

Consulenza tecnica nella esecuzione immobiliare

procedura esecutiva n. 308/2012 R.G.E.

Giudice dell'esecuzione: Dott Giuseppe Sicilia

CREDITORE PROCEDENTE

GUBER BANCA SPA

(ARAMIS SPV SRL)



RENDE (CS) li, 25 09 2024

IL C.T.U.

Ing. Pino Balsano



- 1) PREMESSA**
- 2) QUESITO**
- 3) STATO DEI LUOGHI**
- 4) RISPOSTA AL QUESITO – STIMA DEL VALORE**
- 5) CONCLUSIONI**
- 6) ELENCO ALLEGATI**
- 7) BIBLIOGRAFIA**

L'estimo è una metodologia con impostazione scientifica perché utilizza i procedimenti propri della scienza, ma non è una "scienza".

Non ha una struttura di tipo deterministico. L'estimo per "funzionare" ha sempre bisogno di un intervento, magari minimo, dell'individuo.

Non può esserci automatismo nel fare estimo.

Anche gli stessi software che si occupano di stima e valutazioni possono essere utilizzati solo per mezzo di un'azione individuale e non è sufficiente inserire i dati derivati dalle rilevazioni nelle caselle dello schermo. Per questo si dice che l'estimo è una "metodologia" che agisce però, utilizzando degli apparati scientifici.

Definizione di estimo immobiliare

Si definisce "estimo immobiliare" la valutazione del valore di un asset riferito agli immobili attraverso la previsione del suo prezzo più probabile

Si avverte che nell'ambito dei processi estimativi, le quotazioni OMI non possono intendersi sostitutive della stima puntuale, in quanto forniscono indicazioni di valore di larga massima. Solo la stima effettuata da un tecnico professionista può rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e motivare il valore da attribuirgli.

“Vista la relazione del custode che evidenzia dei lavori effettuati sui beni pignorati successivi alla perizia in atti, si chiede al CTU di voler verificare, attraverso una descrizione dei lavori effettuati e una valutazione degli stessi. Nell’Ipotesi in cui tali lavori incidono in maniera sostanziale sulla valutazione dei beni già periziati, proceda anche all’aggiornamento del valore di stima. Dispone che il CTU provveda ad effettuare giuramento tramite deposito telematico. Concede al CTU 60 giorni per il deposito dell’elaborato peritale e rinvia all’udienza del 17.12.2024 ore 09.15”

Stato dei Luoghi

Il centro storico di Cosenza consiste in una miriade di strade e stradine, soprattutto scalinate che risalgono all'epoca medievale.

Oggi versa in uno stato di quasi completo abbandono per via della mancanza di manutenzione. Qualche tempo fa c'è stato un progetto di ristrutturazione e restauro in corso Telesio, non appena si lascia questa via principale si resta increduli davanti a tanti palazzi vuoti, crollati, abbandonati, violati ed infine dimenticati.

