

Relazione di consulenza tecnica



RELAZIONE

Il sottoscritto Ing. Francesco Salatino, in riferimento all' incarico di consulenza tecnica d' ufficio conferitagli dal Sig. G. E. Dott. Giuseppe Sicilia e relativa alla Esecuzione Immobiliare **procedura 162/2021 XXX SPV srl creditore – YYY debitore**, dopo aver esaminato gli atti, chiesto documentazione presso la Pubblica Amministrazione, espletate le necessarie ricerche e dopo aver effettuato in data **23 giugno 2022 e 15 luglio 2022** attenti e scrupolosi sopralluoghi sugli immobili oggetto di causa, ha redatto la seguente consulenza tecnica al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità.

1 - Svolgimento dell' incarico

L' incarico assegnato viene svolto seguendo prima una via amministrativa e burocratica, cercando riferimenti ed atti amministrativi nel fascicolo di causa, nelle direttive del G. E. I., poi presso la Conservatoria, il Catasto ed il Comune di Montalto (CS) in cui sono ubicati gli immobili pignorati. Successivamente con il sopralluogo viene dato riscontro a quanto riportato nelle documentazioni raccolte ed infine viene effettuata la valutazione del bene pignorato secondo i dettami del Giudice.



2 - Risposte ai quesiti

L'immobile oggetto di stima è un appartamento al secondo e terzo piano ubicato in Montalto UFFUGO (CS), via Raffaele Gentile snc (*ma questa definizione è errata*), accatastato come fg z part z sub z, piani 2° e 3°, con annesso garage piano s1 stessa ditta ma con sub k.

Dalle indagini presso gli Uffici Pubblici, dal sopralluogo e dallo studio delle documentazioni è emerso quanto segue :

2.1 – Verifica della completezza della documentazione di cui all'art.567 comma 2 c.p.c.

La documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c. appare completa.

Nello specifico il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale riferentesi al ventennio antecedente la data del pignoramento.

Il creditore procedente non ha depositato l'estratto catastale storico relativo alla situazione attuale e coprente lo stesso periodo della certificazione notarile. Tuttavia i dati catastali, attuali e storici, dell'immobile pignorato sono indicati nella stessa certificazione notarile che riporta anche la cronistoria con tutti gli atti di provenienza per un periodo superiore a vent'anni.

Non è stato depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

Catastalmente l'immobile è stato registrato come esclusiva proprietà dell'esecutata che risulta ad oggi coniugata e residente in Montalto Uffugo (CS) nello stesso immobile oggetto di pignoramento.

Dall'esame della dichiarazione notarile sostitutiva redatta dal dott. Giulia Messina Vitrano Notaio in Corleone (PA), (*all. b*), emerge che dalla data della trascrizione del pignoramento non ci sono cambiamenti rispetto alla certificazione ipocatastale rilasciata nella stessa; la provenienza degli immobili è certificata per un periodo superiore ai venti anni precedenti e sono riportate le formalità su di esso.

Inoltre lo stesso CTU ha provveduto a controllare presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza, Ispezione Ipotecaria aggiornata alla data di inizio compilazione della presente ctu, (*all. c*), e la stessa ha fornito identici dati.

2.2 – Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

Dall'analisi del fascicolo della procedura esecutiva n° 162/2021, dalla relazione notarile ventennale aggiornata e dai controlli effettuati dal CTU presso l'Agenzia delle Entrate si possono riportare le seguenti formalità pregiudizievoli sugli immobili oggetto di pignoramento



