



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

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

# RELAZIONE CONSULENZA TECNICA

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

-Proc. N. 50/2024

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

**GIUDICE:** Dott. Giuseppe Sicilia

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

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

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



## INDICE



|  |    |
|--|----|
| 1. Premessa e sintesi delle operazioni peritali..... | 3  |
| 2. Controllo documentazione .....                    | 3  |
| 3. Espletamento incarico .....                       | 4  |
| 3.1 Risposte al quesito n.1.....                     | 4  |
| 3.2 Risposte al quesito n.2.....                     | 5  |
| 3.3 Risposte al quesito n.3.....                     | 6  |
| 3.4 Risposte al quesito n.4.....                     | 6  |
| 3.5 Risposte al quesito n.5.....                     | 7  |
| 3.6 Risposte al quesito n.6.....                     | 7  |
| 3.7 Risposte al quesito n.7.....                     | 7  |
| 3.8 Risposte al quesito n. 8.....                    | 7  |
| 3.9 Risposte al quesito n. 9.....                    | 9  |
| 3.9.1 Metodo di stima “comparativo diretto” .....    | 10 |
| 3.10 Risposta al quesito n. 10.....                  | 14 |
| 3.11 Risposta al quesito n. 11.....                  | 14 |
| 3.12 Risposta al quesito n.12.....                   | 14 |
| 3.13 Risposta al quesito n. 13.....                  | 14 |
| 3.14 Risposta al quesito n. 14.....                  | 14 |
| 3.15 Risposta al quesito n. 15.....                  | 15 |

**ALLEGATI:**

- 1) Verbale di conferimento di incarico.
- 2) Visura catastale
- 3) Planimetria catastale
- 4) Mappa catastale
- 5) Concessione edilizia rilasciata dal comune di Montalto Uffugo
- 6) Rilievo fotografico dei beni.
- 7) Rilievo planimetrico dei beni.
- 8) Certificato di stato esecutato
- 9) Ispezioni ipotecarie relative agli immobili
- 10) Dati estimativi dell'OMI - Agenzia del Territorio – I semestre 2024.



## 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 21/10/2024, veniva nominata dal Giudice Dott. Giuseppe Sicilia, consulente tecnico d'ufficio nel procedimento con numero di ruolo generale 50/2024 tra **BCC NPLS 2018-2 S.R.L.. contro** [REDACTED]. In data 22/10/2024 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;
- effettuava un sopralluogo cognitivo data 25/11/2024 ore 10.30 recandosi presso l'immobile oggetto della procedura esecutiva, insieme al Custode Delegato Avv. Scarpino. Al sopralluogo erano presenti, oltre al CTU e al Custode delegato, la [REDACTED].

Durante il sopralluogo 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 Uffugo, presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza e ha consultato diverse agenzie immobiliari e tecnici che operano nel settore.

## 2. Controllo documentazione

Il Ctu prima di rispondere ai quesiti formulati dal Giudice 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 20/03/2024, dal quale si evince che il bene descritto nel pignoramento in esame è un appartamento per civile abitazione censito in catasto al Foglio 19 particella 1766 sub 24 Piano Primo, scala B, interno 7 categoria A2, classe 1, del comune di Montalto Uffugo ed appartiene alla [REDACTED] per 1/1 di piena proprietà.



Dal certificato notarile risultano:

- stato delle trascrizioni a favore e contro i debitori esegutati ed i suoi danti causa succedutisi nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento;
- stato delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico dei debitori esegutati e dei suoi danti causa nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento immobiliare, con esclusione delle formalità cancellate e non rinnovate.

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 detta certificazione. Inoltre è assente il certificato di stato civile dell'esecutato, che il CTU ha prontamente richiesto tramite pec all'ufficio anagrafe del comune di Montalto in data 22/01/2025. Dal certificato, ricevuto via pec il giorno 24/01/2025, risulta che la [REDACTED] si è unita in matrimonio con [REDACTED] (CS) il giorno 23/08/1981.