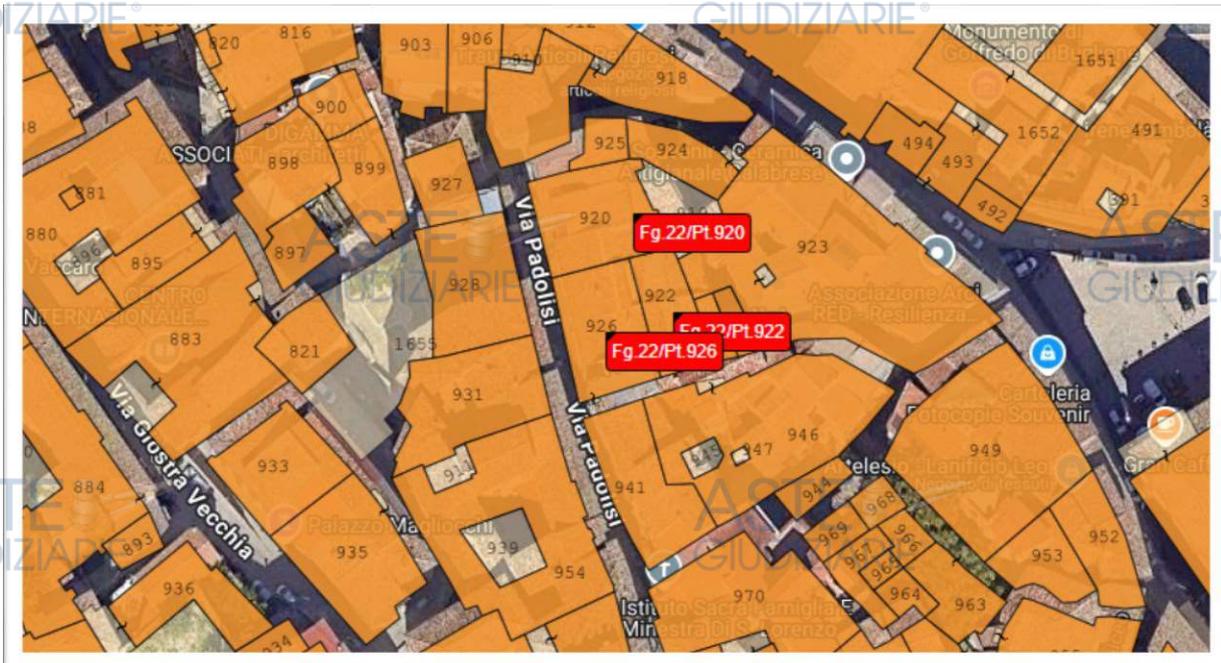
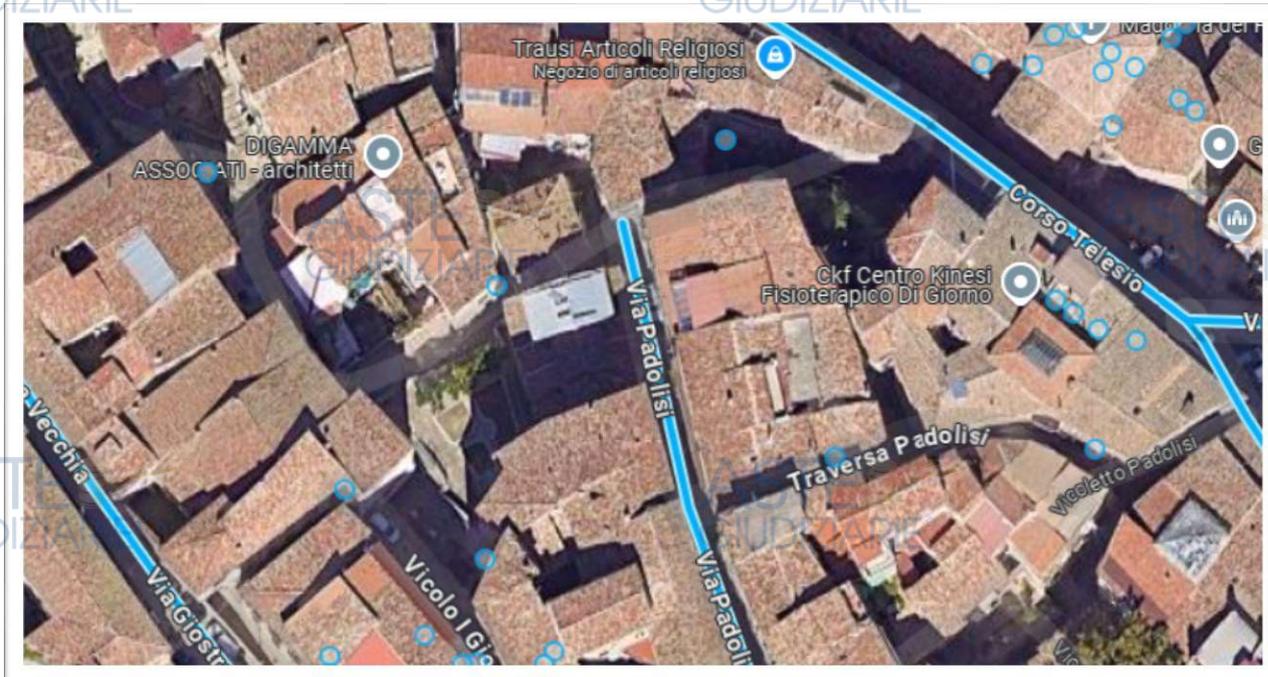


Figura n. 1 - Particelle interessate 920 - 922 - 926 - Formaps



ASTE GIUDIZIARIE® **Figura n. 2 - Google Maps**



ASTE GIUDIZIARIE® **Figura n. 3 - Foto Edificio**

Il sottoscritto CTU Ing. Pino Balsano, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Cosenza al n° 5656, durante l'udienza del 25/09/2024 riceveva la nomina di consulente tecnico d'ufficio per redigere una relazione di stima del valore di mercato degli immobili oggetto di procedura esecutiva siti nel Comune di Cosenza.

Questo CTU, esaminati gli atti ed i documenti di causa, il giorno 04 Ottobre alle ore 15,00 come aveva comunicato via pec, dava inizio alle operazioni peritali recandosi a Cosenza in via Padolisi, dove sono ubicati gli immobili oggetto di procedura esecutiva, per prenderne visione e raccogliere i dati necessari all'espletamento dell'incarico ricevuto.