num.	specie	Identificativi C.RR.II	A favore	contro	Fonte fascicolo	Fonte verifica
1	Compravendita	n.° 28688 R.P. n.° 43288 R.G. del 28/11/2006	YYY	Jjj srl	Dich. notarile dott. Vitrano 16/09/2021	relazione ventennale aggiornata Agenzia Entrate 13.07.2022
2	Pignoramento Immobili del 01/03/2018	n.° 4063 R. P. n.° 5074 R.G.	BPER	YYY	Dich. notarile dott. Vitrano 16/09/2021	relazione ventennale aggiornata Agenzia Entrate 13.07.2022
3	Pignoramento immobiliare 30/09/2021	n.° 16378 R.P. n.° 22325 R.G.	XXX SPV srl	YYY	Dich. notarile dott. Vitrano 16/09/2021	relazione ventennale aggiornata Agenzia Entrate 13.07.2022
4	Ipoteca Volontaria per Garanzia Mutuo del 10/11/2005	n.° 293769 R.P. n.° 48209 R.G	Banca popolare Crotone	Jjj srl	Dich. notarile dott. Vitrano 16/09/2021	relazione ventennale aggiornata Agenzia Entrate 13.07.2022

2.3 – Mappe censuarie

Sono allegate le visure storiche degli immobili, (dalle quali sono desumibili anche i passaggi e le provenienze degli stessi), (all. d), il foglio di mappa delle particelle interessate, (all. e), le planimetrie degli immobili interessati, (all. f), disponibili presso l' U.T.E. di Cosenza, che individuano gli immobili in oggetto e la zonizzazione con destinazione urbanistica. (all. g).

2.4 – Descrizione degli immobili

Facendo riferimento agli allegati planimetrici (all. d - e - f - g), alla documentazione fotografica (all. i) in calce alla presente, alle ricerche effettuate presso l' Ufficio tecnico del Comune di Montalto ed a quanto constatato durante i sopralluoghi, l' immobile presenta le seguenti caratteristiche.

Si trova ubicato nel Comune di Montalto Uffugo, via Q Q, 3, (nei documenti risulta erroneamente via Raffele Gentile, senza numero civico), nella parte residenziale nuova della città lungo la strada che dall' uscita dello svincolo autostradale di Montalto conduce sino al confine con Rende. La zona in cui l' immobile è ubicato è completa da ogni punto di vista sia per quanto concerne l' urbanizzazione primaria che quella secondaria. Infatti è dotata oltre che di aree libere, utili per il parcheggio di automobili, anche di tutti gli impianti, rete fognante, rete idrica, allaccio al gas metano, rete telefonica e internet, strada di accesso con segnaletica, servizio di raccolta dei rifiuti. Sono presenti a un centinaio di metri negozi e servizi, market e luoghi di svago e socializzazione, farmacia, scuole e ufficio postale.

Il palazzo in cui è ubicato l' immobile oggetto di pignoramento si erge su più piani fuori terra (vedi foto). E' alloggiato all' interno di un ampio cortile recintato utilissimo per parcheggio automobilistico e per giochi di bambini, con apertura a comando elettrico dall' interno e con doppio citofono; sono esterni i contatori del gas. Il palazzo è composto da una struttura in cemento armato, con copertura a tetto a falde inclinate e sovrastante manto di tegole e tompagnature in muratura, dotato di impianto idrico,



elettrico, telefonico, citofonico e fognario, serramento esterno di accesso in vetro e metallo. Le pareti esterne risultano rifinite con intonaco colorato, con alla base zoccolatura in lastre di pietra. Le gronde ed i pluviali per la raccolta delle acque meteoriche sono in rame.

L' ingresso è da un portone in ferro dotato di citofono e di apertura elettrica; non ci sta ascensore; salendo le scale, che sono in granito e munite di corrimano, si arriva al secondo piano e all' appartamento in esame.

Ha una superficie interna calpestabile di 91,63 mq, con una altezza di 2,70 metri, oltre 18,38 mq calpestabili di balconi e terrazzi; ingresso da un portoncino blindato in legno lamellare, ampio salone e tre stanze da letto, di cui una piccola, oltre disimpegno, cucina e doppio bagno; impianti autonomi funzionanti per riscaldamento e acqua calda, citofono, pavimento in ceramica porte interne in legno e vetro, infissi in alluminio. Rifiniture e particolari con un target medio-alto.

