

TRIBUNALE ORDINARIO

DI COSENZA

- UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI -

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

nella procedura di Esproprio Immobiliare n° 190/2021 R.E.

Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Francesca Familiari

Prelios Credit Solutions S.p.A.,

c/



Rende, 23.02.2023

IL TECNICO

dott. ing. Francesco Mordente

Studio Tecnico
Via Papa Giovanni XXIII 69/a
RENDE
Tel. 0984.1453038 Cell. 338.2676956
Email: ing.mordente@ingegnerianatura.com
pec: francesco.mordente.d0852d@ingpec.eu

1.0 Premessa

Con decreto del 27.09.2022 il Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Francesca Familiari, nominava me sottoscritto ing. Francesco Mordente con studio in Rende alla via Papa Giovanni XXIII, 69/a, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Cosenza, sez. A al n° 2683, esperto estimatore nel procedimento di espropriazione immobiliare n° 190/2021 R.G. Esec. Imm. disponendo il giuramento per via telematica.

I quesiti posti, riportati nel decreto di nomina del sottoscritto sono i seguenti:

“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma del codice di procedura civile segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inadeguati. In particolare l'esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo di almeno venti anni a ritroso della trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga ad un atto di acquisto derivativo o originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare, in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto

che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo o originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n° 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data di acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

Compiuto questo controllo preliminare provveda l'esperto, redigendo la perizia secondo lo schema di perizia già in uso in questo tribunale con i precedenti G.E.:

- 1) all'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;
- 2) ad una sommaria descrizione del bene avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 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;
- 3) ad indicare 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 sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;

- 4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettuare 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, verificare 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 e da corrispondere; in ogni altro caso, verificare, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 46 comma 5 del D.P.R. 380/2001 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della legge 47/1985;
- 6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta corrispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli 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 laddove 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 ostative;
- 7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata 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 (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). 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 del caso una bozza di progetto di divisione;
- 8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni e 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 ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

- 9) a determinare 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 di garanzie 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 nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
- 10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie e i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;
- 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 alleggi 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 l'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. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate 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;
- 12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
- 13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
- 14) a depositare una 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 a loro attribuito, nella quale

sarà indicato tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;

- 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 25.02.2008), ossia una copia dell'elaborato senza indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuale 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".

2.0 Svolgimento delle operazioni di consulenza.

Dall'esame del fascicolo d'ufficio è emerso che oggetto di esecuzione nella procedura n° 122/2021 è il seguente immobile sito nel Comune di Cosenza alla via Carlo d'Aquino, 5 e precisamente:

porzione immobiliare per civile abitazione, posta al piano secondo, con annessa sovrastante soffitta e piccola area di corte di pertinenza esclusiva e composta da 4 vani e mezzo catastali censita al Catasto dei fabbricati di detto Comune al fg. 22 particelle graffate 207 e 209 sub 4, cat. A/4. cl. 3 vani 4,5- R.C. 58,10.

In date diverse per via telematica ho acquisito le visure catastali, gli estratti di mappa e le planimetrie catastali relative ai beni oggetto di esecuzione (All.ti 1 e 2).

Congiuntamente al custode nominato, avv. Francesco Chimenti in data 18.10.2022 ho eseguito l'accesso presso l'immobile oggetto di esecuzione (All. 3) effettuando i necessari rilievi metrici e fotografici.

3.0 Risposta ai quesiti contenuti nel mandato.

3.01 Verifiche preliminari.

Il creditore precedente ha depositato in atti certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale ai sensi della legge n. 302/1988 a firma della dott.ssa Giulia Barbagallo, notaio in Castelvetro. Nella certificazione sono correttamente indicati i dati catastali dell'immobile oggetto di esecuzione.

Nella certificazione notarile è specificato che gli esecutati sono coniugi in regime di comunione legale dei beni.

La documentazione di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c., è da ritenersi completa.

3.02 Quesito n° 1.

L'esperto provveda: *all'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;*

L'immobile oggetto di esecuzione, con annessa corte pertinenziale, è vendibile in un unico lotto.

Si tratta di un piccolo appartamento sito nel centro storico della città di Cosenza, Rione Massa nei pressi del lungo fiume Crati in destra idrografica.

L'immobile è identificato al Catasto fabbricati del comune di Cosenza al Foglio 22, Particella 207, Subalterno 16 e foglio 22 particella 209 subalterno 4 – Categoria A/4 Classe 3, Zona censuaria 1, consistenza 4,5 vani – Rendita Euro 58,10 - indirizzo Via Carlo D'Aquino n. 5 piano T – 1 – 2.