IL CTU ha infine redatto il verbale delle operazioni effettuate, che si riporta in allegato

È stato condotto un secondo sopralluogo il 22 Ottobre 2024 per redigere le planimetrie degli immobili eseguiti.



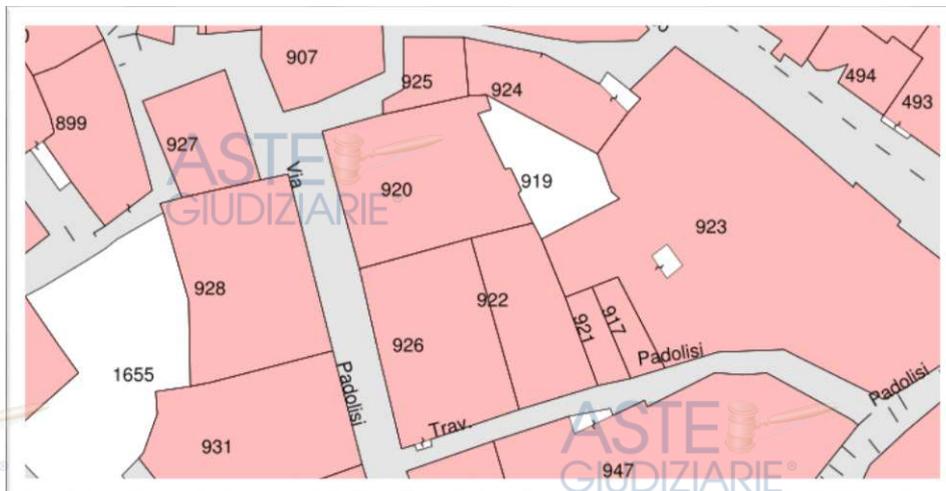


Figura n. 4

PARTICELLE INTERESSATE - Estratto Geoportale Comune di Cosenza



Figura n. 5

DESTINAZIONE URBANISTICA - Estratto Geoportale Comune di Cosenza

Zone A

Art.136 - Immobili ed aree di notevole interesse pubblico e Art.142 - Fiumi, torrenti e corsi d'acqua del Vincolo Beni Culturali e Paesaggistici

Le Zone A riguardano aree di particolare interesse ambientale, con presenza di elementi architettonici di notevole rilevanza e stratificazioni edilizie databili dall'età antica al XX secolo. Esse occupano le pendici orientali del colle Pancrazio, fino alla confluenza dei fiumi Crati e Busento ed alcuni spazi adiacenti in destra del Crati. All'attuazione del P.R.G. si provvede con uno studio di inquadramento accompagnato da piani di recupero e con interventi diretti.

Sono comunque consentite le seguenti operazioni:

Restauro conservativo di singoli edifici; manutenzione ordinaria e straordinaria di singoli edifici; interventi generali e parziali di consolidamento statico, di bonifica idrogeologica, realizzazione di servizi a rete, di adeguamento tecnologico.

La progettazione urbanistica esecutiva deve prevedere le seguenti tipologie d'intervento:

Restauro conservativo per tutti gli edifici di particolare valore architettonico;

Risanamento ambientale per tutti gli edifici che, anche in assenza di spiccati valori architettonici, concorrono significativamente alla configurazione del contesto;

Ristrutturazione edilizia parziale per gli edifici che incidono positivamente sulla configurazione ambientale pur senza possedere requisiti propri di interesse architettonico;

Ristrutturazione edilizia-urbanistica integrale per gli edifici che appaiono come elementi inadeguati rispetto al contesto, per i quali sussiste l'opportunità di una nuova configurazione.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia integrale sono consentiti solo in base ad indicazioni orientative contenute nel P.R.G. o ad esplicite motivazioni dello studio d'inquadramento detto precedentemente.

Le destinazioni d'uso ammesse sono: residenze, servizi pubblici e privati, attività direzionali, attività culturali e religiose, attività commerciali ed artigianali (non nocive), attività ricreative, autorimesse.

La permanenza della residenza deve essere comunque favorita. In tutti gli interventi sono vietati gli incrementi di volumetria. Eventuali limitate deroghe potrebbero ammettersi, sentito il parere della competente Soprintendenza, nell'ambito della ristrutturazione formale-funzionale di un comparto edilizio.

IMMOBILE N. 1**IMMOBILE FOGLIO 22 (PART. 922 SUB. 1 PART. 926 SUB. 3) (GRAFFATE)**

L'immobile è ubicato nel centro storico di Cosenza, in via Padolisi nei pressi del Duomo di Cosenza.

L'immobile viene utilizzato come garage/deposito, è presente all'interno un piccolo wc, la categoria catastale è A5, ossia abitazione ultrapolare.

Il locale ha struttura portante in muratura e solai in legno così come anche la copertura.