Non ci sta ascensore.

Nel salone compare una botola con scala a chiocciola in legno e ringhiera metallica che porta al piano superiore; questi è un sottotetto con varie insenature derivanti dalle inclinazioni del tetto stesso, ben rifinito in ogni particolare, con bagno, cassaforte, armadi e funzionalità varie che viene a costituire di fatto un ulteriore miniappartamento, utilizzabile saltuariamente come tale, ma con altezze inferiori a 1,50 per oltre il 50% dell' intera superficie; il che rende il piano come parzialmente abitabile di fatto, anche se non formalmente. La superficie calpestabile è 68,13 mq di cui però solo una parte ha un' altezza superiore a 1,5 mt.

La funzionalità dell' intero appartamento, sia al secondo che al terzo piano, è buona, almeno per quanto potuto constatare durante il sopralluogo, e l' aspetto è di una casa con finiture medio alte ben curata e accogliente e soprattutto molto adatta alla destinazione abitativa.

In due stanze appaiono rilevanti tracce di condensa e umidità palesemente dovute a un ponte termico che va opportunamente isolato.

Catastalmente è censito alla sezione urbana del Comune di Montalto Uffugo, via Raffaele Gentile snc, accatastato come fg zz part z sub z, piano secondo e piano terzo, zona cens. 2 cat A/2 cl 1, cons 7 vani, rendita € 542,28, superficie 114 mq, superficie escluse aree scoperte 107 mq.

Proprietario unico YYY, in regime di separazione dei beni.

Le superfici da considerare sono le seguenti :

1	calpestabili interno casa - 2 piano	91,63
2	calpestabili interno casa – 3 piano	68,13
3	calpestabili terrazzo e balconi	18,38
	totale calpestabili	178,14
	Calcolo superficie commerciali (DPR 133/98)	



1	Appartamento 2° Piano - al 100%	106,52
2	Terrazza 2° Piano - 18,28 mq da prendere al 30% fino i primi 25 mq	5,484
3	Balcone 2° Piano - 8,56 mq - da prendere al 30%, fino a 6,72 poi l'eccedenza al 10%	2,3
4	Soffitta 3° Piano - L'altezza è inferiore a 2,70 mq, la superficie orizzontale superiore ad 1,50 mq (l'inferiore non viene contata) va considerata al 50% in quanto vano accessorio comunicante	18,82
	totale commerciali	133,124
	N.b. Terrazze e balconi: Il concetto dei primi 25 mq da prendere al 30% e l'eccedenza al 10% vale per la superficie complessiva di tutti i balconi e terrazze presenti e non per ciascuno di essi	

Oltre all' appartamento ci sta anche, al piano terra, un garage, con accesso dalle scale interne oppure dall' esterno mediante saracinesca con comando elettrico. E' accatastato come fg z, part z, sub z, via Raffaele Gentile snc, piano S1, rendita € 65,85, zona cens 2 cat C/2, cl 1, consistenza mq 25, superficie totale 29 mq.

Proprietario unico YYY, in regime di separazione dei beni

E' fornito di fontana con lavandino e accesso all' acqua, impianto elettrico e serranda automatizzata; superficie calpestabile di oltre 28 mq e altezza di mt 2,50.

Funzionale sia all' appartamento che al garage è l' ampio cortile condominiale esterno che circonda tutto il palazzo con spazi per parcheggio e attività esterne. E' ben recintato con chiusura realizzata con muretto rivestito in lastre di pietra e sovrastante in rete metallica ed ha un doppio ingresso, uno pedonale e uno automobilistico (con comando elettrico).

2.5 – Verifica della conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.

I dati contenuti nell' atto di pignoramento e quelli riferiti nella presente ctu non presentano difformità rilevanti e gli immobili sono perfettamente individuabili.

