

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



*Giudice dell'Esecuzione
dott.ssa Assunta Gioia*

PROCEDURA ESECUTIVA N. 179/2024 R.G.E.I.

CREDITORE PROCEDENTE: [REDACTED]

DEBITORE ESECUTATO: [REDACTED]



CTU: Ing. Deborah Iazzolino

Ing. Deborah Iazzolino

[REDACTED]
-Mail: ing.deb.iazzolino@gmail.com – Pec: deborah.iazzolino.ing84@ingpec.eu

SOMMARIO

PREMESSA	2
CRONOLOGIA DELLE OPERAZIONI PERITALI	6
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA	7
Quesito n.1	7
Quesito n.2	8
Quesito n.3	9
Quesito n.4	10
Quesito n.5	13
Quesito n.6	14
Quesito n.7	14
Quesito n.8	14
Quesito n.9	15
Quesito n.10	15
Quesito n.11	15
Quesito n.12	16
Quesito n.13	16
Quesito n.14	17
CONCLUSIONI	23

PREMESSA

Con Decreto del 03.02.2025 l'Ill.mo Giudice del Tribunale Ordinario di Cosenza, dott.ssa Assunta Gioia, in riferimento alla procedura esecutiva n. 179/2024, nominava la scrivente ing. Deborah Iazzolino, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n. 5591 e all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Cosenza, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici Nazionale con il numero 205, quale esperto per la stima dei beni pignorati. In data 04.02.2025 il CTU sottoscriveva l'atto di giuramento e accettava l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

- 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 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 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, 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, 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 Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380,*

- specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. I costi di sanatoria dovranno essere computati – previa detrazione – nella determinazione del prezzo di vendita. Ove l'esperto ravvisi la non sanabilità/condonabilità degli immobili pignorati (o di taluni di essi): a) specificherà se l'insanabilità riguardi l'intero immobile ovvero parti di esso; b) in caso di abusività parziale indicherà i costi per la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi, detraendoli dal prezzo di stima;*
- 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;*
- 10) *dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile o meno in natura e a quali condizioni. A questo punto: a) Nel caso si tratti di quota indivisa, l'esperto fornirà la valutazione tanto dell'intero, quanto della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; b) in caso di divisibilità in natura, l'esperto indicherà i costi per un eventuale frazionamento, a cui provvederà solo in caso di autorizzazione del giudice dell'esecuzione all'esito di udienza ex art. 569 c.p.c. (posto che la divisione in natura, ai sensi dell'art. 600 cpc, postula la richiesta del creditore pignorante ovvero dei comproprietari). Ove riceva la predetta autorizzazione, l'esperto provvederà alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro;*
- 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 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; 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 decurtazioni, nonché di quelle per eventuali costi di sanatoria/demolizione, come da quesito 8.*

Le operazioni peritali sono state condotte secondo la cronologia seguente:

- in data 04.02.2025 il sottoscritto CTU ha accettato l'incarico, prestando giuramento telematico e acquisendo la documentazione agli atti;
- per l'espletamento del proprio incarico il sottoscritto CTU ha fatto richiesta, a mezzo pec, per l'accesso agli atti amministrativi (prot. 2359/2025) al Comune di Montalto Uffugo e per la verifica dei procedimenti edilizi che hanno interessato l'immobile; la scrivente ha acquisito, inoltre, le visure e le planimetrie catastali dal portale dell'Agenzia delle Entrate_Ufficio del Catasto di Cosenza;
- giorno 25.02.2025, alle ore 17.00, il CTU alla presenza del custode giudiziario Avv. Agnese Crivaro, dava inizio alle operazioni peritali d'estimo presso l'immobile sito in Montalto Uffugo (CS), alla Via Giuseppe Verdi snc, previa comunicazione di accesso trasmessa a mezzo UNEP, al fine di prendere visione ed accedere al compendio pignorato. La scrivente dopo aver effettuato la ricognizione dei luoghi da accertare, procedeva, inoltre, ad effettuare il rilievo metrico e fotografico digitale dell'immobile.
- In data 13.03.2025 la scrivente si recava presso il competente Ufficio Tecnico-Servizio del territorio del Comune di Montalto Uffugo (CS) per prendere visione ed estrarre copia delle partiche edilizie relative all'unità immobiliare in oggetto;
- In data 30.03.2025 la sottoscritta inviava la relazione peritale d'estimo, unitamente ai relativi allegati, attraverso posta certificata al creditore procedente e al debitore esecutato, quindi effettuava deposito della stessa su PCT del Tribunale di Cosenza-Sezione Esecuzioni Immobiliari.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA

Lo studio della documentazione acquisita presso gli uffici competenti, le indagini di rito espletate e i rilievi eseguiti in sito, hanno permesso al sottoscritto CTU di rispondere a tutti i quesiti formulati dal sig. Giudice dell'Esecuzione, che saranno dettagliati nella seguente relazione di consulenza tecnica. Si riportano, inoltre, in allegato alla presente, elaborati e schemi grafici, fotografie e documentazione ritenuta utile ad integrazione della stessa.

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 riguarda 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 riguarda solo alcuni dei beni pignorati, l’esperto ne informerà comunque immediatamente il giudice dell’esecuzione, ma procederà frattanto alla redazione della perizia con riferimento ai residui beni per cui la documentazione sia valida e completa (dando atto in perizia della trasmissione degli atti al giudice con riferimento ai beni non stimati, per cui sia stata ravvisata l’incompletezza della documentazione ipocatastale)”

Risposta al Quesito n.1

Sulla base della documentazione depositata agli atti, si è provveduto alla verifica della situazione catastale e ipocatastale, acquisendo, inoltre, le visure aggiornate presso l’Agenzia del Territorio, Ufficio di Cosenza, ciò al fine di procedere alla verifica delle eventuali variazioni intervenute relativamente all’immobile oggetto di esecuzione.

La sottoscritta, ha appurato la documentazione di cui all’art. 567 del Codice di Procedura Civile, depositata dal legale rappresentante del creditore procedente, la quale è risultata completa ed idonea alla procedura di pignoramento. Più specificatamente, dall’attività di controllo preliminare si evince che, il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, a firma del Notaio Dott.ssa Giulia Barbagallo di Palermo. In essa è attestata la storia ipotecaria dell’immobile oggetto di pignoramento, nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e sono certificate le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (art.567 secondo comma C.P.C.) alla data del 05.12.2024.

I dati catastali attuali degli immobili oggetto di pignoramento sono in esso correttamente riportati.

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”

Risposta al Quesito n.2

Nel ventennio preso in esame, alla data del 05.12.2024, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

██████████ l’intera proprietà dell’immobile sito in Montalto Uffugo censito al Foglio 8 Particella 722 sub 29, è pervenuta per atto di compravendita del 05.03.2008 num. Rep. 55977/18833 del notaio Posteraro Fabio con sede in Cosenza, trascritto il 17.03.2008 nn. 8397/5646 da potere di ██████████

- ██████████, l’intera proprietà bene personale dei terreni in Montalto Uffugo censiti al Foglio 8 Particella 712-713-716-717 su cui sorge l’immobile oggetto di pignoramento è pervenuta per atto di compravendita del 12.04.2005 num. Rep. 52908/16362 del notaio Posteraro Fabio con sede in Cosenza, trascritto il 20.04.2005 nn. 14716/7884 da potere di ██████████

██████████, la quota pari a 1/3 ciascuno di nuda proprietà, dei già menzionati terreni, è pervenuta per atto di donazione accettata del 02.08.1983 rep.n. 49629 del notaio Maria Mancini, trascritto il 08.08.1983 nn. 17274/62754 da potere ██████████

