

ING. DAVIDE BRUNETTI
VIA S. IANNI N.24 - 87045 DIPIGNANO (CS)
TEL. 0984.445393 - CELL. 338.8509575
E-MAIL: davidebrunetti@tin.it
PEC: davide.brunetti.2290@ingpec.eu
P.I.: 02165900784

TRIBUNALE DI COSENZA

UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Francesca Goggiamani

Procedura n.87/2017 R.E.I.

contro

Consulenza Tecnica di Ufficio - Incarico Peritale di Estimo

VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI DELL'ESECUZIONE

RELAZIONE

IL CTU
ing. Davide Brunetti

DATA: 29-03-2018

Indice

1	Premessa.....	3
2	Risposte ai quesiti	5
2.1	Quesito n.1	5
2.2	Quesito n.2	6
2.3	Quesito n.3	7
2.4	Quesito n.4	7
2.5	Quesito n.5	9
2.6	Quesito n.6	10
2.7	Quesito n.7	10
2.8	Quesito n.8	11
2.9	Quesito n.9	12
2.10	Quesito n.10	12
2.11	Quesito n.11	13
2.12	Quesito n.12	13
2.13	Quesito n.13	14
2.14	Quesito n.13 bis.....	14
2.15	Quesito n.14	14
2.16	Valore dell'immobile	27
3	Conclusioni.....	30
4	Elenco degli allegati.....	31

TRIBUNALE DI COSENZA

UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Francesca Goggiamani

Procedura n.87/2017 R.E.I.

contro

Consulenza Tecnica di Ufficio - Incarico Peritale di Estimo

1 Premessa

Il sottoscritto ing. Davide Brunetti, nato a Cosenza il 13.05.1966, c.f. BRNDVD66E13D086O, con studio tecnico in Dipignano (CS), Via Santo Ianni n. 24, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n.2290-A, il giorno 25.09.2017 veniva nominato Consulente Tecnico di Ufficio quale Esperto Stimatore per il procedimento in oggetto e veniva convocato per il conferimento dell'incarico il giorno 22.11.2017 (**allegato 1**). Il giorno fissato per la convocazione assumevo l'incarico e prestavo giuramento (**allegato 2**). Successivamente, il giorno 23.11.2017, ritiravo presso il centro fotocopie del Tribunale "Agenzia Calabria s.n.c." copia del fascicolo dell'esecuzione che rimettevo contestualmente.

Al sottoscritto veniva concesso di depositare il proprio elaborato peritale completo di allegati e di foglio riassuntivo almeno quarantacinque giorni prima del 15.05.2018 data fissata per l'udienza per l'emissione dell'ordinanza di vendita.

Veniva concesso altresì, nello stesso termine, di inviare copia del proprio elaborato a tutte le parti coinvolte, assegnando loro una scadenza non superiore a quindici giorni prima dell'udienza del 15.05.2018 per fargli pervenire eventuali note di osservazioni in presenza delle quali, entro cinque giorni prima della suddetta udienza, depositare le note di chiarimento.

A seguito dell'incarico ricevuto, il giorno 15.12.2017, chiedevo ed ottenevo dall'Agenzia del Territorio di Cosenza la visura catastale (**allegato 3**) e la visura planimetrica (**allegato 4-5**) dell'immobile pignorato, quindi il giorno 19.12.2017

l'estratto di mappa catastale (**allegato 6**).

In data 29.12.2017 provvedevo a convocare le parti per il primo sopralluogo da svolgersi presso i luoghi per cui è causa nel Comune di Cerisano (CS) in Via San Pietro, il giorno 16.01.2018 alle ore 09:00.

Le convocazioni (**allegato 7**) venivano effettuate mediante posta elettronica certificata al creditore sig. Ugo Ventrella per il tramite del legale di fiducia avv. Virginia Gervasi (**allegato 8**) da cui ricevevo conferma di accettazione (**allegato 9**) e di avvenuta consegna (**allegato 10**) e per mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento alla sig.ra Longo Diva Franca (**allegato 11**), che andava a buon fine con la ricezione in data 05.01.2018 (**allegato 12**).

Il giorno 04.01.2018 trasmettevo via pec all'Ufficio Tecnico del Comune di Cerisano (**allegato 13-14-15**) la richiesta di accesso agli atti per la documentazione tecnico autorizzativa dell'immobile da valutare (**allegato 16**).

Il giorno 16.01.2018 stabilito per il primo sopralluogo, alle ore 9:00, mi recavo sui luoghi per cui è causa in Cerisano, Via San Pietro, dove erano presenti, oltre al sottoscritto c.t.u., il sig. _____ assistito dall'avv. Antonio Filippelli

in sostituzione e per delega dell'avv. Virginia Gervasi (**allegato 17**) e

nessun altro si presentava. Atteso per circa 15 minuti, davo il via alle operazioni peritali provvedendo a prendere visione dell'immobile in oggetto e della zona al contorno, ad effettuare il rilievo metrico, a scattare fotografie e ad assumere informazioni. Al termine redigevo verbale di sopralluogo (**allegato 18**) sottoscritto da tutti i presenti, riservandomi, in caso di necessità, di riprendere le operazioni peritali previa convocazione telefonica.