2.6 – Eventuali variazioni catastali apportate dal CTU.

I dati catastali, quelli della ctu e quelli del pignoramento sono abbastanza concordanti fra di loro e con la realtà esistente, tranne alcune piccole variazioni che vanno sanate.

Al piano secondo esiste una distribuzione interna leggermente diversa consistente nello spostamento di parte della tramezzatura di una stanza in avanti nel corridoio e nel diverso posizionamento della porta del secondo wc, reso a servizio della camera più grande e la chiusura mediante tramezzatura della porta che collegava il corridoio con la stanza. Inoltre esiste la scala interna in legno di accesso al sottotetto a differenza della pianta catastale che riportava solamente una semplice botola;

Al terzo piano sottotetto si ha una evidente diversa distribuzione interna con la realizzazione di 4 locali al posto dei 2 presenti in catasto.



Al piano seminterrato la distribuzione degli spazi del garage ha una forma geometrica con dimensioni leggermente diverse da quella catastale

Occorre quindi provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale riguardante il garage posto al piano seminterrato, e di quella riportante il piano secondo e terzo sottotetto.

Inoltre, occorre provvedere alla rettifica della toponomastica da Via Raffaele Gentile a Via Q Q n° 3.

La spesa per tali variazioni catastali ammonta presuntivamente a 400,00 € per il garage ed a 1.200,00 € per piano secondo e terzo.

2.7 – Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Presso gli Uffici del Settore Urbanistica del Comune di Montalto Uffugo, esaminando gli atti, lo scrivente CTU ha potuto constatare, per come certificato nell' allegato certificato di destinazione urbanistica, che il terreno su cui sorge lo stabile è conforme allo strumento urbanistico, ricade nella zona di completamento B/3.

2.8 – Conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative.

L' intero immobile in cui è ubicato l' appartamento pignorato è stato edificato in seguito a permesso a costruire n. 83 dell' 11/07/2005 e successiva variante n. 71 del 21/07/2006. Il certificato di collaudo statico, redatto dall' ing. D F G è stato depositato presso il Genio Civile di Cosenza in data 21/08/2006 prot. n. 7073.

In data 06/12/2006 l' ing. D E ha redatto la dichiarazione resa ai sensi dell' art. 25 titolo 1 del DPR 380/2001 sulla conformità del fabbricato realizzato al progetto presentato e al permesso di costruire e che gli impianti sono a norma e il fabbricato allacciato alla rete idrica e fognante comunale. In data 11/12/2006 l' Ufficio Tecnico Lavori Pubblici ha attestato il regolare allaccio del fabbricato alla rete comunale idrica e fognante. In data 31/07/2006 la ditta SD ha rilasciato il certificato di conformità dell' impianto idrico termico alle normative vigenti. In pari data la Ditta GF ha rilasciato il certificato di conformità dell' impianto elettrico.

In data 09/06/2006 il fabbricato è stato accatastato presso l' Agenzia del territorio di Cosenza con prot. CS0120249.

In data 10/01/2007 il fabbricato ha ottenuto, prot. 16194, l' agibilità degli immobili compresi al suo interno con la specifica che i locali destinati a negozi, laboratori, magazzini, autorimesse, cantine, stenditoi, lavatoi, sgombero, non possono essere adibiti ad abitazione.

2.9 – Eventuali suddivisione e vendita in più lotti.



Il pignoramento riguarda sia l' appartamento al secondo e terzo piano che il garage al piano terra.

Appare evidente che la vendita in lotti separati, uno costituito dall' appartamento e l' altro dal garage, comporta minore esborso iniziale di denaro da parte dell' acquirente e può rappresentare una facilitazione della vendita con accelerazione dei tempi. Inoltre l' acquisto del garage da solo potrebbe essere appetibile per coloro che nello stesso stabile non ne possiedono, oppure come deposito commerciale da parte soprattutto delle singole attività commerciali della zona. Resta anche da sottolineare che la vendita in lotti separati potrebbe trovare acquirente unico per entrambi i lotti, oppure un maggior numero di acquirenti relativamente ai singoli lotti.