L’usufruttuario ██████████ risulta deceduto in data ██████████. Risulta evidenziato atto unilaterale d’obbligo edilizio del 12.04.20058 num. Rep. 52909 del notaio Posteraro Fabio, trascritto il 20.04.2005 ai nn. 14720/7887 a favore del Comune di Montalto Uffugo (CS), 1/1 proprietà degli immobili siti in Montalto Uffugo Foglio 8 Particella 712-713-716-717 contro ██████████

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE NN. 16394/1709 del 21.07.2015 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 16.07.2015 num rep. 1080/740 Notaio Scalercio Ida di Luzzi (CS) a favore di CREDITO COOPERATIVO

MEDIOCRATI-SOCIETA' COOPERATIVA sede Rende (CS) C.F. 02300410780 (domicilio ipotecario eletto rende (CS) Via Vittorio Alfieri, snc) [REDACTED]

[REDACTED], Gravante su
(Comune di Montalto Uffugo) Foglio 8 particella 722 sub 29;

- ISCRIZIONE NN. 28218/1688 del 04.09.2023 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 28.12.2020 num. Rep. 1503 emesso da TRIBUNALE DI COSENZA a favore [REDACTED]

[REDACTED] Gravante su **(Comune di Montalto Uffugo) Foglio 8 particella 722 sub 29** e su Foglio 8 particella 678 sub 5 e Foglio 8 particella 678 sub 6;

- TRASCRIZIONE NN. 36407/30142 del 05.12.2024 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 20.11.2024 num. Rfep. 4141 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI COSENZA a favore [REDACTED]

[REDACTED] Gravante su **(Comune di Montalto Uffugo) Foglio 8 Particella 722 Sub. 29.**

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”

Risposta al Quesito n.3

Il CTU ha acquisito presso l'Ufficio Provinciale di Cosenza dell'Agenzia del Territorio la seguente documentazione catastale aggiornata (consultabile in allegato):

- visura attuale dell'immobile;
- visura catastale storica ;
- planimetria catastale;
- estratto di mappa.

Dalle predette visure si evince che il bene oggetto di pignoramento risulta intestato alla parte esecutata e censito nel modo seguente:

➤ **Comune di MONTALTO UFFUGO (F416) (CS) Foglio 8 Particella 722 Subalterno 29**

Rendita: Euro 340,86 Zona censuaria 2, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5,5 vani

Sup.Totale: 103 m² Totale escluse aree scoperte 95 m²

Indirizzo: **VIA GIOACCHINO DA FIORE n. 2 Scala 1 Interno 5 Piano 1**

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/03/2021 Pratica n. CS0025711 in atti dal 04/03/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 7227.1/2021)

Quesito n.4: “descrive, previo necessario accesso, l’immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l’esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città”

Risposta al Quesito n.4

L’unità immobiliare oggetto di pignoramento è ubicata nel comune di Montalto Uffugo, in località Taverna, alla Via Gioacchino da Fiore snc (traversa di via G. Verdi), più specificatamente essa consiste in un appartamento dislocato al piano primo di un fabbricato pluripiano a destinazione residenziale. L’intero edificio, con struttura portante in cemento armato, corredato di ascensore, è composto da piano terra, piano primo, piano secondo e piano terzo, con n.4 unità immobiliari per piano e sottotetto adibito a soffitte.

Il corpo di fabbrica confina ad est con la strada comunale di accesso, a nord, a sud e ad ovest con altre proprietà; esso è circondato da corte condominiale, adeguatamente recintata, destinata in parte a parcheggi (n.2 per l’unità immobiliare in oggetto) e in parte sistemata a verde. I piazzali esterni sono rifiniti con piastrelle antigelive in cemento, così come le rampe di accesso; risulta inoltre presente un locale adibito a riserva idrica (locale autoclavi). L’accesso avviene tramite cancello carrabile elettrico con adiacente cancello pedonale, collegati con l’impianto citofonico. L’intero fabbricato risulta essere di buona fattura estetica presentando, complessivamente uno stato di conservazione buono. Le relative facciate sono completamente intonacate, con colori chiari (tonalità di giallo), risultando in buone condizioni di manutenzione.