E' suddiviso in tre ambienti comunicanti tramite porte ad arco molto grandi



Figura n. 6 - Planimetria Rilevata – Stato di fatto

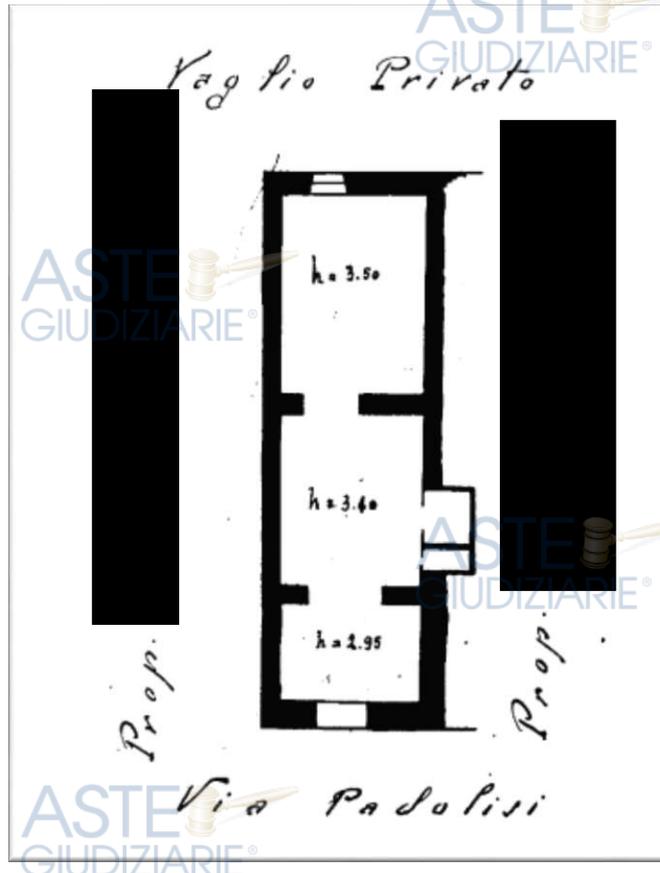


Figura n. 7 - Planimetria Catastale

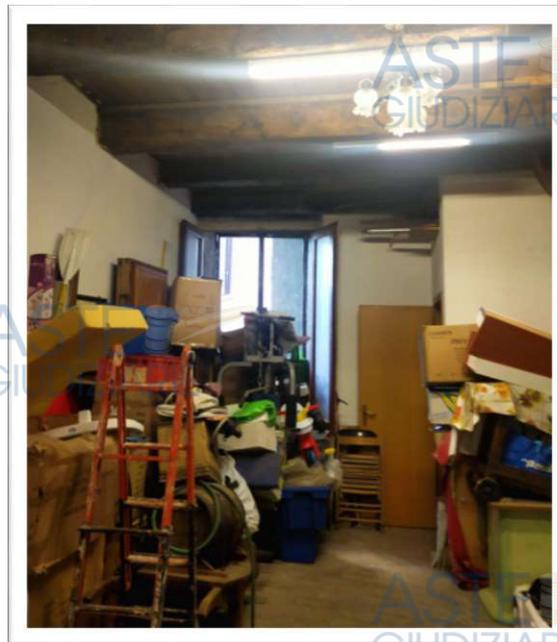


Figura n. 8 - Locale Piano Terra



Figura n. 9 - Locale Piano Terra



Figura n. 10 - Locale Piano Terra

IMMOBILE FOGLIO 22 PART. 920 SUB. 11

L'immobile è ubicato nel centro storico di Cosenza, in via Padolisi nei pressi del Duomo di Cosenza.

È un appartamento per civile abitazione, ubicato al terzo piano di un antico edificio.

L'edificio non è provvisto di ascensore, ha una struttura portante in muratura, all'appartamento si accede attraverso una scala interna

L'appartamento è costituito da una cucina, un soggiorno, 3 camere da letto, 2 bagni, un ripostiglio ed un corridoio, sono presenti 2 condizionatori, oltre che l'impianto elettrico, idrico e l'allaccio al gas metano, quest'ultimo attraverso una caldaia alimenta termosifoni e fuochi cucina.

Gli infissi sono in vetro-alluminio, le porte in legno.