### 3. Espletamento incarico

#### 3.1 Risposte al quesito n.1.

*[identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale];*

Dall'atto di pignoramento immobiliare del 19/03/2024, firmato dall'ufficiale Giudiziario Dottoressa Ricciardulli, n. 481, trascritto al n. 8726 del Registro Generale e al n. 7200 del Registro Particolare in favore della Società BCC NPLS 2018-2 s.r.l. con sede in Conegliano (TV), si evince che il bene oggetto del procedimento di esecuzione immobiliare è:

- Un'abitazione di tipo civile sita al primo piano di un fabbricato condominiale nel Comune di Montalto Uffugo e identificato dai seguenti dati catastali :

| Foglio | Particella | Sub | Cat. | Classe | Superficie | Rendita |
|--------|------------|-----|------|--------|------------|---------|
| 19     | 1766       | 24  | A/2  | 1      | 91 mq      | 426,08  |

### 3.2 Risposte al quesito n.2

[sommatoria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'articolo 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità Iva essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino].

L'appartamento oggetto di stima è ubicato all'interno di un complesso immobiliare costituito da n. 2 corpi di fabbrica (Corpo A-B), sito in Corso Italia n. 89 del Comune di Montalto Uffugo (CS). Ogni corpo di fabbrica è formato da n. 4 piani fuori terra e da un piano seminterrato. L'appartamento è posto al primo piano del Corpo B. Vi si accede percorrendo una strada privata che costeggia il lotto in esame e che immette tramite cancello carrabile e pedonale sulla corte condominiale adibita a parcheggio.



Figura 1 individuazione su ortofoto

All'appartamento si accede dall'atrio di ingresso del piano terra tramite ascensore o vano scala. L'immobile si sviluppa su forma irregolare e si estende per una superficie di circa 91 mq. E' caratterizzato da un ingresso soggiorno abbastanza ampio, una cucina, n. 2 stanze da letto, due bagni, un piccolo ripostiglio e due balconi, di cui uno percorre quasi metà perimetro dell'appartamento. L'appartamento è luminoso, ben rifinito, con pavimenti in gres porcellanato e tinteggiatura dai colori chiari. Gli infissi interni sono in legno impiallacciato con tapparelle incorporate e versano in buone condizioni. I bagni presentano buone rifiniture. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento alimentato da gas metano mediante l'ausilio di una caldaia, di impianto idrico con regolare scarico fognante e di idoneo impianto elettrico. Allo stato attuale si presenta in buono stato di conservazione

e con finiture di buona qualità e non necessita di particolari interventi di manutenzione straordinaria. La posizione è abbastanza strategica: è sito in una zona fortemente urbanizzata e bene servita. Nei pressi sono infatti presenti diversi servizi offerti dalla zona (*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.

Per l'immobile in oggetto non può sussistere la possibilità dell'esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità

### 3.3 Risposte al quesito n.3.

*[indichi per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostituita dell'atto notorio di cui all'art. 40 della legge 47/1985]*

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

- Visure catastali
- Planimetria catastale
- Elaborato planimetrico

Inoltre il giorno 26/11/2024 tramite posta elettronica certificata è stato richiesto al Comune di Montalto un accesso agli atti al fine di accertare la regolarità edilizia dell'immobile oggetto di perizia. L'ufficio tecnico del Comune di Montalto ha rilasciato il giorno 14/01/2025 la seguente documentazione:

- DIA prot. n.24617 del 10/11/2008 presentata da [REDACTED] per lavori di diversa distribuzione interna del Complesso Residenziale.
- Certificato di agibilità con n. prot. 25310 del 09/02/2009
- Dia prot. n. 0004176 del 15/02/2010) presentata dalla vecchia proprietaria ([REDACTED] [REDACTED]) per cambio destinazione d'uso.

### 3.4 Risposte al quesito n.4.

*[Accerti, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tal caso specifichi l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione: In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli*

*immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria ];*

I documenti rilasciati dal comune di Montalto Uffugo sono i seguenti:

- DIA prot. n.24617 del 10/11/2008 presentata da [REDACTED] per lavori di diversa distribuzione interna del Complesso Residenziale.
- Certificato di agibilità con n. prot. 25310 del 09/02/2009
- Dia prot. n. 0004176 del 15/02/2010) presentata dalla vecchia proprietaria ([REDACTED] [REDACTED]) per cambio destinazione d'uso.

### 3.5 Risposte al quesito n.5.

*[alleggi per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della legge 47/1985]*

Non ci sono terreni appartenenti all'esecutato

### 3.6 Risposte al quesito n.6.

*[Identifichi catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicandogli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione, e in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostantive ]*

L'immobile è censito in catasto al foglio 19, particella 1766 sub 24, cat. A/2, vani 5,5. In fase di sopralluogo, il CTU non ha riscontrato nessuna difformità nella distribuzione interna.