Figura 1- INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA _ Stralcio estratto di mappa catastale



Figura 2- INDIVIDUAZIONE SU ORTOFOTO DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

L'edificio è posizionato in un contesto sufficientemente popolato, con diversificati servizi, come attività commerciali all'ingrosso e di dettaglio, farmacie, banche. La zona, dotata di tutti i necessari servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, è collegata al territorio comunale dalla strada

provinciale 248, e dista soli 2,7 km dallo svincolo autostradale di Montalto Uffugo, permettendo quindi di raggiungere il comune di Rende e il capoluogo in brevissimo tempo.

Pertanto, la posizione dal punto di vista della viabilità può definirsi buona, consentendo un facile accesso alla viabilità principale.

L'unità immobiliare presenta una superficie calpestabile di 80,07 mq e 22,29 mq di superfici scoperte, sviluppandosi sul medesimo livello di altezza utile pari a 2,75 m.

Essa risulta composta dai seguenti ambienti: ingresso-soggiorno (superficie utile netta Su=23,57 mq), cucina (con Su=13,08 mq), disimpegno (Su=3,72 mq), camera da letto 1 (Su= 16,35 mq), camera da letto 2 (Su= 10,67mq), bagno principale (Su=6,25 mq), bagno secondario (wc e anti wc) con Su=6,43 mq. Sono presenti, inoltre, due terrazzi, uno con accesso dalla cucina (Su= 10,04 mq) e l'altro con accesso dal soggiorno (Su= 12,25 mq). La distribuzione dei locali è rilevabile in dettaglio dalla pianta dell'appartamento:



Figura 3 – PIANTA IMMOBILE _SUPERFICIE UTILE CALPESTABILE

L'unità abitativa presenta nella zona giorno pavimenti in cotto mentre nella zona notte pavimentazione in legno sovrapponibile dai colori caldi. I servizi igienici, dotati di pavimenti e rivestimenti ceramici, risultano completi di sanitari e relative rubinetterie di media qualità.

Si rinvencono porte interne in laminato, con modanature moderne, porta di ingresso di tipo blindato in alluminio, infissi in legno, con vetrocamera e tapparelle classiche, per l'oscuramento degli ambienti. I terrazzi sono rivestiti con piastrelle in ceramica e provvisti di ringhiere. Dal punto di vista della dotazione impiantistica si rinviene la presenza di: impianto elettrico autonomo, impianto TV, impianto idrico-sanitario, impianto fognario collegato al collettore comunale, impianto termico autonomo a corpi scaldanti (elementi radianti in alluminio) collegati ad una caldaia autonoma funzionante a gas metano, impianto di condizionamento mediante split.

Si evidenzia che sia la caldaia che gli split risultano di proprietà del conduttore dell'immobile, per come evidenziato sia dal titolare dell'appartamento che dall'affittuario stesso in fase di sopralluogo.

L'appartamento appare in uno stato di manutenzione ordinaria e la disposizione interna è razionale e funzionale all'uso degli spazi. Nei vari ambienti sono presenti rifiniture con intonaco civile tinteggiato con colori delicati e tenui; sono presenti tracce di umidità in una camera da letto, per cui risulta ravvisata la necessità di porre in essere interventi per il ripristino delle funzionalità strutturali e/o impiantistiche.

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”

Risposta al Quesito n.5

I dati indicati nell'atto di pignoramento consentono l'esatta individuazione del bene.

La documentazione catastale acquisita, risulta completa di visura e planimetria. Si precisa, inoltre, che dalla visura catastale si evincono correttamente sia i dati dell'unità immobiliare che dell'intestatario, signor ██████████

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”

Risposta al Quesito n.6

La scrivente ha acquisito la relativa documentazione catastale e ha appurato che l’unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva risulta censita correttamente al N.C.E.U. del comune di Montalto Uffugo(CS); non occorrono aggiornamenti catastali.

Quesito n.7:“indichi l’utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale”

Risposta al Quesito n.7

In base allo strumento urbanistico vigente, l’area su cui insiste l’immobile in oggetto ricade in zona di completamento.