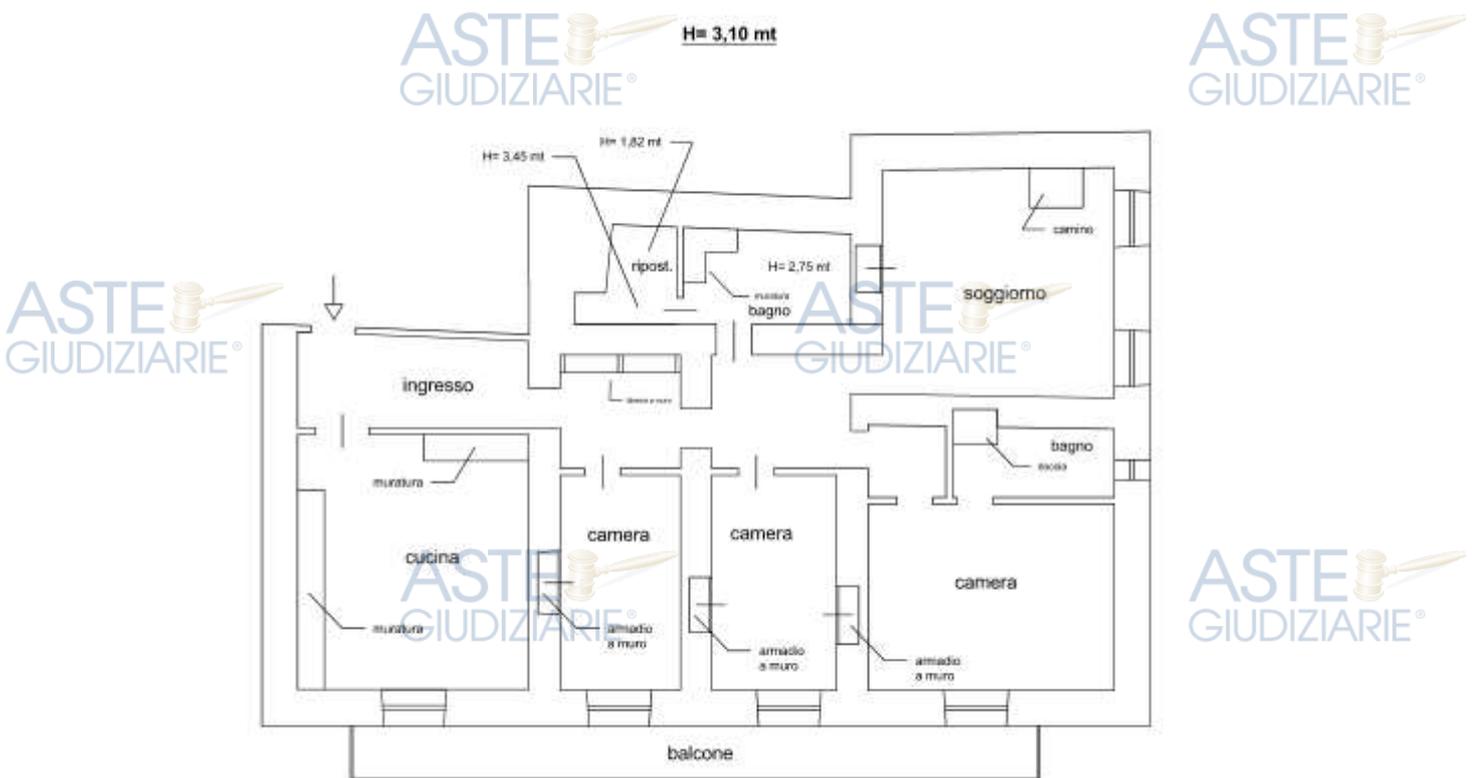


Figura n. 11 – Planimetria Rilievo digitale – Stato attuale

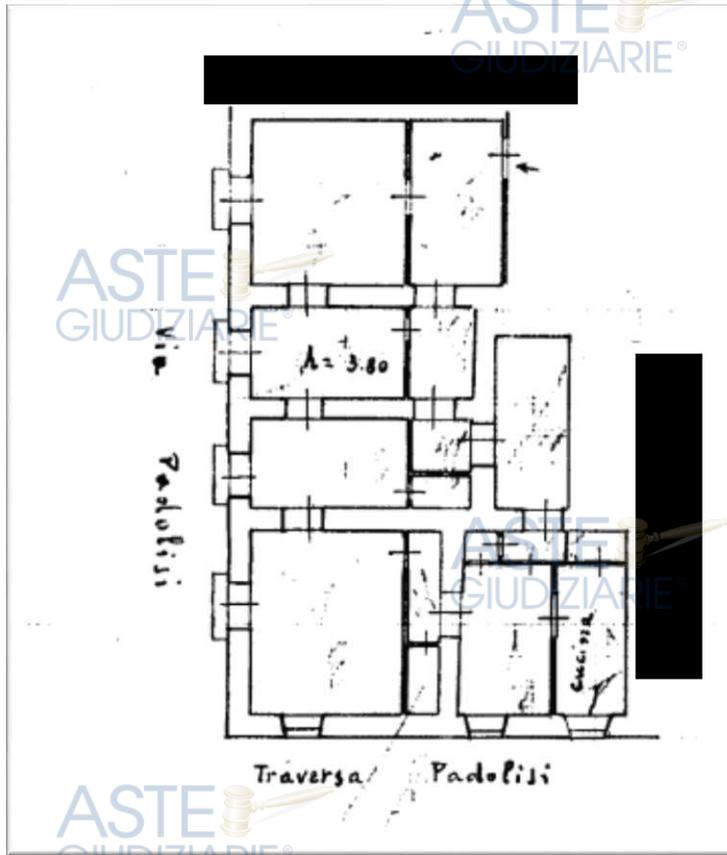


Figura n. 12 - Planimetria Catastale



Figura n. 13 - Foto vano scala



ASTE
GIUDIZIARIE® **Figura n. 14 - Foto vano scala**



ASTE
GIUDIZIARIE® **Figura n. 15 - Foto Soggiorno**



Figura n. 16 - Foto Camera da Letto



Figura n. 17 - Foto Bagno



Figura n. 18 - Foto Balcone da Sanare/Demolire

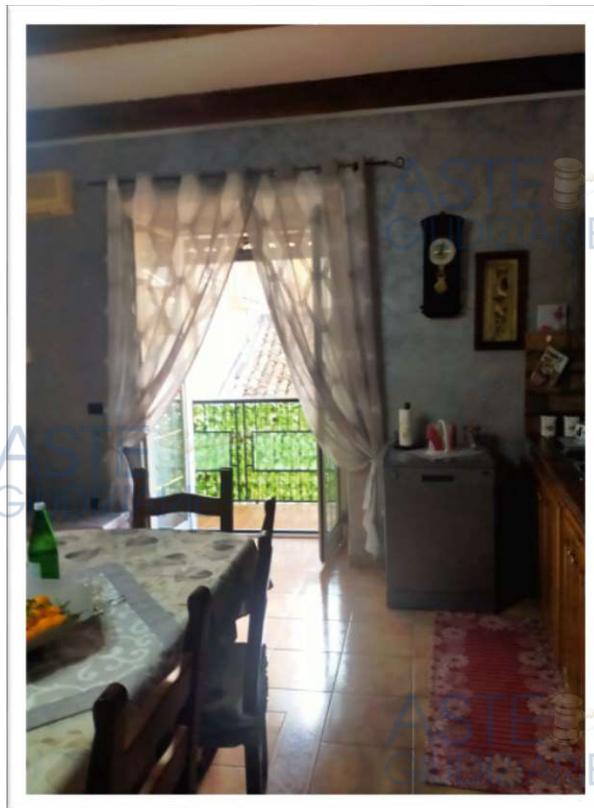


Figura n. 19 - Foto Cucina