Lo stesso giorno 16.01.2018 mi recavo presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cerisano dove effettuavo ricerche ed estraevo copia della documentazione urbanistico-autorizzativa relativa all'immobile pignorato consistente nella licenza edilizia n.180 del 22.03.1975 (**allegato 19**), nella dichiarazione di abitabilità del 24.08.1978 (**allegato 20**), certificato di conformità alle norme antisismiche del Genio Civile di Cosenza (**allegato 21**).

Il giorno 30.01.2018 eseguivo presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza l'ispezione ipotecaria relativamente all'immobile pignorato estraendo le note di trascrizione

reg. gen. n.18333, reg. part. n.14744 del 04.08.2016 (**allegato 22**) e reg. gen. n.11613, reg. part. n.9733 del 10.04.2017 (**allegato 23**).

Il giorno 28.02.2018 mi consegnava la fotocopia del testamento olografo (**allegato 24**).

Il giorno 02.03.2018 richiedevo ed ottenevo all'Archivio Notarile di Cosenza (**allegato 25**) la copia dell'atto di deposito e pubblicazione del testamento olografo di rogato dal notaio Francesca Zupi di Cosenza il 25.01.2016 rep. n.28877, racc. n. 13103 (**allegato 26**).

Il giorno 29.03.2018 la signora mi consegnava copia autentica della dichiarazione di successione in morte (**allegato 27**).

Il sottoscritto c.t.u. ultimava la relazione di stima il giorno 29.03.2018 e provvedeva a depositarla in telematico in cancelleria (completa di allegati, foglio riassuntivo e di copia censurata) e a trasmetterla a tutti i soggetti coinvolti.

2 Risposte ai quesiti

2.1 Quesito n.1

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° 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 ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato [in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri 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). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi tutti i beni pignorati restituisca il consulente gli atti al G.E. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla reda-

zione della perizia rispondenti ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa.

In base alla visura catastale (**allegato 3**), alla visura catastale planimetrica (**allegato 5**) e all'estratto di mappa (**allegato 6**) reperiti presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, l'immobile oggetto di pignoramento risulta regolarmente censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Cerisano con il sub. 5 della particella n. 304 del foglio n. 17 in ditta all'esecutata

proprietà per 1/3,

proprietà per 1/3,

proprietà per 1/3.

Anche in base alle note di trascrizione reg. gen. n.18333, reg. part. n.14744 del 04.08.2016 (**allegato 22**) e reg. gen. n.11613, reg. part. n.9733 del 10.04.2017 (**allegato 23**) estratte a seguito dell'ispezione ipotecaria eseguita presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza non si riscontrano irregolarità ed è annotata la trascrizione in favore dell'esecutata e degli altri intestati

TRASCRIZIONE del 04.08.2016 - Registro Particolare n. 14744 Registro Generale n. 18333 a seguito della denuncia di successione per la morte di

2.2 Quesito n.2

Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale).

Dall'ispezione ipotecaria condotta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza (**allegato 22-23**) sull'immobile oggetto di pignoramento sono risultare le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- * Trascrizione - Registro generale n. 18333 - Registro particolare n. 14744 - Presentazione n. 30 del 04/08/2016 - Denuncia di successione per causa di morte - Data 05/05/2016 - Numero di repertorio 992/9990/16 - Atto mortis causa - Data di morte 13/01/2016 - Successione testamentaria.
- * Trascrizione - Registro generale n. 11613 - Registro particolare n. 9733 - Pre-

sentazione n. 4 del 10/04/2017 - ATTO GIUDIZIARIO - Data 22/03/2017 - Numero di repertorio 645/2017 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE - Codice fiscale 80007050786 - Sede COSENZA (CS) - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore

per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/3 - Contro

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/3.

2.3 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.

Precisando che l'immobile oggetto di stima consiste in una casa per civile abitazione (quindi afferente al Catasto dei Fabbricati) e non in un terreno, presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza venivano acquisite la visura catastale (**allegato 3**) l'estratto di mappa catastale (**allegato 6**) e la visura planimetrica (**allegato 5**) utili per la corretta identificazione del bene in base alla rappresentazione grafica della sua consistenza, estensione e posizione.

2.4 Quesito n.4

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

L'immobile oggetto della presente CTU consiste in una casa unifamiliare per civile abitazione e non in un terreno per cui l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, anche in base a quanto deducibile dalla dichiarazione di abitabilità rilasciata dal Comune di Cerisano il 24.08.1978 (**allegato 20**) e dal censimento catastale (**allegato 3**), è quella di "casa per civile abitazione".

2.8 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.

L'immobile oggetto di pignoramento è stato realizzato in forza della licenza edilizia n. 180 del 22.03.1975 (**allegato 19**) rilasciata al richiedente Longo Ubaldo, certificato di conformità alla normativa antisismica n.3270 rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile di Cosenza il 18.02.1978 (**allegato 21**), certificato di abitabilità rilasciato dal Sindaco della Città di Cerisano il 24.08.1978 (**allegato 20**) che lo dichiara abitabile da pari data. Nel corso dei sopralluoghi è stato rilevato l'immobile (al-

2.13 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.

Sul bene pignorato, consistente in una casa per civile abitazione, non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità, di indivisibilità, vincoli o oneri di natura condominiale. Non sono stati rilevati altresì diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), o censi, livelli o usi civici.

