

TRIBUNALE DI COSENZA

Esecuzioni Immobiliari

(Dott. G. Previte)

OGGETTO: Proc. Esec. N° 196/2018

Creditore Procedente: [REDACTED]

Debitore: [REDACTED]

ELABORATO :

**Relazione di Stima
Integrazione**



PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Nicola Pucci, iscritto all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cosenza al n°4330, veniva nominato C.T.U. dal Giudice Dott. Giorgio Previte, all'udienza del 09.09.2021 nella procedura esecutiva immobiliare iscritta al n° 196/2018 R.E., vertente tra [REDACTED], rappresentata e difesa dall'avv. [REDACTED] ([REDACTED]). In data 13/09/2021 prestava il giuramento di rito ed il giorno 20.02.2022 depositava la relazione di stima come da incarico ricevuto.

Tuttavia, all'udienza del 14.05.2024 il Giudice Dott. Giuseppe Sicilia disponeva che "*...nel termine di 35 giorni il CTU depositi una integrazione peritale nella quale si rappresenti la situazione attuale degli immobili ed inoltre esprima la variazione di valore dell'immobile a seguito dei lavori edili effettuati sullo stesso.*"

Per quanto suddetto il giorno 11.06.2024 si svolgevano le operazioni peritali fissate dalla nominata custode, Dott.ssa Noemi Giordano per come si evince dall'allegato verbale di sopralluogo (allegato n.1).

DESCRIZIONE STATO DEI LUOGHI

Sull'edificio all'interno del quale è ubicato l'immobile oggetto di causa sono in corso ed in via di conclusione i lavori di Riqualficazione energetica Ecobonus 110%, usufruendo delle detrazioni di cui all'art. 119 del D.L. 34/2020 come convertito nella L. 77/2020 e s.m.i., per come stabilito dal contratto d'appalto (allegato n.2) tra il condominio "F [REDACTED] [REDACTED]



Vista prospettica fabbricato lato SUD – OVEST



cartello di cantiere

Come da sopralluogo effettuato in data 11.06.2024, si è potuto verificare e documentare che i lavori effettivamente realizzati sull'immobile sono i seguenti:

- 1. Isolamento termico delle superfici orizzontali con pannello isolante di 10 cm e inclinate con pannelli isolanti di 8 cm che interessano l'involucro dell'edificio;*
- 2. Intervento di acquisto e posa in opera di infissi in pvc comprensivo di avvolgibili e cassonetti coibentati;*
- 3. Intervento per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con sistema ibrido caldaia a condensazione di 24 Kw e pompa di calore 7 Kw;*
- 4. Sistemi building automation con sistema E-Box.*

I lavori da completare sono i seguenti:

- 5. Impianto fotovoltaico da 3 kw;*
- 6. Batteria di accumulo impinto ftv da 10 kw;*
- 7. Colonnina di ricarica per auto elettriche.*

Documentazione fotografica



*Sistema ibrido
caldaia-pompadi calore*



isolamento termico involucro edilizio



Nuovi infissi completi di cassonetti e avvolgibili





Nuovi infissi completi di cassonetti e avvolgibili

I lavori di riqualificazione energetica realizzati sull'immobile determinano un **evidente vantaggio in termini di risparmio energetico e quindi anche economici** in tutte le stagioni.

Infatti l'isolamento termico del cappotto e l'installazione di nuovi infissi consente di trattenere all'interno dell'edificio il calore sprigionato dai termosifoni in inverno, impedendo al contempo al calore dei raggi solari esterni di penetrare negli ambienti durante i mesi estivi.

Grazie ai pannelli isolanti la temperatura all'interno dell'abitazione rimane costante, garantendo un maggior comfort abitativo. Con il cappotto termico ed i nuovi infissi, che eliminano i ponti termici, infatti è possibile guadagnare immediatamente 3 gradi in più d'inverno, migliorare l'efficienza energetica del 25%, e aiutare ad **avere una maggior sensazione di benessere all'interno delle stanze.**

L'installazione del cappotto termico, l'isolamento del tetto, un impianto termico più performante e nuovi infissi possono far aumentare in maniera considerevole il valore degli immobili e quindi **aumentarne il valore di mercato.**

Inoltre è previsto ma non ancora realizzato, l'installazione di un impianto fotovoltaico da 3 Kw e una batteria di accumulo da 10 kw.

Quest'ultimo garantisce, non solo un **evidente aumento del valore dell'immobile**, ma, grazie all'autoconsumo dell'energia prodotta dall'impianto, assicura un notevole **risparmio sui consumi** e, allo stesso tempo, permette di utilizzare "energia verde" perché proviene da fonte rinnovabile.

Per quanto suddetto lo scrivente CTU ritiene congruo un aumento del valore di mercato dell'immobile, oggetto della presente relazione, pari al 25% in più rispetto alla perizia depositata il giorno 20.02.2022.

Ad ogni buon conto, verificato e accertato che alcune lavorazioni (*realizzazione impianto FTV, batteria di accumulo impianto FTV e colonnina ricarica elettrica*) non sono ancora state realizzate, si ritiene corretto applicare una rivalutazione dell'immobile pari al **20%** compreso delle dovute rivalutazioni.

TABELLA RIASSUNTIVA

Foglio	Particella	Sub	mq Totali	Prezzo Medio (€*mq)	Valore di mercato €
28	268	19	130,45	466,00	€ 60.500,00
Rivalutazione lavori ecobonus 110%					+20%
totale					€ 72.600,00

Conclusioni

Il C.T.U. dichiara che all'esito delle indagini svolte il valore dell'immobile, rivalutato per i lavori dell'ecobonus 110% ammonta a complessivi **€ 72.600,00 (diconsi euro settantaduemilaseicento,00).**

Il C.T.U.

Dott. Ing. Nicola Pucci

Allegati:

1. Verbale Sopralluogo n.2;
2. Contratto d'appalto.