### 3.7 Risposte al quesito n.7

*[Appuri, sulla scorta della documentazione dell'agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura. L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se nel caso una bozza di progetto di divisione ]*

Dal certificato notarile presente in atti, dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Cosenza – Territorio, il bene oggetto di pignoramento risulta essere di piena proprietà del debitore esecutato e non si evincono altre quote attribuibili a diversi proprietari. L'immobile risulta non divisibile.

### 3.8 Risposte al quesito n. 8

*[iverificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso e abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati e che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente ; ]*

L'immobile oggetto della procedura esecutiva è di piena proprietà dell'esecutato, che lo ha acquistato, dalla signora [REDACTED] nata a COSENZA (CS) il [REDACTED] con *Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito del Dott. Trotta Italo di Montalto Uffugo del 15/10/2018 rep. 19952/7853 trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza il 17/10/2018 al n. 20917.*

A sua volta la signora [REDACTED], lo ha acquistato da [REDACTED] con sede in MONTALTO UFFUGO (CS), con *Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Scornajenghi Italo Alessio di Luzzi del 29/01/2010 rep. 3060/1993 trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza il 03/02/2010 al n. 2290 .*

[REDACTED] con i seguenti atti di compravendita ha acquistato le particelle di terreno dove edificare il complesso immobiliare in cui si trova l'appartamento dell'esecutato:

- *Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Scornajenghi Riccardo di Rende del 04/12/2006 rep. 85392/27700 trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza il 13/12/2006 al n. 30216 per la compravendita delle particelle di terreno al foglio 19 p.la 1710 appartenenti per 1/1 di proprietà alla [REDACTED]*

*Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Scornajenghi Riccardo di Rende del 07/04/2005 rep. 74672 trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza il 09/04/2005 al n. 7179 per la compravendita delle particelle di terreno foglio 19 p.la 1604 appartenenti per 1/1 di piena proprietà e per 1/2 di piena proprietà della p.la [REDACTED]*

*Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Scornajenghi Riccardo di Rende del 07/04/2005 rep. 74672 trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza il 09/04/2005 al n. 7178 per la compravendita delle particelle del terreno foglio 19 p.lle 1602, 198 appartenenti per 1/1 di piena proprietà. [REDACTED]*

- *Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Scornajenghi Riccardo di Rende del 07/04/2005 rep. 74672 trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza il 09/04/2005 al n. 7177 per la compravendita del terreno particella 1606 appartenenti per 1/1 di proprietà alla [REDACTED]*

Sull'immobile insistono le seguenti formalità:

- **Ipoteca volontaria n. 9723 del 21/11/2007** a favore di CREDITO COOPERATIVO MEDIOCRATI SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA sede Montalto Uffugo, contro: [REDACTED] [REDACTED] sede in MONTALTO UFFUGO (CS), per Euro 2.100.000,00 di cui Euro 1.050.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo edilizio, durata 12 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Dott. Scornajenghi Riccardo, Notaio in Rende, in data 20/11/2 rep. 88735/29821. (A margine del presente mutuo è stato trascritto annotamento n. 5083 del 28/11/2008 di frazionamento in quota);
- **Costituzione di Fondo Patrimoniale n. 17767 del 17/09/2013** a favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] contro: MARTURANO Alessandra Iria nata a COSENZA (CS) il 15/11/1970, atto notarile pubblico a rogito Dott. Mazzotta Matteo di Cosenza del 16/06/2013 rep.1227/964
- **Ipoteca giudiziale n. 2448 del 09/11/2021** a favore di BCC NPLS 2018-2 S.R.L. sede Conegliano contro [REDACTED] per Euro 60.000,00 di cui Euro 49.736,00 per capitale, derivante da sentenza di condanna, pubblico ufficiale Tribunale sede Cosenza, in data 08/04/2020 rep. 804/2020.
- **Pignoramento Immobiliare n. 7200 del 19/03/2024** a favore di BCC NPLS 2018-2 S.R.L. sede Conegliano, contro: [REDACTED], Pubblico Ufficiale: UNEP C/O Tribunale Di Cosenza, in data 13/02/2024 rep. 481

### 3.9 Risposte al quesito n. 9

*[determini il valore degli immobili pignorati .Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonche' per le eventuali spese condominiali insolute]*