2.14 Quesito n.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.

L'immobile oggetto di stima è una abitazione monofamiliare indipendente di pezzatura medio grande in cui non vige il regime di condominio, per cui le uniche spese consistono in quelle fisse di gestione e di manutenzione che, secondo gli standard per le abitazioni consimili, tenendo conto della presenza del giardino, per la regione e la zona in cui ricade, possono assumersi in €5.000,00 annui.

2.15 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 l'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.

L'immobile in oggetto è situato nel Comune di Cerisano, nell'immediato hinterland della città di Cosenza, in Via San Pietro n. 9, **(allegato 32)**, in posizione semi-centrale a carattere prettamente residenziale caratterizzata da villette e palazzine di grandezza medio-piccola del ceto medio e consiste in una casa indipendente su tre livelli (dei quali uno seminterrato abitabile) con giardino **(allegato 28-29-30-31)**.

Per le abitazioni di questa categoria il prezzo medio di mercato è stato ricavato basandosi sulle pubblicazioni dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio aggiornate al secondo semestre 2017 **(allegato 33)** e ai prezzi praticati dal mercato immobiliare della zona. L'analisi di questi valori ha fornito un valore base per abitazioni civili in condizioni di conservazione ordinarie nella zona di interesse di 780,00 €/mq. Tale valore, essendo un valore generico, deve essere rapportato all'unità immobiliare in oggetto aggiornandolo in base ai coefficienti tipici delle caratteristiche proprie delle unità immobiliari, del fabbricato che le contiene e della zona in cui questo sorge.

La superficie considerata nel metodo è la cosiddetta *Superficie Commerciale "Sc"* ottenuta al lordo della superficie coperta dei muri perimetrali e dei tramezzi interni e per metà di quelli di confine più la superficie degli eventuali spazi accessori modificata con appositi coefficienti correttivi, riportati nella seguente tabella.

COEFFICIENTI SPAZI ACCESSORI	
SPAZIO ACCESSORIO	COEFFICIENTE
CANTINA	0,300
CANTINA COLLEGATA	0,500

COEFFICIENTI SPAZI ACCESSORI	
SPAZIO ACCESSORIO	COEFFICIENTE
MANSARDA	0,600
SOFFITTA	0,400
SOPPALCO	0,400
POSTO AUTO SCOPERTO	0,500
POSTO AUTO COPERTO	0,800
BOX	0,750
BALCONI	0,200
TERRAZZE	0,350
LOGGE	0,400
VERANDE	0,900
GIARDINO	0,075
CORTILE	0,100

La superficie commerciale si determina con l'espressione:

$$S_c = S_l + \sum K_n \cdot S_n$$

dove i termini indicano:

- S_c superficie commerciale unità immobiliare
 S_l superficie lorda coperta unità immobiliare
 S_n superficie lorda accessorio
 K_n coefficiente spazio accessorio

Nel caso in oggetto, essendo note dai documenti in atti tutte le superfici e conoscendo la destinazione e la distribuzione degli spazi, anche accessori, è possibile determinare la superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima.

Dell'immobile risultano le seguenti superfici lorde:

- superficie lorda coperta abitabile:..... 330,8 mq
 superficie lorda balconi e verande: 30,9 mq
 superficie lorda giardino 1.070,0 mq

Applicando alle superfici sopra indicate i seguenti coefficienti di destinazione:

- zona abitabile coperta: 1,00
 balconi e verande: 0,20
 giardino: 0,10

si ottiene la superficie commerciale dell'unità immobiliare che risulta:

$$S_c = 1,00 \times 330,8 \text{ mq} + 0,20 \times 30,9 \text{ mq} + 0,10 \times 1.070,0 \text{ mq} = 444,0 \text{ mq}$$

Coefficienti correttivi

Coefficiente globale di zona Cz

L'immobile da valutare è situato nella fascia semicentrale Sud di Cerisano, in un ambito cittadino a destinazione residenziale con qualche esercizio commerciale soprattutto di tipo ricettivo e con l'ufficio postale, con tutti i servizi tipici delle città, in una posizione sopraelevata e su una via principale, di larghezza congrua e con possibilità di parcheggio con marciapiede su di un solo lato.

La zona è stata caratterizzata con i seguenti coefficienti:

- **coefficiente relativo di centralità** (valutato in base alla distanza rispetto al crocevia di maggiore importanza della zona, identificato con il bivio detto "Delle quattro vie", ricadente nel territorio di Mendicino, formato dall'incrocio delle strade provinciali n. 45 e n. 81, posto a più di 3 km di distanza.

COEFFICIENTE DI ZONA	
CARATTERISTICHE POSIZIONALI	
CENTRALITA'	COEFFICIENTE
sotto i 100 m	1,15
tra 101 m e 300 m	1,12
tra 301 m e 500 m	1,09
tra 501 m e 1 Km	1,05
tra 1,01 Km e 3 Km	1,00
oltre 3 Km	0,95

Nel caso in oggetto la distanza della zona di interesse dal crocevia è sotto i 100 m per cui si assume per il relativo coefficiente il valore0,95

- **coefficiente di vicinanza** (valutato considerando la distanza dal centro città e deducibile dalla tabella allegata).