Confini:

dalla planimetria catastale si individuano i seguenti confini:

- corte pertinenziale (giardino): Nord proprietà [REDACTED] st corte comune – Vico Carlo D'Aquino, Sud proprietà [REDACTED];
- appartamento: Nord [REDACTED], Sud – Via Carlo d'Aquino, Est Vico Carlo d'Aquino, Ovest proprietà [REDACTED]

3.03 Quesito n° 2.

Provveda il CTU ad effettuare *una sommaria descrizione del bene avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 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;*

Oggetto di esecuzione è un piccolo appartamento collocato all'interno di un edificio in muratura di antica costruzione accessibile da un vicolo lungo Crati – Rione Massa. L'appartamento è collocato al piano primo. Sovrastante ad esso è un sottotetto, reso inaccessibile a seguito di lavori di ristrutturazione. Al piano terra è presente una corte in stato di degrado, nella quale sono accantonati materiali di risulta e in cui la vegetazione appare incolta. Tale area è fortemente penalizzata dalla presenza di una vasca di espansione del sistema comunale di raccolta delle acque "bianche" che è fonte di cattivi odori e presenza di animali indesiderati. La vasca di fatto impedisce la fruibilità di quello che potrebbe essere un giardino.

L'appartamento è stato di recente ristrutturato apportando modifiche alla distribuzione interna e modifiche di carattere strutturale avendo realizzato un solaio in legno lamellare tra l'appartamento e il sovrastante sottotetto. Tale solaio, privo di aperture, impedisce l'accesso al sottotetto.

Non risulta che per i lavori di ristrutturazione sia stato depositato alcun progetto né architettonico né strutturale.

Attualmente l'appartamento si compone di ingresso, soggiorno/pranzo con angolo cottura, camera da letto, un WC e un terrazzo coperto. All'esterno, sullo stesso pianerottolo d'ingresso è collocato un piccolo ripostiglio con accesso indipendente.

Le finiture interne dell'appartamento risultano in buono stato di conservazione, i pavimenti sono in grès ceramico, le pareti a intonaco con pittura lavabile, le porte interne sono in legno tamburato, il portoncino d'ingresso è del tipo blindato. Il riscaldamento avviene con stufa a pellet. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera.

Lo stato di conservazione esterno dell'edificio è scadente.

La vendita dell'immobile non è soggetta ad IVA.

3.04 Quesito n° 3.

Provveda il CTU *ad indicare 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 sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;*

L'edificio in cui è collocato l'immobile oggetto di stima, come già detto, è ubicato all'interno del Rione Massa della città di Cosenza. Il quartiere, già denominato Borgo dei Pignatari, nasce come espansione spontanea del centro storico originario di Cosenza nel XVII secolo. È probabile che la costruzione dell'immobile di che trattasi risalga a quel periodo.

3.05 Quesito n° 4.

Provveda il CTU *ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici 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 e 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 46 comma 5 del D.P.R. 380/2001 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

L'immobile è stato costruito in data antecedente al 1967. Dalle risultanze del sopralluogo è emerso che l'appartamento oggetto di esecuzione è stato di recente oggetto di interventi di manutenzione straordinaria eseguiti in assenza di titolo edilizio. Gli interventi hanno riguardato una diversa distribuzione interna, rinnovamento delle finiture e degli infissi e la sostituzione del solaio d'interpiano tra appartamento e sottotetto. Tale solaio in origine era, presumibilmente, in legno, quello attuale è stato realizzato con diverso materiale (legno lamellare).

L'intervento è sanabile attraverso la presentazione di un progetto in sanatoria, sia strutturale che urbanistico.

I costi della sanatoria, per spese tecniche, prove sui materiali e sanzioni, e i costi per il successivo allineamento catastale delle planimetrie sono stimabili in € 15.000,00 oneri compresi.

3.05 Quesito n° 5.

Provveda il CTU *ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della legge 47/1985;*

Non è necessaria l'allegazione di certificato di destinazione urbanistica.

3.06 Quesito n° 6.

Provveda il CTU *ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta corrispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli 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 laddove 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 ostative;*

I dati catastali specificati nell'atto di pignoramento identificano correttamente l'immobile. La diversa distribuzione interna realizzata a seguito degli interventi di ristrutturazione eseguiti in assenza di titolo edilizio richiede, una volta approvata la pratica di sanatoria, l'allineamento della planimetria catastale allo stato attuale dei luoghi.

3.07 Quesito n° 7.

Provveda il CTU *ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata 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 (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). 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 del caso una bozza di progetto di divisione;*

L'atto di pignoramento è stato notificato in data 19.10.2021 nelle mani di [REDACTED]. L'immobile è pervenuto ai coniugi [REDACTED], odierni esecutati, in data 12.12.2003 per cui al momento della notifica del pignoramento erano entrambi intestatari pro-quota indivisa dell'immobile.