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”

Risposta al Quesito n.8

Dalle verifiche effettuate presso l’ufficio tecnico del Comune di Montalto Uffugo (CS), per la costruzione del fabbricato sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi: permesso di costruire n.52 del 14.04.2005, successiva variante n.30 del 23.03.2006, D.I.A. in data 06.06.2007 prot.11868.

Risulta inoltre depositato il certificato di collaudo statico ai sensi dell’art.7della legge 05.11.1971 n.1086, presso l’Ufficio del Genio Civile di Cosenza, prot. N. 6605 e risulta rilasciato regolare Certificato di Agibilità in data 06.07.2007 prot. N.10209.

Per l'unità immobiliare oggetto di stima non sono state riscontrate difformità rispetto agli elaborati tecnici del progetto assentito.

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;

Risposta al Quesito n.9

Il bene pignorato è vendibile in un unico lotto.

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 conguagli in denaro”

Risposta al Quesito n.10

Il bene in oggetto risulta totalmente pignorato; esso non risulta né divisibile né vendibile in più lotti.

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”

Risposta al Quesito n.11

Attualmente l'immobile in oggetto risulta occupato in quanto concesso in locazione ad uso civile abitazione [REDACTED]

la quale risulta ivi residente.

La durata della locazione come si evince da regolare contratto (stipulato in data 20.01.2023) è fissata dal 23.01.2023 al 22.01.2026, potendosi prorarre per ulteriori due anni, salvo che il locatore non comunichi disdetta del contratto. Il canone annuo concordato risulta pari ad euro 4'200 annui, ossia pari ad euro 350 mensili; la scrivente, alla luce delle indagini effettuate e di seguito argomentate, ritiene congrua la cifra pattuita per la locazione.

La data del contratto risulta anteriore alla trascrizione del pignoramento.

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”

Risposta al Quesito n.12

Nulla quaestio.

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; 13 bis) indichi l’importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato”

Risposta al Quesito n.13

Sui beni in esame non gravano vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità.

In merito, invece, all’esistenza di diritti demaniali e usi civici, si afferma che non sono presenti vincoli di tale natura.

Non sussistono oneri di natura condominiale non pagati negli ultimi due anni.

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”

Risposta al Quesito n.14

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE

Per la determinazione del valore di mercato, inteso come rapporto intercorrente fra il bene immobile ed il suo controvalore in moneta nell’ambito di un libero mercato, la scrivente ritiene adeguato doversi riferire al metodo di stima sintetico-comparativo, basato sui prezzi medi di mercato di beni immobili simili e limitrofi a quello oggetto di stima.

A tal fine è stato utilizzato il procedimento estimativo detto "comparativo diretto ponderato per punti di merito" (criterio di stima per punti di merito), basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni similari presenti nella medesima zona, da cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita. L'applicazione dei "punti di merito" consente, inoltre, di apprezzare o deprezzare il valore di mercato di riferimento individuato, in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dall'immobile oggetto di valutazione, rispetto a quelle medie prese a confronto.

Pertanto, è stato analizzato il mercato immobiliare della zona, tramite informazioni assunte presso operatori del settore, nonché sulla base della banca dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare.

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE LORDA VENDIBILE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:

CALCOLO DELLA CONSISTENZA IMMOBILIARE

La misurazione dell’unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva è stata effettuata seguendo i riferimenti condivisi dalla letteratura tecnica e dalla prassi consolidata.

Per il calcolo della consistenza immobiliare, le superfici sono state calcolate attraverso un rilievo metrico diretto eseguito in loco.

La superficie commerciale Sc di un immobile della tipologia in esame deve essere arrotondata al metro quadrato, per eccesso o per difetto, e risulta pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo: di ornamento (terrazzi, balconi, portici, patii, giardini) e di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box....).