COEFFICIENTE DI ZONA	
CARATTERISTICHE POSIZIONALI	

VICINANZA	COEFFICIENTE
sotto i 10 m	1,18
tra 10 m e 30 m	1,15
tra 30 m e 50 m	1,10
tra 50 m e 100 m	1,05
tra 100 m e 500 m	1,02
tra 500 m e 1 Km	1,00
oltre 1 Km	0,97

Nel caso in oggetto il fabbricato, data la sua collocazione semicentrale, è situato ad una distanza dal centro città di circa 300 m, per cui il coefficiente assume il valore.....1,02

- **coefficiente funzionale di zona** (valutato in funzione delle strutture pubbliche di cui la zona è dotata e delle opere di urbanizzazione, considerando anche gli impatti ambientali negativi che alcune volte queste provocano. I coefficienti relativi sono riportati nella tabella allegata).

COEFFICIENTE DI ZONA			
CARATTERISTICHE FUNZIONALI			
FUNZIONE	TIPO	PRESENZA	ASSENZA
POSITIVA			
Fognatura	primaria	1,00	0,90
Adduzione idrica	primaria	1,00	0,60
Linea elettrica	primaria	1,00	0,60
Telefono	primaria	1,00	0,95
Gas	primaria	1,00	0,95
Scuole	secondaria	1,05	1,00
Giardini	secondaria	1,08	0,95
Autobus	secondaria	1,00	0,90
Stazione	secondaria	1,05	1,00
Metropolitana	secondaria	1,05	1,00
Musei	secondaria	1,03	1,00
Uffici	secondaria	1,08	1,00
Posto di Polizia	secondaria	1,03	1,00
Negozi e supermercati	terziaria	1,05	1,00
Impianti sportivi	terziaria	1,03	1,00
Cinema e teatri	terziaria	1,03	1,00
Circoli e ritrovi	terziaria	1,03	1,00
NEGATIVA			
Tralicci elettrici	primaria	0,90	1,00

COEFFICIENTE DI ZONA			
CARATTERISTICHE FUNZIONALI			
FUNZIONE	TIPO	PRESENZA	ASSENZA
Depuratori	primaria	0,90	1,00
Centrali di energia	primaria	0,80	1,00
Cimiteri	primaria	0,80	1,00
Binari ferroviari	secondaria	0,90	1,00
Aeroporti	secondaria	0,90	1,00
Ospedali	secondaria	0,95	1,00
Carceri	secondaria	0,92	1,00
Discoteche	terziaria	0,95	1,00
Stadio	terziaria	0,90	1,00
Industrie	terziaria	0,85	1,00

Nel caso specifico, data la posizione semicentrale, sono presenti tutti i servizi e sottoservizi cittadini (rete idrica, linea elettrica, telefono, gas, fognatura). Sono presenti esercizi commerciali (anche se non tutti nelle immediate vicinanze), scuole, ristoranti, bar, impianti sportivi (o ad essi assimilabili), il municipio, l'ufficio postale e la stazione dei Carabinieri. Non sono presenti circoli e ritrovi stagionali; è presente il servizio di autobus extracittadino. Sempre nelle immediate vicinanze non sono presenti opere di urbanizzazione di impatto negativo quali: depuratori, cimiteri, aeroporti, carceri, industrie, discoteche. Tenendo conto di tutte queste caratteristiche il coefficiente relativo è pari a1,23

- **coefficiente estetico di zona** (valutato in base alla predominanza di elementi sia naturali che artificiali di impatto visivo positivo rispetto a quelli di impatto negativo. I coefficienti relativi sono riportati nella tabella allegata).

COEFFICIENTE DI ZONA		
CARATTERISTICHE ESTETICHE		
CARATTERISTICA ESTETICA	PRESENZA	ASSENZA
DI VISUALE		
Elemento naturale predominante	1,10	1,00
Panoramicità generale	1,15	1,00
Elemento artificiale predominante	0,93	1,02
DI FRUIZIONE DIRETTA		
Parco o verde fruibile nella zona	1,05	1,00
Scorci caratteristici ambientali	1,20	1,00

COEFFICIENTE DI ZONA		
CARATTERISTICHE ESTETICHE		
CARATTERISTICA ESTETICA	PRESENZA	ASSENZA
Strutture artificiali da attraversare	0,88	1,02

Nel caso in oggetto ci troviamo in una zona semicentrale di un piccolo centro posizionato sui rilievi collinari che attorniano la Città di Cosenza, in posizione sopraelevata con visuale non panoramica ma comunque di ampio raggio. Il contesto è quello urbano ma con edifici di modesta altezza e non molto ravvicinati. Non vi sono scorci caratteristici ambientali né strutture artificiali da attraversare. Il coefficiente assume il valore 1,20

- **coefficiente sociale del quartiere** (valutato in base all'andamento della popolazione e al numero dei reati avvenuti negli ultimi anni). La zona è stata caratterizzata da un flusso migratorio in ingresso costituito da extracomunitari, soprattutto da gente proveniente dall'est Europa e ultimamente dall'Africa, che ha compensato il flusso migratorio in uscita della popolazione originaria, contribuendo comunque ad abbassare il livello sociale. Per il coefficiente relativo si assume il valore.....0,98

Il **coefficiente globale della zona** si ottiene moltiplicando tra loro tutti i coefficienti fino ad ora determinati:

$$C_z = 0,95 \times 1,02 \times 1,23 \times 1,20 \times 0,98 = 1,40$$

Coefficiente globale edificio

L'edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare in oggetto è caratterizzato dai seguenti coefficienti:

- **coefficiente funzionale** (valutato in base a numero di impianti tecnologici e non tecnologici di cui è dotato l'edificio, secondo coefficienti riportati nella tabella allegata).