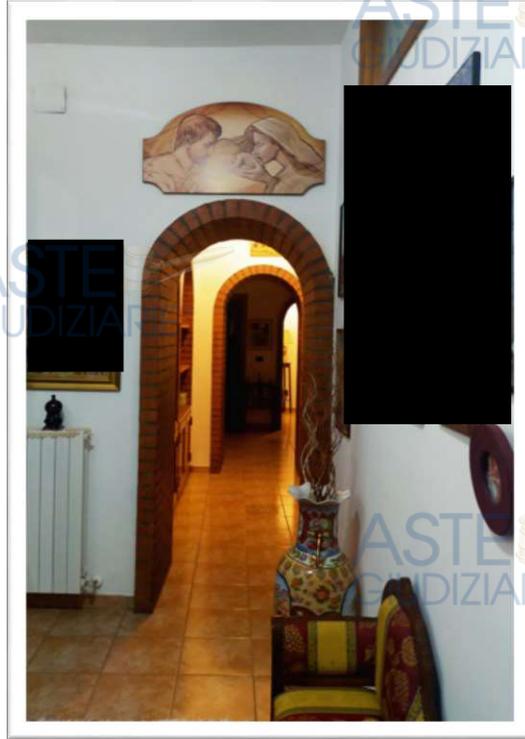


Figura n. 20 - Foto Corridoio

IMMOBILE N. 1

IMMOBILE FOGLIO 22 (PART. 922 SUB. 1 - PART. 926 SUB. 3) (GRAFFATE)

SUPERFICE LORDA = 119,84 mq

SUPERFICE UTILE = 89,49 mq

SUPERFICE COMMERCIALE = 119,84 mq

IMMOBILE N. 2

IMMOBILE FOGLIO 22 PART. 920 SUB. 11

SUPERFICE LORDA = 209,40 mq

SUPERFICE UTILE = 155,00 mq

SUPERFICE BALCONE = 18,42 mq

SUPERFICE COMMERCIALE = mq (209,40 + (18,42 * 0,30)) = 214,93 mq

DPR 138_98

Le piccole variazioni eseguite sull'immobile non incidono sul prezzo medio di mercato.