I riferimenti per il calcolo della superficie commerciale sono i seguenti:

- Norme UNI EN 10750/2005 sostituita dalla norma UNI EN 15733/2011 che definisce gli standard europei ma non riporta più i criteri da adottare per il calcolo delle superfici degli immobili;
- DPR 138/1998 è il criterio sul quale si basano l'OMI e le banche.

CONSISTENZA IMMOBILIARE:

Piano	Destinazione	Sup. lorda (mq)	Coeff. Raggiunglio	Sup. lorda commerciale (mq)
<i>Superfici principali</i>				
Primo	Vani principali e accessori diretti	91,85	100%	91,85
<i>Superfici di ornamento</i>				
Primo	Terrazzi e logge	24,00	35% (Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%)	8,40
			Sup. commerciale	100,25

Tabella 1- Calcolo della Superficie Commerciale

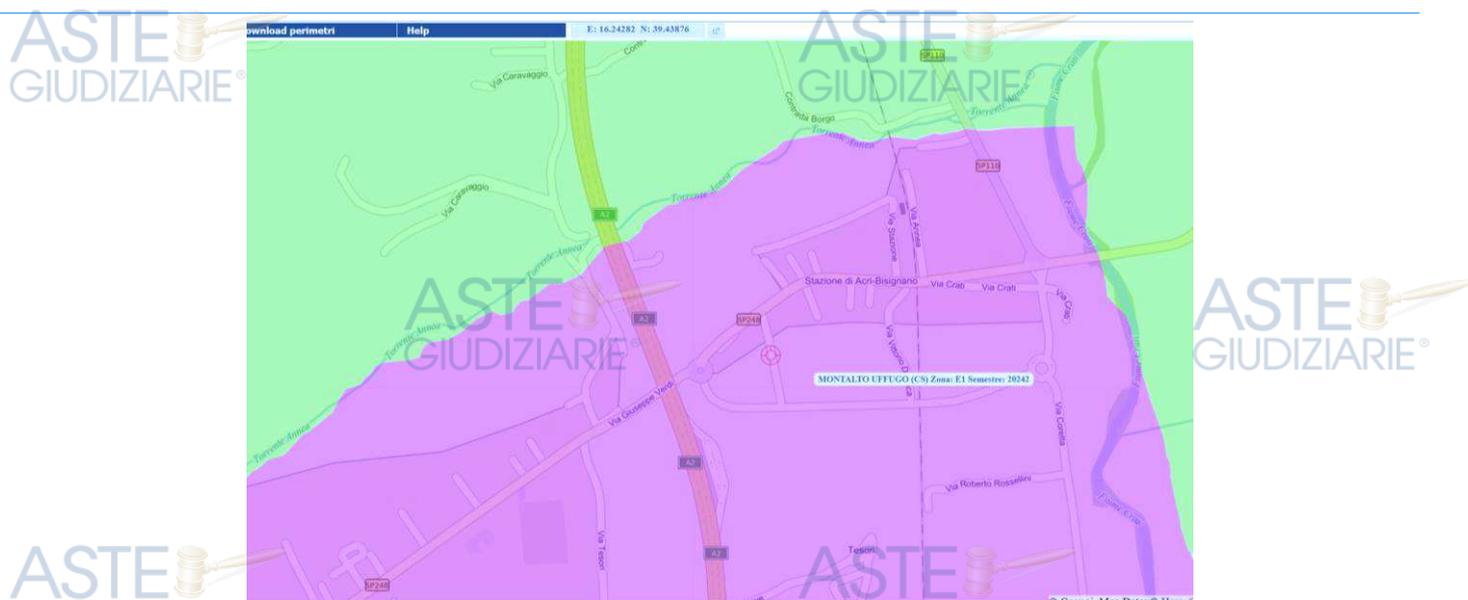


Figura 4: Stralcio Mappa Geopoi – FASCE OMI - Agenzia delle Entrate -Individuazione zona OMI_ E1 Suburbana/DA SANTA MARIA A TAVERNA PIANETTE PASSANDO PER SETTIMO E SCALO _comune di Montalto Uffugo