EDIFICIO			
CARATTERISTICHE FUNZIONALI			
IMPIANTO	CASI PARTICOLARI	PRESENZA	ASSENZA
Elettrico		1,00	0,90
Idrraulico		1,00	0,93
Gas		1,00	0,98
Riscaldamento	Centralizzato	1,01	1,00
Riscaldamento	Autonomo	1,02	1,00
Telefonico		1,02	1,00
Citofonico		1,02	1,00
Condizionamento	Centralizzato	1,08	1,00
Condizionamento	Autonomo	1,08	1,00
Ascensore	Meno di 3 piani	1,01	1,00
Ascensore	Più di 3 piani	1,00	0,97
Piscina		1,08	1,00
Palestra		1,02	1,00
Campi da tennis		1,02	1,00
Campo da golf		1,18	1,00
Giardino privato		1,10	1,00

Nel caso specifico sono presenti tutti gli usuali impianti tecnologici basilari e vi è il giardino privato. Il coefficiente assume il valore1,17

- *coefficiente estetico* (valutato in base alle caratteristiche dell'edificio aventi un certo spessore architettonico, secondo parametri riportati nella seguente tabella).

EDIFICIO			
CARATTERISTICHE ESTETICHE			
ELEMENTO ARCHITETTONICO	MEDIOCRE	PREGEVOLE	ARTISTICO
Facciata (insieme)	0,98	1,00	1,02
Facciata (decori)	0,99	1,00	1,01
Atrio condominiale	1,00	1,02	1,03
Scala edificio	1,00	1,01	1,02
Accessi alle uu. ii.	1,00	1,01	1,02
Portone d'ingresso	1,00	1,01	1,02
Portoncini di accesso alle uu. ii.	1,00	1,01	1,01
Composizione spaziale	0,97	1,01	1,03
Progettista	1,00	1,03	1,05

Nel caso in oggetto ci troviamo di fronte ad un edificio nato negli anni '70 con qualche pretesa architettonica ma che in base agli standard attuali si

colloca nella normalità, anche per evidenti esigenze di economia durante la sua realizzazione. Il coefficiente relativo assume il valore.....0,94

- **coefficiente sociale** (è valutato in base alla tranquillità dell'edificio, considerandolo tale quando vi si vive in una atmosfera solidale e serena, secondo coefficienti riportati nella tabella allegata).

EDIFICIO		
CARATTERISTICHE SOCIALI		
PARAMETRO	PRESENZA	ASSENZA
Portiere	1,05	1,00
Portone d'ingresso sempre chiuso	1,01	0,98
Telecamera a circuito chiuso	1,05	1,00
Videocitofono	1,04	1,00
Recinzione proprietà condominiale	1,02	1,00
Riunioni condominiali serene	1,01	0,95
Silenzio nelle ore notturne	1,00	0,98
Cause penali o civili tra i condomini	0,98	1,00
Cause civili del condominio con terzi	0,99	1,00
Stesso amministratore da oltre 10 anni	1,01	0,99

Nel caso specifico ci troviamo di fronte ad un edificio monofamiliare per cui il coefficiente assume il valore1,00

- **coefficiente di conservazione** (valutato in base allo stato di conservazione dell'edificio e ai potenziali interventi necessari secondo coefficienti riportati nella tabella allegata).

EDIFICIO				
CARATTERISTICHE DI CONSERVAZIONE				
ELEMENTO	LAVORI	LEGGERO	MEDIO	TOTALE
Scale	Tinteggiatura	0,999	0,997	0,995
	Gradini	0,997	0,995	0,993
	Atrio	0,999	0,998	0,997
	Infissi	0,998	0,997	0,996
	Altre minori	1,000	0,999	0,998
Facciate	Ponteggi	0,997	0,992	0,988
	Demolizione intonaco	0,999	0,997	0,995
	Rifacimento intonaco	0,998	0,996	0,994
	Tinteggiatura	0,997	0,992	0,988

EDIFICIO				
CARATTERISTICHE DI CONSERVAZIONE				
ELEMENTO	LAVORI	LEGGERO	MEDIO	TOTALE
	Vernice infissi	0,997	0,992	0,988
	Altre minori	1,000	0,999	0,998
Tetto piano	Rimozione pavimentazione	0,999	0,997	0,995
	Pendenze	0,999	0,997	0,995
	Posa guaina	0,997	0,995	0,993
	Rifacimento pavimentazione	0,997	0,992	0,988
	Grondaie e pluviali	0,999	0,998	0,997
	Altre minori	1,000	0,999	0,998
	Copertura	Rimozione tegole/orditura	0,999	0,997
Rifacimento orditura		0,995	0,993	0,991
Tegole		0,997	0,995	0,993
Grondaie e pluviali		0,999	0,998	0,997
Altre minori		1,000	0,999	0,998
Struttura	Ripresa fondazioni	0,990	0,970	0,950
	Distacchi	0,990	0,970	0,950
	Cedimenti	0,990	0,970	0,950
Impianti	Elettrico scale	0,999	0,993	0,988
	Riscaldamento	0,999	0,990	0,980
	Idrraulico comune	0,999	0,993	0,988
	Colonne fognarie	0,999	0,992	0,985
	Citofono/videocitofono	0,999	0,991	0,984
	Antenna centralizzata	0,999	0,991	0,984
	Altri	0,999	0,990	0,980
Parti comuni	Varie	0,998	0,989	0,980