Tuttavia l' appartamento acquista un valore maggiore se munito anche di garage esclusivo, raggiungibile sia dall' esterno che dalle scale e con sistemi automatizzati, per come si presenta al momento.

In definitiva si sceglie questa seconda opzione proprio perché il prezzo complessivo dell' intera vendita dovrebbe essere ben più alto e soddisfare meglio le esigenze dei creditori, mentre il ricavato dalla vendita del solo garage sarebbe quasi irrisorio e potrebbe comportare una minore appetibilità dell' appartamento in quanto privo di un posto auto coperto o di un deposito.

2.10 – Eventuali suddivisione e vendita in più lotti in caso di pignoramento pro quota.

L' immobile è pignorato nella sua interezza.

2.11 – Accertamento dell' immobile libero o occupato.

Alla data del sopralluogo l' immobile risultava adibito formalmente ad abitazione della proprietaria; era altresì del tutto disabitato con le reti di acqua, gas e elettricità del tutto staccate.

2.12 – Accertamento eventuali debiti condominiali e spese annue.

Su indicazione dell' Amministratore del Condominio LI, Dott. UU, emerge che non esistono a carico della proprietà dell' appartamento e del garage rate condominiali o spese arretrate non pagate e che le stesse rate siano ordinarie.

2.13 – Valore dell' immobile.

Per determinare il valore venale dell' immobile all'attualità, si fa riferimento al **criterio del più probabile valore di mercato**, che “*appare il più idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta ed un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato*”. La stima viene definita con il **procedimento di stima sintetico**, facendo riferimento per le quotazioni immobiliari ai dati rilevati attraverso indagini mirate ad



accertare i valori di mercato di unità immobiliari dello stesso tipo ed effettuate contattando privati, studi tecnici, uffici comunali, studi notarili e agenzie immobiliari.

Il prezzo base di stima ($P_{\text{base di stima}}$) scaturisce moltiplicando la superficie lorda degli immobili per il valore dell'unità di misura; altrettanto per le aree esterne alle quali si ritiene opportuno applicare l'abbattimento percentuale del 30 %. Il prezzo di vendita (P_{vendita}) è il prezzo base di stima decurtato del 15% (diminuito in ragione della circostanza che nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi e che gli oneri fiscali vengono computati sul prezzo effettivo), cioè

$$P_{\text{vendita}} = (P_{\text{base di stima}} - P_{\text{base di stima}} * 0,15)$$

Seppure nel rallentamento attuale dovuto alla crisi economica imperante in tutti i settori il mercato immobiliare in provincia di Cosenza e dintorni continua a dare segnali positivi, anche se non più in costante crescita come era sino ad alcuni anni fa. In particolare i maggiori segnali positivi vengono proprio dal mercato degli immobili ad uso residenziale.

Si fa pure riferimento all' Agenzia delle Entrate tramite i valori forniti attraverso l' Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) che per la zona di Montalto dà il seguente range di riferimento :

- immobili residenziali a destinazione abitazioni civili in buono stato di conservazione (tipologia dell' immobile in esame) e nella microzona catastale in oggetto relativamente al secondo semestre 2021 valore relativo (850 – 1.250 €/mq) di superficie lorda.
- immobili residenziali a destinazione box in buono stato di conservazione (tipologia dell' immobile in esame) e nella microzona catastale in oggetto relativamente al secondo semestre 2021 valore relativo (320 – 460 €/mq) di superficie lorda.

La presente stima appare confermata anche da quanto riportato nel **RAPPORTO IMMOBILIARE 2021 immobili a destinazione residenziale** a cura dell' **OMI**.

