

[REDACTED]

TRIBUNALE DI COSENZA  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Proc. N. 210/2017

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

Il C.T.U.

[REDACTED]



## **Premessa**

In adempimento all'incarico conferito in data 10 Settembre 2019 dal signor Giudice, Dott. Giorgio Previte, la sottoscritta CTU, [REDACTED], con studio [REDACTED], iscritta all'Ordine [REDACTED], prestato il giuramento di rito ed esperiti i necessari sopralluoghi, previo regolare avviso alle parti in causa e loro difensori e alla presenza degli intervenuti riportati nei verbali di sopralluogo, dopo aver effettuato tutti i rilievi, gli accertamenti e le indagini del caso sul posto e presso gli uffici competenti, espone le conclusioni a cui è pervenuta nella presente relazione, rispondendo ai quesiti formulati dal giudice (in allegati).

### **Quesito 1**

La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. risulta completa, come da Relazione Notarile allegata, a firma della Dott.ssa [REDACTED].

### **Quesito 2**

In allegati

### **Quesito 3**

In allegati

### **Quesito 4**

L'immobile, oggetto della presente perizia, è ubicato nel Comune di Marano Principato (CS), in Via San Nicola n. 15; la zona è residenziale semi rurale, adiacente al centro, caratterizzata da costruzioni basse e villette indipendenti, ed è dotata di urbanizzazione primaria e secondaria.

Fa parte di un edificio residenziale, recintato con muretti e ringhiere in ferro, con piccoli giardini di pertinenza al piano terra che ha struttura in cemento armato e pareti di tamponatura in laterizi, con copertura a falde inclinate in coppi; il fabbricato si sviluppa su tre livelli fuori terra e un piano seminterrato adibito ad autorimessa, con cortile per il parcheggio delle auto a cui si accede da Via San Nicola, attraverso una rampa carrabile.

Al secondo piano si accede da una scala in parte esterna.

L'appartamento risulta in Catasto Fabbricati al Foglio 7 del comune di Marano Principato, Particella 977, sub 2 e sub 5, intestato a [REDACTED] proprietà per 1/1.

Si sviluppa su tre livelli, piano rialzato, piano primo e piano seminterrato; vi si accede da un cancelletto esterno pedonale, su Via San Nicola, attraverso un piccolo giardino pavimentato e una scala che porta al terrazzino di ingresso.



Il piano rialzato è composto da ampio soggiorno, con due scale che conducono, rispettivamente, al piano superiore e al piano seminterrato, cucina abitabile con balcone con ringhiera in ferro, di larghezza 1,23 metri e lunghezza 6 metri, che affaccia sul cortile posteriore, un bagno di servizio e un piccolo ripostiglio, non riportato in planimetria catastale, ricavato nel sottoscala.

Il piano primo, è composto da ampio disimpegno su cui si aprono le porte di una camera da letto matrimoniale con balcone 1,23 metri x 4,32 metri, due camerette, un bagno completo con vasca e un piccolo ripostiglio.

I due piani hanno un'altezza interna di 2,70 metri.

Il piano seminterrato, di altezza interna 2,40 metri, Categoria catastale C/6, quindi autorimessa, collegato, direttamente, al piano superiore, è adibito a locale tavernetta; è composto da tre ambienti, un locale molto ampio, con un grande infisso che copre la porta del garage e una finestra a due ante con inferriata di protezione, ambedue in alluminio e vetrocamera, una cucina e un piccolo servizio igienico, con la parete degli attacchi idrici rivestita con piastrelle di ceramica, ambedue con una piccola finestra in alto, con infisso in alluminio e vetrocamera.

Le superfici dei tre piani sono rivestite con ceramica monocottura, le pareti con pittura lavabile, gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera e avvolgibili in plastica e le porte interne in legno tamburato; i due bagni del piano rialzato e del piano primo, sono rivestiti sulle pareti e sul pavimento in ceramica monocottura.

Gli impianti sono a norma, con riscaldamento autonomo a pannelli radianti e apparecchi per il raffrescamento.

L'immobile si presenta in buono stato.

### **Quesito 5**

L'identificazione catastale attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento sono conformi.

### **Quesito 6**

Per quanto riguarda la documentazione catastale, non esistono difformità o mancanze.

### **Quesito 7**

L'immobile, secondo l'attuale strumento urbanistico approvato, rientra in zona "C" (Completamento).



## **Quesito 8**

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile è stato costruito dal Sig. [REDACTED] ed è conforme alle autorizzazioni comunali.