L'edificio non si presenta in buone condizioni di conservazione a causa del cedimento della copertura che ha comportato infiltrazioni ed umidità all'interno. Altri interventi si rendono sicuramente necessari sull'orditura a sostegno del manto, sulle grondaie e sui pluviali. E' da eseguire anche il restauro dei prospetti con la ripresa di piccole parti di intonaco e con la tinteggiatura e delle rifiniture del giardino (marmi, muretti, scale, rivestimenti, ecc.). Il coefficiente si assume pari a0,92

Il prodotto di questi coefficienti determina il coefficiente globale dell'edificio:

$$C_e = 1,17 \times 0,94 \times 1,00 \times 0,92 = 1,01$$

Coefficiente globale unità immobiliare

L'unità immobiliare può essere inquadrata in base alle caratteristiche funzionali, estetiche, posizionali, dimensionali e di conservazione che, a loro volta, sono funzione di altri fattori di seguito riportati.

- **coefficiente funzionale** (valutato in base alla funzionalità propria della composizione architettonica dell'alloggio secondo le voci e i coefficienti riportati nella seguente tabella).

ALLOGGIO				
ASPETTI FUNZIONALI				
ASPETTO FUNZIONALE	INSUFFICIENTE	NORMALE	BUONA	OTTIMA
Illuminazione	0,90	1,00	1,10	1,20
Ventilazione	0,92	1,00	1,07	1,13
Insolazione	0,95	1,00	1,05	1,10
Dimensioni ambienti	0,90	1,00	1,10	1,20
Disposizione ambienti	0,85	1,00	1,15	1,30
Zone morte	0,97	1,00	1,03	1,06
Ambienti di deposito	0,97	1,00	1,03	1,06
Qualità servizi	0,90	1,00	1,10	1,20
Qualità cucina	0,92	1,00	1,08	1,16

L'abitazione ha dimensione e disposizione degli ambienti congrua anche se risentendo dell'epoca della costruzione presenta zone morte e una distribuzione degli spazi interni che comporta spreco e perdita di funzionalità. L'insolazione, la ventilazione e la luminosità sono garantite dalla posizione del fabbricato a sufficiente distanza dalle costruzioni vicine e dalle luci esterne presenti. Dispone di una buona dotazione di ambienti di deposito data la presenza del locale seminterrato la cui altezza utile di 2,75 m lo rende utilizzabile anche per fini abitativi. La qualità dei servizi e della cucina, essendo quelli dell'epoca della costruzione è insufficiente mentre apprezzabili sono le dimensioni. Considerando tutti questi fattori il coefficiente assume il valore.....0,94

- **coefficiente estetico** (viene stabilito in base alla qualità e all'aspetto dei

singoli elementi che costituiscono l'alloggio secondo voci e coefficienti riportati nella tabella allegata).

ALLOGGIO			
VARIANTI ESTETICHE			
CARATTERISTICA	BRUTTA	NORMALE	BELLA
Portone d'ingresso	0,95	1,00	1,05
Porte interne	0,96	1,00	1,04
Tinte e decori	0,90	1,00	1,10
Pavimentazioni	0,90	1,00	1,10
Piastrelle pareti w.c.	0,95	1,00	1,05
Piastrelle pareti cucina	0,97	1,00	1,03
Rubinetteria	0,96	1,00	1,04
Finestre	0,95	1,00	1,05
Scuri	0,97	1,00	1,03
Placche elettriche	0,98	1,00	1,02
Altre finiture	0,95	1,00	1,05

Si sono attribuiti i coefficienti in base alla tipologia ricorrente per la specifica destinazione d'uso che vede elementi di fattura funzionale ed essenziale, non di lusso, ma comunque decorosa anche se risalenti all'epoca della costruzione e malamente mantenuti e conservati. Per il coefficiente è considerato il valore.....0,67

- *coefficiente di posizione* (valutato in base al piano cui si trova l'alloggio, in base all'affaccio e in base all'esposizione secondo coefficienti riportati nella tabella dedicata).

ALLOGGIO		
VARIANTI POSIZIONALI		
	CARATTERISTICA	COEFFICIENTE
Affaccio prevalente zona giorno	Strada principale	1,15
	Giardino	1,05
	Corte interna	0,95
	Panorama	1,10
	Mare, lago o fiume	1,10

L'abitazione, essendo circondata dal giardino, affaccia su di esso da ogni prospetto cosicché il coefficiente assume il valore1,05

- *coefficiente dimensionale* (valutato in base al taglio dell'alloggio che rende più o meno difficile la sua eventuale commercializzazione e più o meno oneroso il suo mantenimento, nel senso che più grande è l'appartamento più alto è il prezzo di vendita e più alte sono le spese e le tasse di conduzione, viceversa nel caso di un appartamento piccolo).