L' immobile oggetto di pignoramento si presenta ad oggi privo di imperfezioni ed inefficienze significative, ben curato e mantenuto, per cui non è necessario tener conto e detrarre spese da sostenere per gli interventi manutentivi necessari per ripristinare difetti evidenziati nel corso della presente ctu e/o per riportare l'efficienza prestazionale complessiva ad uno *standard* ottimale. Si rendono necessari gli interventi già citati che hanno un valore residuale.



Complessivamente, valutando tutto, tenendo conto dello stato di conservazione dell'immobile oggetto di pignoramento, tenendo presente la zona in cui sorge, tenendo presente quanto raccolto presso agenzie immobiliari, studi notarili e tecnici del settore immobiliare, si possono prendere per buoni il seguente valore :

- € 1.100,00/mq per l' immobile ad uso abitativo
- € 450,00/mq per l' immobile ad uso box

Sulla base di questi prezzi unitari e di quant' altro sin qui esposto, tenendo presete le decurtazioni da applicare per certificazione energetica mancante e aggiornamento catastale si ha il seguente $P_{\text{base di stima}}$:

	<i>immobile</i>	<i>mq</i>	<i>€/mq</i>	<i>valore (€)</i>	<i>integrazioni (€)</i>	<i>valore (€)</i>
lotto unico	fg z part z sub z	133,12	1.100,00	146.432, 00		
	<i>Certificazione energetica</i>				- 800,00	
	<i>Sanatorie</i>				-1.000,00	
	<i>Catasto</i>				-200,00	144.432,00
	fg z part z sub z	30	450,00	13.500,00		
	<i>Sanatoria</i>				-400,00	13.100,00
totale						157.532,00

Il prezzo di vendita (P_{vendita}) è il prezzo base di stima decurtato del 15% (diminuito in ragione della circostanza che nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi e che gli oneri fiscali vengono computati sul prezzo effettivo), cioè $P_{\text{vendita}} = (P_{\text{base di stima}} - P_{\text{base di stima}} * 0,15)$, per cui si ha quanto segue :

	<i>immobile</i>	<i>stima (€)</i>	<i>% riduzione</i>	<i>prezzo vendita (€)</i>
lotto	fg z part z sub z e sub z	157.532,00	15	133.902,20



2.14 – Foglio riassuntivo.

I beni oggetto di pignoramento possono essere venduti in un unico lotto.

LOTTO UNICO

PIENA PROPRIETA' DI UNITA' IMMOBILIARE IN MONTALTO UFFUGO (CS)

via Q Q, 3

PREZZO BASE DI VENDITA € 133.902,20

così identificato :

immobile fg z part z sub z, piano secondo e piano terzo, zona cens. 2 cat A/2 cl 1, cons 7 vani, rendita € 542,28, superficie catastale 114 mq, e fg z, part z, sub z, piano S1, rendita € 65,85, zona cens 2 cat C/2, cl 1, superficie catastale 29 mq, pervenuti con atto di compravendita del Notaio AA in Rende trascritto 28/11/2006, ai num. ttt e tty

Risultano in ottimo stato ed attualmente liberi.

Necessitano di piccole sanatorie edilizie



Allegati alla relazione :

- a) **Certificato residenza e stato civile esecutato**
- b) **Certificazione notarile redatta dal dott. Calderini**
- c) **Formalità pro e contro**
- d) **Visure catastali storiche**
- e) **Mappale, Planimetria zona, Aereofotogrammetria**
- f) **Planimetria catastale**
- g) **Certificato Destinazione Urbanistica**
- h) **Dichiarazione Amministratore Condominio**
- i) **Documentazione fotografica**
- l) **Verbali di sopralluogo**

Avendo bene e fedelmente adempiuto al compito affidatogli al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità.

Il C.T.U.



Ord. Provinc. Ingegneri - Cosenza
N. 1360
Ing. FRANCESCO SALATINO

Cosenza, 28 settembre 2022