Da come si evince dalla documentazione visionata ed allegata reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Marano Principato - Settore Urbanistica ed Edilizia, si deduce che dal Comune sono stati rilasciati i seguenti Atti Amministrativi:

- **Permesso a costruire n° 573 del 14/01/2004;**
- **Permesso a costruire per variante n° 641 del 25/01/2006;**
- **Certificato di Agibilità n° 139 del 06/02/2006.**

## **Quesito 9**

Il bene pignorato è vendibile in un unico lotto, in quanto non si ritiene conveniente la separazione tra l'appartamento e il garage adibito a tavernetta.

## **Quesito 10**

L'immobile non è pignorato *pro quota*.

## **Quesito 11**

L'immobile è occupato (come da lei dichiarato), dalla Sig.ra [REDACTED] e dai suoi figli minori.

Il titolo legittimante il possesso, citato nella Relazione Notarile allegata, ha data anteriore alla trascrizione del pignoramento.

## **Quesito 12**

Non esiste questa condizione.

## **Quesito 13**

Sul bene pignorato non esistono vincoli di alcuna natura.

## **Quesito 14**

Come già descritto al punto 4, i piani seminterrato, terra e primo, si presentano in ottimo stato.

Relativamente ai criteri di valutazione seguiti per dare il costo di mercato degli immobili, si è utilizzato il metodo sintetico-comparativo; i valori medi assegnati nella stima sono dedotti da operazioni di compravendita di beni aventi caratteristiche simili a quelli oggetto di stima, fatte nelle zone limitrofe, prendendo a base o paragone valori di beni simili nel comune



interessato ricavati da indagini svolte presso imprese edili, uffici finanziari, studi notarili, compravendite e locazioni stipulate.

Va sottolineato che l'indagine di mercato effettuata è stata particolarmente scrupolosa e attenta, acquisendo tutti i necessari elementi per operare una stima il più possibile corretta, coerente e valida, il tutto complicato dal fatto che il mercato in questo momento è particolarmente variabile, in quanto si sta assistendo ad una ripresa delle nuove edificazioni, con conseguente ribasso dell'usato che, comunque, necessita di qualche intervento di ristrutturazione.

Bisogna specificare che, come descritto al punto 4, il piano seminterrato è adibito a locale tavernetta, pur avendo destinazione d'uso garage e idonea categoria catastale, di conseguenza, nella ricerca del più probabile valore dell'immobile, si è tenuto conto della Categoria Catastale a prescindere dell'uso che se ne è fatto.

Secondo il mercato immobiliare, per immobili di questa tipologia residenziale, abbiamo un valore di circa **750,00/850,00 €/mq**, per l'appartamento, catastalmente classificato abitazione (A2), un valore di circa **350,00/500,00 €/mq** per il piano seminterrato, catastalmente classificato autorimessa (C6).

Questi valori si attestano quasi in linea con quelli dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) che, per immobili ad uso residenziale, ubicati nel Comune di Marano Principato, zona centrale, stabilisce valori compresi fra **590,00 Euro e 740,00 Euro al mq lordo**, riferiti a immobili in buone condizioni e finiti in ogni loro parte\_(valori che si riferiscono al primo semestre 2019).

Per quanto riguarda immobili classificati autorimesse, l'OMI stabilisce valori compresi fra **345,00 Euro e 495,00 Euro al mq lordo**.

Si ritiene, di conseguenza, vista la posizione adiacente alla strada che collega al centro del paese, considerato lo stato dell'immobile, di proporre il valore di **800,00 €/mq** per l'appartamento e il valore di **400,00 €/mq** per il piano seminterrato e di applicare i coefficienti di riduzione per stabilire il valore delle pertinenze (per il portico 0,33 e per i balconi 0,25 perché oltre 10 mq di superficie):

## **SUPERFICI**

Appartamento	mq 133
Piano Seminterrato	mq 63
Giardino	mq 33
Balconi	mq 20



## VALORI

Appartamento

133 x 800 = **EURO 106.400,00**

Seminterrato

63 x 400 = **EURO 25.200,00**

Giardino

$(25 \times 0,15) \times 800 + (8 \times 0,5) \times 800 =$  **EURO 7.200,00**

Balconi  $(20 \times 0,25) \times 800 =$  **EURO 4.000,00**

**TOTALE EURO 142.800,00**

Considerando il lotto unico abbiamo:

## LOTTO UNICO

**Appartamento con giardino e garage**

**EURO 142.800,00**

Procedendo, inoltre, all'abbattimento forfettario pari al 15% del valore, come richiesto, abbiamo:

**$142.800,00 - (142.800,00 \times 0,15) = 121.380,00$**

**QUINDI:**

**VALORE DELL' IMMOBILE EURO 121.380,00**

La sottoscritta, ritenendo di aver risposto con coscienza ai quesiti posti, resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Il CTU

\_\_\_\_\_