ALLOGGIO	
VARIANTI DIMENSIONALI	
TAGLIO DIMENSIONALE DELL'ALLOGGIO	COEFFICIENTE
Sotto 40 mq	1,25
Tra 41 mq e 60 mq	1,20
Tra 61 mq e 80 mq	1,10
Tra 81 mq e 100 mq	1,00
Tra 101 mq e 120 mq	0,95
Tra 121 mq e 150 mq	0,90
Tra 151 mq e 180 mq	0,85
Oltre 180 mq	0,80

Nel caso in oggetto l'unità immobiliare ha una superficie notevole (357 mq lordi) che, considerando anche gli spazi esterni comporta una superficie commerciale di 444,0 mq. Il coefficiente ha valore0,80

- *coefficiente di conservazione* (valutato in base all'effettivo stato di conservazione dell'alloggio secondo coefficienti dipendenti dal tipo di intervento potenziale necessario).

ALLOGGIO		
VARIANTI DI CONSERVAZIONE		
CATEGORIA	OPERA	COEFFICIENTE
Demolizioni	Pareti	0,9980
	Pavimenti	0,9892
	Rivestimenti	0,9995
	Rimozioni	0,9983
	Intonaci	0,9960
Ricostruzioni	Pareti	0,9893
	Pavimenti	0,9640
	Rivestimenti	0,9992
	Rimozioni	0,9750
	intonaci	0,9973

ALLOGGIO		
VARIANTI DI CONSERVAZIONE		
CATEGORIA	OPERA	COEFFICIENTE
	Tinteggiature	0,9976
	Finestre	0,9900
	Porte	0,9933
	Opere speciali	0,9900
Impianti	Elettrico	0,9600
	Idraulico	0,9920
	Riscaldamento	0,9667
	Fognario	0,9867

L'unità immobiliare all'interno non si presenta in buone condizioni di conservazione a causa di evidenti tracce di umidità sui muri e sui soffitti dovute a cedimenti del manto di copertura e a mancanza di manutenzione ordinaria. Le pareti e i soffitti delle camere dell'ultimo piano e delle scale sono da ritinteggiare. Anche gli impianti, specie quello idrico nei servizi igienici, sono in condizioni non buone. Gli infissi, sia quelli interni che quelli esterni, sono in buone condizioni. Il coefficiente si assume pari a0,91

Il prodotto di questi coefficienti determina il coefficiente globale dell'unità immobiliare:

$$C_u = 0,94 \times 0,67 \times 1,05 \times 0,80 \times 0,91 = 0,48$$

Coefficiente correttivo complessivo dell'unità immobiliare

Il coefficiente correttivo complessivo dell'unità immobiliare si ottiene dal prodotto dei coefficienti parziali prima determinati:

$$C = C_z \times C_e \times C_u = 1,40 \times 1,01 \times 0,48 = 0,68$$

2.16 Valore dell'immobile

Avendo scelto come valore unitario di riferimento la cifra di $V_u = 780,00 \text{ €/mq}$, moltiplicandolo per il coefficiente correttivo si ottiene il valore unitario corretto

per l'abitazione oggetto di stima:

$$V_{uc} = C \times V_u = 0,68 \times 780,00 \text{ €/mq} = 530,40 \text{ €/mq}$$

Tenuto conto della superficie commerciale dell'immobile pari a $S_c = 444,0$ mq, avremo il suo valore venale valutato con il metodo comparativo di:

$$V_i = V_{uc} \times S_c = 530,40 \text{ €/mq} \times 444,0 \text{ mq}$$

$$V_i = \text{€} .235.497,60$$

(euro duecentotrentacinquemilaquattrocentonovantasette e centesimi sessanta)

Il valore così ottenuto viene abbattuto forfetariamente del 15% per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti, ottenendo il valore finale al netto delle correzioni e delle decurtazioni.

$$V = \text{€} .235.497,60 \times 0,85 = \text{€} .200.172,96$$

$$V = \text{€} .200.172,96$$

(euro duecentomilacentosettantadue e centesimi novantasei)

Valore della quota pignorata

Il lotto unico considerato costituito dall'intero immobile è pignorato solo per la quota indivisa di 1/3 di proprietà dell'esecutata. Il valore di detta quota si ricava da quello dell'intero immobile considerando che la composizione comune ed indivisa del bene rende più difficile la sua vendita, motivo per il quale è pari ad 1/3 del valore finale decrementato del 30% in assonanza con la condizione di alloggio occupato in modo stabile.

Il valore della quota pignorata che si ottiene è:

$$V_q = V \times 1/3 \times 0,70 = \text{€} .200.172,96 \times 1/3 \times 0,70 = \text{€} .46.707,02$$

$$V_q = \text{€} .46.707,02$$

(euro quarantaseimilasettecentosette e centesimi due)

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

Nelle conclusioni, inoltre, evidenzi in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14.

Si riporta integralmente di seguito il testo contenuto nel foglio riassuntivo richiesto nel quesito, redatto anche a parte.