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il link

Provincia: COSENZA
 Comune: MONTALTO UFFUGO
 Fascia/zona: Suburbana/DA SANTA MARIA A TAVERNA PIANETTE PASSANDO PER SETTIMO E SCALO
 Codice di zona: E1
 Microzona catastale n.: 1
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	790	1150	L	2,9	4,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	680	1000	L	2,5	3,7	L
Box	NORMALE	320	460	L	1,6	2,4	L
Ville e Villini	NORMALE	950	1300	L	3,4	4,7	L

Figura 5: Quotazioni OMI Secondo Semestre 2024

Dalla consultazione della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari pubblicata dall'Agenzia delle Entrate, relativa all'Anno 2024 - Semestre 2(ultimo aggiornamento disponibile), è emerso che per la zona in cui si trova l'immobile da stimare, "Codice Zona E1 Suburbana/DA SANTA MARIA A TAVERNA PIANETTE PASSANDO PER SETTIMO E SCALO " del Comune di Montalto Uffugo

(CS) e con riferimento ad abitazioni di tipo economico, in uno stato di conservazione normale, risulta un valore unitario di vendita compreso tra un massimo di € 680,00 e un minimo di € 1'000,00 al mq di superficie lorda.

Inoltre, da una ulteriore verifica su annunci di compravendita immobiliare (asking price di immobili analoghi a quello in esame anche per condizioni di conservazione e manutenzione) presso le agenzie della zona è emerso, dal campione di dati ottenuto, un prezzo medio unitario che si aggira intorno a 680-750 €/m².

A seguito delle analisi e delle valutazioni effettuate, viste le caratteristiche dell'unità immobiliare ed il suo stato di conservazione, considerando il valore medio di vendita riportato dall'OMI e il campione di dati ottenuto dalla verifica di annunci di compravendita immobiliare presso le agenzie della zona, il prezzo unitario dell'immobile ottimo in esame è risultato pari a **750,00 euro/mq**.

Caratteristiche posizionali estrinseche

Caratteristiche	Peso max	Peso bene immobile da stimare	Scarto %
Accessibilità	9	7	2
Tipologia	8	6	2
Inquinamento	8	8	0
Disponibilità verde	9	8	1
Totali	34	29	5

Caratteristiche posizionali intrinseche

Caratteristiche	Peso max	Peso bene immobile da stimare	Scarto %
Panoramicità	7	6	1
Orientamento	7	6	1
Luminosità	9	7	2
Totali	23	19	4

Caratteristiche tecnologiche

Caratteristiche	Peso max	Peso bene immobile da stimare	Scarto %
Materiali	8	6	2
Finiture	8	6	2
Estetica	9	8	1
Impianti	8	6	2
Totali	33	26	7

Caratteristiche produttive

Caratteristiche	Peso max	Peso bene immobile da stimare	Scarto %
Disponibilità	4	3	1
Oneri di manutenzione	3	3	0
Imposizione fiscale	3	3	0
Totali	10	9	1

Tabella 2– Caratteristiche e coefficienti di merito

Complessivamente le caratteristiche risultano dal prospetto che segue:

Caratteristiche	Peso max	Peso bene immobile da stimare	Scarto %
Posizionali estrinseche	34	29	5
Posizionali intrinseche	23	19	4
Tecnologiche	33	26	7
Produttive	10	9	1
Totali	100	83	17

Tabella 3- Coefficiente di merito globale

Il conseguente coefficiente di merito globale dell'immobile è pari a 0,83

Quindi, il valore dell'immobile è dato da:

$$V_1 = S \times P \times 0,88 = 100,25 \text{ mq} \times 750,00 \frac{\text{€}}{\text{mq}} \times 0,83 = 62'405,63 \text{ euro}$$

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Nella stima per capitalizzazione dei redditi, il valore dell'unità immobiliare viene determinato in funzione della sua capacità di produrre reddito e sulla base della redditività mensile (canoni di locazione) di beni ad esso analoghi. L'espressione fondamentale relativa al metodo è:

$$Vm = \frac{Rn}{r}$$

Dove: Vm = Valore di mercato; Rn = Reddito netto (annuo) che il capitale produce; r = Saggio di capitalizzazione.