Il valore commerciale degli immobili afferenti 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 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'appartamento oggetto della procedura esecutiva è ubicato nel Comune di Montalto Uffugo (CS), centro del Cosentino che dista da Cosenza circa 10 Km, in una zona periferica, ma urbanizzata e ben servita. Montalto Uffugo attualmente conta una popolazione di circa 20.159 abitanti (*dati istat 2021*); è ben collegato grazie all'Autostrada Salerno Reggio Calabria: dista 31 km dal mare e circa 8 km dall'Università della Calabria. Vista la vicinanza con la città di Cosenza ultimamente è una zona in forte espansione **molto appetibile dal punto di vista del mercato immobiliare.**

Per analizzare il mercato immobiliare della zona 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 Uffugo, riferiti al I semestre 2024;
- Indagini condotte direttamente in sito, interpellando alcune agenzie immobiliari.

### 3.9.1 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

- ASTE GIUDIZIARIE**
- 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:

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

dove:  $V_{imm}$  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 Montalto 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 immobiliare foglio 19 p.lla 1766 sub 24  |                            |
|--|----------------------------|
| valore di mercato medio unitario rilevato per immobili simili nella zona in cui è collocata la U.I.<br>(euro/mq) | Da € 800,00 a<br>€ 1150,00 |
| Coefficiente di apprezzamento o deprezzamento  | 1                          |
| valore di mercato medio unitario commerciale ponderato (euro/mq)   | € 900                      |
| Superficie commerciale rilevata  | mq 91                      |
| <b>Valore Immobile .....</b>   | <b>81.900,00</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 19 p.lla 1766 sub 24 | € 81.900,00 | € 12.285,00                  | <b>€ 69.615,00</b> |

**Si arrotonda a 70.000,00 euro**

### 3.10 Risposta al quesito n. 10

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

Il CTU ritiene che l'immobile può essere venduto in un unico e singolo lotto.

### 3.11 Risposta al quesito n. 11

*[ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;]*

Attualmente l'immobile è occupato dalla proprietaria.

### 3.12 Risposta al quesito n.12

*[ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità]*

Il bene pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità

### 3.13 Risposta al quesito n. 13

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

Si allegano planimetria e documentazione fotografica.

### 3.14 Risposta al quesito n. 14

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

Si riporta una descrizione separata e succinta del lotto.



**3.15 Risposta al quesito n. 15**



*ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita*



Si allega relazione con nomi oscurati



*Tutto ciò premesso la sottoscritta ritiene di aver adempiuto all'incarico ricevuto e pertanto rassegna presente Relazione di Consulenza Tecnica, offrendo la piena disponibilità a fornire ogni più opportuno chiarimento.*



**Il CTU**

**Ing. Liguori Modestina**




**TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA**

**Proc. N. 50/2024**
**G.E.: Sicilia**
**DESCRIZIONE DEL LOTTO**


Appartamento ubicato all'interno di un complesso immobiliare costituito da n. 2 corpi di fabbrica (Corpo A-B), sito in Corso Italia n. 89 del Comune di Montalto Uffugo (CS). L'appartamento è posto al primo piano del Corpo B. Vi si accede tramite ascensore o vano scala. L'immobile si sviluppa su forma irregolare e si estende per una superficie di circa 91 mq. E' caratterizzato da un ingresso soggiorno abbastanza ampio, una cucina, n. 2 stanze da letto, due bagni, un piccolo ripostiglio e due balconi, di cui uno percorre quasi metà perimetro dell'appartamento. L'appartamento è luminoso, ben rifinito, con pavimenti in monocottura e tinteggiatura dai colori chiari. Gli infissi interni sono in legno impiallacciato con tapparelle incorporate e versano in buone condizioni. I bagni presentano buone rifiniture. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento alimentato da gas metano mediante l'ausilio di una caldaia, di impianto idrico con regolare scarico fognante e di idoneo impianto elettrico. Allo stato attuale si presenta in buono stato di conservazione e con finiture di buona qualità e non necessita di particolari interventi di manutenzione straordinaria.


**Identificazione Catastale:**

| Foglio | p.lla | sub | categoria | classe | Consistenza | Sup. catastale | Rendita |
|--------|-------|-----|-----------|--------|-------------|----------------|---------|
| 19     | 1766  | 24  | A/2       | 1      | 5,5         | 91 mq          | 426,08  |

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

**Condizione:** l'immobile è occupato dalla proprietaria

**Valore di stima:** .....€ **70.000,00**