Descrizione del Lotto

Casa unifamiliare per civile abitazione in muratura su tre livelli (piano seminterrato, piano terra, piano primo) con giardino di costruzione risalente agli anni '70, di superficie lorda 361,7 mq circa (superficie utile 244,9 mq circa) ubicata nel centro abitato del Comune di Cerisano, in Via San Pietro n. 9. Il piano seminterrato ha superficie lorda 90,6 mq, superficie utile 59,6 mq, altezza utile 2,75 m ed è costituito da vano scala, cucina rustica, garage e bagno. Il piano terra ha superficie lorda 151,0 mq di cui 120,1 mq interni e 30,9 mq esterni, superficie utile 88,7 mq, altezza utile 2,85 m ed è costituito da: ingresso, disimpegno, salone, una camera, bagno, due piccoli ripostigli, cucina un balcone e una piccola veranda. Il piano primo ha superficie lorda 120,1 mq, superficie utile 96,6 mq, altezza utile 2,85 m ed è costituito da: vano scala, disimpegno, corridoio, cinque camere e due bagni. Il giardino che circonda il fabbricato su tutti i lati ha superficie 1.070 mq circa e accesso carrabile dalla Via San Pietro.

Dati catastali del Lotto

Agenzia del Territorio di Cosenza, Comune di Cerisano, Catasto dei Fabbricati, foglio di mappa n.17, particella n.304, sub.5, categoria A/2, classe 2, 14,5 vani catastali, superficie catastale 361 mq (357 mq escluse aree scoperte), rendita €1.310,51, Via San Pietro sn, piano S1-1-2, in ditta
proprietà per 1/3,
proprietà per 1/3
proprietà per 1/3.

Confini del Lotto

La proprietà confina a Nord a Sud e a Ovest con proprietà , a Est con la Via San Pietro.

Prezzo base del Lotto

€200.172,96 (euro duecentomilacentosettantadue e centesimi novantasei).

Natura e titolarità giuridica del Lotto

Proprietà per 1/3

in forza della dichiarazione di successione per causa di morte avvenuta il Ufficio delle successioni di Cosenza numero di repertorio 992/9990/16 del 05.05.2016.

Consistenza della quota

Quota pignorata 1/3 del lotto di prezzo base € 46.707,02 (euro quarantaseimilasettecentosette e centesimi due).

3 Conclusioni

A seguito di quanto esposto, di quanto riportato in atti, di quanto scaturito dalle ispezioni effettuate presso l'Agenzia delle Entrate e presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, da quanto riscontrato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cerisano, da quanto rilevato nel corso sopralluogo eseguito, il sottoscritto CTU ritiene che l'immobile oggetto di pignoramento possa costituire un lotto unico e che, a meno di vizi occulti, disponga di tutti i titoli abilitativi richiesti. Ritiene altresì che al netto delle spese per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti e delle reali possibilità di vendita e degli insoluti il prezzo base del lotto sia di € 200.172,96 (euro duecentomilacentosettantadue e centesimi novantasei) e che il valore più probabile della quota pignorata sia di **€ 46.707,02 (euro quarantaseimilasettecentosette e centesimi due)**.

Per concludere il sottoscritto specifica che nella risposta ai quesiti non sono emerse problematiche particolari.

Dipignano, 29.03.2018

il CTU

ing. Davide Brunetti

4 Elenco degli allegati

1. Nomina del CTU.
2. Accettazione incarico del CTU.
3. Visura catastale Cerisano, Urbano, fg.17, p.lla 304, sub.5.
4. Richiesta visura planimetrica Cerisano, Urbano, fg.17, p.lla 304, sub.5
5. Visura planimetrica Cerisano, Urbano, fg.17, p.lla 304, sub.5.
6. Estratto di mappa catastale, Cerisano, fg.17, p.lla 304.
7. Nota convocazione di sopralluogo.
8. Pec invio convocazione sopralluogo avv. Virginia Gervasi.
9. Ricevuta di accettazione pec avv. Virginia Gervasi.
10. Ricevuta di consegna pec avv. Virginia Gervasi.
11. Ricevuta invio raccomandata AR sig.ra
12. Ricevuta di consegna raccomandata AR sig.ra
13. Richiesta di accesso atti al Comune di Cerisano.
14. Ricevuta di accettazione pec accesso atti Comune di Cerisano.
15. Ricevuta di consegna pec accesso atti Comune di Cerisano.
16. Nota di richiesta di accesso atti al Comune di Cerisano.
17. Delega avv. Virginia Gervasi.
18. Verbale di sopralluogo del 16.01.2018.
19. Licenza edilizia n.180 del 22.03.1975.
20. Dichiarazione di abitabilità del 24.08.1978.
21. Certificato di conformità n.2370 del 18.02.1978 norme antisismiche G.C. di Cosenza.

22. Nota di trascrizione reg. gen. n.18333, reg. part. n.14744 del 04.08.2016.
23. Nota di trascrizione reg. gen. n.11613, reg. part. n.9733 del 10.04.2017.
24. Fotocopia testamento olografo
25. Quietanza richiesta conservatoria notarile di Cosenza.
26. Atto notarile di deposito e pubblicazione testamento
27. Copia dichiarazione di successione d
28. Planimetria del lotto, scala 1:200.
29. Planimetria piano seminterrato, scala 1:100.
30. Planimetria piano terra, scala 1:100.
31. Planimetria piano primo, scala 1:100.
32. Stralcio ortofotogrammetrico del Comune di Cerisano.
33. Pubblicazioni Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.
34. Documentazione fotografica con numero 31 immagini fotografiche a colori.