Il Reddito netto a sua volta è definito come:

$$R_n = R_l - (S + Tr)$$

Dove: R_l = Reddito lordo totale annuo = canone mensile x 12 mensilità; $S + Tr$ = Spese varie + tributi che si assumono pari al 30 % di R_l .

Sulla base del metodo adottato, il probabile valore di mercato dell'immobile è direttamente proporzionale al reddito netto ritraibile annualmente ed inversamente proporzionale al saggio di capitalizzazione.

Per quanto concerne l'immobile oggetto di pignoramento, la stima del potenziale reddito è stata svolta prendendo in considerazione il canone annuo di locazione nel mercato degli affitti immobiliari della zona interesse, i valori di locazione riferiti alle tipologie immobiliari più simili a quelle da stimare presenti sulla banca dati OMI ed confrontando con il valore locativo del bene, pattuito da apposito contratto.

Sulla base delle sopra citate argomentazioni ed osservazioni è stato desunto, ai fini della stima, come redditività lorda, il seguente valore: 3,3€/mq/mese.

Ai fini del calcolo occorre determinare il saggio di capitalizzazione che fa di solito riferimento ad un valore medio ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche. Il saggio di capitalizzazione r che evidenzia il rendimento annuo dell'investimento immobiliare varia normalmente tra il 2 e il 6%. Più precisamente si attribuisce il valore minimo ad immobili ubicati in quartieri signorili in ottima posizione, nuovi, ben conservati e senza alea di sfritto e di inesigibilità; si attribuisce il massimo valore ad immobili angusti, con strutture vecchie, con alea di sfritto e di inesigibilità.

La determinazione del saggio di capitalizzazione si riferisce ad un valore medio, ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche.

Considerate le variabili sopra indicate si assume un saggio di capitalizzazione (r) pari al 4%.

Si può procedere a determinare il valore di mercato del compendio pignorato a partire dalla determinazione del reddito.

$$V_m = \frac{R_n}{r'} = \frac{R_l - (SS + Tr)}{r'}$$

$$R_n = \left(3,3 \frac{\text{€}}{\text{mq}} \times 100,25 \text{ mq} \times 12 \text{ mesi} \right) - (30\%) = 2'778,93 \text{ €}$$

$$V_m = V_2 = \frac{R_n}{r} = \frac{2'778,93 \text{ €}}{4\%} = 69'473,25 \text{ €}$$

RISULTATO PRECONCLUSIVO

Dalla media dei risultati ottenuti attraverso i due metodi è possibile ricavare il più probabile valore di mercato per l'immobile oggetto della presente perizia:

$$V = \frac{V_1 + V_2}{2} = \frac{(\text{€ } 62'405,63 + \text{€ } 69'473,25)}{2} = \text{€ } 65'939,44$$

RISULTATO CONCLUSIVO – Riduzione del prezzo di mercato per assenza di garanzia

Alla stima ottenuta, applicando una decurtazione forfettaria del 15% per tener conto dell'assenza di garanzia per vizi occulti, si ottiene un valore finale pari a € 56'048,5, che si può ragionevolmente approssimare a € 56'000,00.

In definitiva, il valore di mercato dell'unità immobiliare risulta pari a:

$$V = \text{€ } 56'000,00 \text{ (diconsi cinquantaseimila/00)}$$

CONCLUSIONI

La sottoscritta ing. Iazzolino Deborah, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio, rassegna la presente Relazione di Consulenza Tecnica, consapevole di aver correttamente adempiuto all'incarico affidatole e di aver risposto ai quesiti formulati dal G.E. con professionalità ed obiettività, restando a disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni.

Casali del Manco, 30.03.2025

Il CTU incaricato

Ing. Deborah Iazzolino