Da indagini da me effettuate nella zona in cui l'immobile è situato vige un prezzo di mercato a mq che non supera i 700 euro/mq

La stima del valore di mercato degli immobili eseguiti secondo il mio modesto calcolo risulta nettamente inferiore rispetto alla stima fatta precedentemente nel 2014.



ALCUNI ESEMPI DI APPARTAMENTI IN VENDITA SU VIA PADOLISI E DINTORNI :

1)



<https://www.immobiliare.it/annunci/101606423/>



Appartamento via Padolisi 14, Centro Storico, Cosenza
Cosenza • Centro Storico • VIA PADOLISI



€ 70.000
~~€ 80.000~~ (-12,5%)

5 locali

185 m²

2 bagni

Piano 1

No Ascensore

Balcone



2)



https://www.risorseimmobiliari.it/immobile_dettaglio.asp?cod_annuncio=4508580



INFORMAZIONI GENERALI

	Riferimento: 9122RA50410
	Superficie: 180 m ²
	Superficie commerciale: 180 m ²
	Vani: 5 locali
	Prezzo: € 95.000
	Contratto: Vendita
	Tipologia: Appartamento
	Comune: Cosenza
	Zona: Centro Storico
	Indirizzo: via Padolisi 9
	Occupazione al rogito: Libero
	Data annuncio: 17/05/2023

ACCESSORI

	Bagni: 1
	Camere: 3
	Piano: 1, senza ascensore
	Condizioni: Da ristrutturare
	Cucina: Cucinotto

3)



<https://www.tecnorete.it/vendita/appartamenti/cosenza/cosenza/60482248.html>

<p>€ 80.000</p> <p> 5 locali 221 Mq 2 bagni</p>	<p>5 locali in vendita</p> <p>Cosenza, Via Bernardino Bombini</p>
--	--

4)



<https://www.immobiliare.it/annunci/114690097/>

Appartamento corso Telesio, Centro Storico, Cosenza
Cosenza • Centro Storico • Corso Telesio

€ 95.000

5+ locali	150 m ²	1 bagno
Piano 1	No Ascensore	

5)

https://www.casa.it/immobili/48205132?utm_medium=aggreg&utm_campaign=it-sale-premium&utm_source=lfc&utm_content=listing&at_medium=agregators&at_campaign=feed&at_campaigntype=allUsers&at_project=leadGeneration&at_provider=lfc&at_providercampaignname=it-sale-premium&at_providercampaignid=3965

Appartamento in Vendita in zona Centro Storico a Cosenza

Centro Storico

€ **85.000** tua da € **257/mese** 195 mq 5 locali 1 bagno 4° piano

I prezzi sono molto diversificati, ma piuttosto bassi nella zona di interesse.

Ne segue che da indagini nella zona in cui gli immobili sono situati e soprattutto dalle caratteristiche intrinseche degli stessi, il prezzo a metro quadro è da ritenersi di :

700 euro/mq per l'appartamento al piano terzo

520 euro /mq per il locale a piano terra.

APPARTAMENTO PIANO TERZO

Categoria A2 = Abitazioni di tipo civile. Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello rispondente alle locali richieste di mercato per fabbricati di tipo residenziale

Dati di proprietà: Dal 12/01/1993 Proprieta' per 1000/1000

Dati identificativi: Comune di COSENZA (D086) (CS)

Foglio 22 Particella 920 Subalterno 11

Indirizzo: VIA PADOLISI n. 34 Piano 3

Dati di classamento: Rendita: Euro 377,53, Rendita: Lire 731.000, Zona censuaria 1, Categoria A/2^a), Classe 1, Consistenza 8,5 vani

Dati di superficie: Totale: 215 m² Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 214 m²

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di COSENZA (D086) (CS) Foglio 22 Particella 920

Partita: 6218

LOCALE PIANO TERRA

Categoria A5 = Abitazioni di tipo ultrapopolare. Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive e di rifiniture di bassissimo livello. Di norma non dotate di servizi igienico-sanitari esclusivi. A/6 - Abitazioni di tipo rurale.

Dati di proprietà: Dal 29/05/2001 al 09/07/2009 Proprieta' per 1000/1000

Dati identificativi: Comune di COSENZA (D086) (CS)

Foglio 22 Particella 922 Subalterno 1

Foglio 22 Particella 926 Subalterno 3

Indirizzo: VIA PADOLISI n. 30 Piano T

Dati di classamento: Rendita: Euro 26,34, Rendita: Lire 51.000, Zona censuaria 1, Categoria A/5^d), Classe 1, Consistenza 3,0 vani

Dati di superficie: Totale: 127 m² Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 127 m²

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di COSENZA (D086) (CS) Foglio 22 Particella 922

Foglio 22 Particella 926

Partita: 3874

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: COSENZA

Comune: COSENZA

Fascia/zona: Semicentrale/CENTRO STORICO

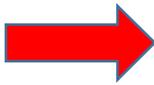
Codice di zona: C2

Microzona catastale n.: 4

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

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	700	1000	L	2,6	3,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	520	780	L	2	2,9	L



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: COSENZA

Comune: COSENZA

Fascia/zona: Semicentrale/CENTRO STORICO

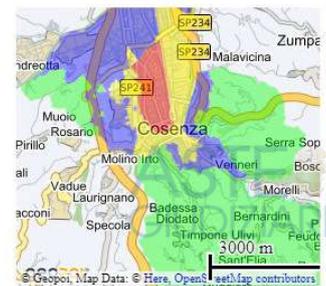
Codice zona: C2

Microzona: 4

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

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	700	1000	L	2,6	3,7	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	520	780	L	2	2,9	L





Gli immobili sono stati costruiti prima del 1967 quindi non hanno progetto o titolo autorizzativo comunale.

Essi si trovano nel medesimo edificio e sono vendibili separatamente.

Tuttavia dalle planimetrie catastali si evincono delle difformità, alcune anche gravi

Quindi per il ripristino dello stato dei luoghi o l'eventuale sanatoria si calcoleranno dei costi che saranno decurtati dalla perizia di stima.

Un'ulteriore decurtazione del 15 % sarà eseguita per lo stato in cui riversa l'edificio (esso ha bisogno di una urgente ristrutturazione esterna), nonché per vizi occulti.

Nell'edificio sono presenti lesioni importanti di tipo strutturale che vanno attenzionate.



CONCLUSIONI

IMMOBILE N. 1

LOCALE PIANO TERRA

IMMOBILE FOGLIO 22 (PART. 922 SUB.1 - PART. 926 SUB.3) (GRAFFATE)

$119,84 \text{ mq} * 520 \text{ euro/mq} = \text{euro } 62.316 - \text{euro } 2000 \text{ (costi di sanatoria)} =$
 $= \text{Euro } 60.316 - (15 \% * 60.316) \text{ (stato di degradazione dell' edificio e vizi occulti)}$
 $= \text{Euro } 51.268$

Euro Cinquantaunomiladuecentosessantaotto/00

IMMOBILE N. 2

APPARTAMENTO PIANO TERZO

IMMOBILE FOGLIO 22 PART. 920 SUB. 11

$214,93 \text{ mq} * 700 \text{ euro/mq} = 150.451 \text{ euro} - 10.000 \text{ euro (costi di sanatoria/ripristino}$
 $\text{dello stato dei luoghi, in particolare balcone senza titolo autorizzativo)} = 140.451 \text{ euro}$

$\text{Euro } 140.451 - (15 \% * 140.451 \text{ euro}) \text{ (stato di degradazione dell' edificio e vizi occulti)}$
 $=$

Euro 119.383

Euro Centodicianovemilatrecentottantatre/00

TOTALE 2 LOTTI = 170.651 EURO

Euro Centosettantamilaseicentocinquantauno/00

ELENCO ALLEGATI

Sono parte integrante della relazione i seguenti Allegati:

Nomina e Quesiti

Giuramento

Verbale del sopralluogo n. 1

Verbale del sopralluogo n. 2

Banca Dati Quotazioni immobiliare

Visura Storica Esecutato

Planimetrie Catastali

Planimetrie Rilevate – Stato Attuale

BIBLIOGRAFIA :

Processo civile. Formulario commentato.

Il Processo di esecuzione di Ferro Massimo, Consolo Claudio

Editore Ipsoa

L' esecuzione civile. Formulario commentato di Fanticini Giovanni, Ghiacci Filippo

Editore Giappichelli

Manuale degli ausiliari dell'esecuzione immobiliare. Stima, custodia e delega nelle operazioni di vendita A cura di Giordano R., De Stefano F. Editore Giuffrè

Corso di Estimo - CLAME - Prof. E. Micelli - Aa 2010.11

Stima immobiliare - Moncelli Massimo, 2015, Maggioli Editore

Valutazione immobiliare: Metodologie e casi

Libro di Giacomo Morri e Paolo Benedetto

Metodi di stima immobiliare Applicazione degli standard internazionali

Autore: Marco Simonotti

<https://www.borsino-immobiliare.com/pagina/coefficiente-vetust%C3%A0>

<https://www.professionearchitetto.it>

<http://www.iuav.it/Ateneo1/docenti/architetto/docenti-st/Ezio-Micel/materiali-/ClAME-10-1/materiali-/lezioni/6---La-stima-per-capitalizzazione-dei-redditi.pdf>