3.08 Quesito n° 8.

Provveda il CTU: *a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni e 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 ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

L'immobile oggetto di esecuzione è pervenuto a [REDACTED] – coniugi in regime di comunione legale dei beni – per atto di compravendita del 12.12.2023 – notaio Stanislao Amato rep. 102086/23324, trascritto il 07.01.2004 ai nn. 178/155 da [REDACTED]

Nel ventennio antecedente al pignoramento gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizione nn. 10105/1627 del 01.04.2002 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 31.03.2008 numero di repertorio 58843/10993 notaio Calvelli Anna con sede in Rende (CS)

A favore di BANCA 24-7 S.p.A. con sede in Bergamo CF: 02805490162 (domicilio ipotecario eletto Bergamo – Piazza Vittorio Veneto, 8)

Contro: [REDACTED] a Cosenza. CF: [REDACTED] e [REDACTED] nata a Cosenza il [REDACTED]

Capitale € 60.000,00 Totale € 90.000,00 durata 25 anni

Grava su Cosenza Foglio 22 particella 207 – particella 209 sub 4;

Iscrizione nn. 16361/1482 del 24.06.2009 IPOTECA DELLA RISCOSSIONE nascente da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO del 20.06.2019 – numero di repertorio 3287/3419 emesso da AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE sede Roma;

A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE Sede Roma CF: 13756881002 – Domicilio ipotecario eletto via XXIV Maggio pal. K2000 – Cosenza;

Contro: [REDACTED]

Capitale € 105.666,28 Totale € 211.332,56

Grava, fra gli altri su ½ dell'immobile in Cosenza Foglio 22 particella 207 – particella 209 sub 4;

Trascrizione nn. 34237/27694 del 06.12.2021 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 19.10.2021 rep. 3098 emesso da UFF. GIUD. TRIBUNALE DI COSENZA sede Cosenza

A favore di: MAIOR SPV S.r.l. sede CONEGLIANO (TV), CF:04951650268 (richiedente: STUDIO LEGALE AGRIMI & LEONARDUZZI, via Senato, 35 – Milano)

Contro: [REDACTED] a Cosenza. CF: [REDACTED] e [REDACTED] nata a Cosenza [REDACTED] CF: [REDACTED]

Grava su Cosenza Foglio 22 particella 207 – particella 209 sub 4;

3.09 Quesito n° 9.

Provveda il CTU a determinare 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 di garanzie 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 nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

Criteri di stima:

la stima del valore commerciale del beni oggetto di pignoramento viene condotta con il metodo sintetico-comparativo utilizzando come parametro di riferimento il costo unitario al metro quadro di superficie commerciale di beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche compravenduti sul libero mercato immobiliare nella stessa zona.

La superficie commerciale dell'immobile verrà calcolate sulla base della planimetria di rilievo (All. 4) redatte sulla base delle misure rilevate nel corso del sopralluogo.

Come criteri di calcolo della superficie commerciale verranno applicati quelli desunti dalla norma UNI 10750 e dal disposto del D.P.R. 138/98 considerando nel computo della superficie commerciale l'intera superficie coperta compresi i tramezzi e le pareti esterne fino allo spessore di 50 cm, queste computate al 50% se in comune con proprietà confinanti.

Per le superfici accessorie si utilizzeranno i seguenti coefficienti di omogeneizzazione:

- Locale deposito non collegato ai vani principali: 20%;

- Balconi: 35% applicabile fino a 25 mq l'eccedenza al 10%
- Corti e cortili: 10% applicabile fino a 25 mq l'eccedenza al 2%

Analisi di mercato: per la determinazione del valore immobiliare sono state consultate le principali banche dati on-line quali la banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e la banca dati del Borsino Immobiliare (www.borsinoimmobiliare.it) (All. 5).

E' stata consultata la banca dati dei valori immobiliari dichiarati disponibile sul sito dell'Agenzia delle Entrate. Sono state ricercate anche, presso le primarie agenzie immobiliari operanti in zona, le offerte immobiliari per immobili simili collocati nella stessa area (All. 5).

Adeguamenti e correzioni alla stima: Si applicherà l'abbattimento del 15% del valore stimato per tener conto che la vendita in sedi di esecuzione immobiliare è priva di garanzia per vizi.

Ulteriori abbattimenti del valore verranno applicati per tener conto dei costi di sanatoria.

3.09.01 Risultati dell'analisi di mercato.

Cosenza Centro Storico – Rione Massa.

Valori OMI

zona semicentrale Centro Storico - Codice zona C2

abitazioni di tipo economico - stato conservativo normale: min 520 €/mq – max 780 €/mq

Valori Borsino Immobiliare:

zona Centro Storico

abitazioni stabili di seconda fascia: min 511 €/mq – med. 571 €/mq - max 631 €/mq

Agenzia delle Entrate - Valori dichiarati negli atti di vendita:

data	Categoria Catastale	Superficie [mq]	Valore dichiarato	valore al mq
gen-22	A4	99	15.000,00 €	151,52 €
gen-22	A4	172	57.000,00 €	331,40 €
gen-22	A4	61	15.000,00 €	245,90 €
apr-22	A3	146	43.000,00 €	294,52 €
apr-22	A3	62	55.000,00 €	887,10 €
apr-22	A3	138	76.000,00 €	550,72 €
apr-22	A4	152	33.000,00 €	217,11 €
mag-22	A4	112	47.000,00 €	419,64 €
mag-22	A4	107	63.500,00 €	593,46 €
ago-22	A3	349	70.000,00 €	200,57 €
ago-22	A3	101	70.000,00 €	693,07 €
set-22	A2	237	80.000,00 €	337,55 €
ott-22	A4	101	15.000,00 €	148,51 €
ott-22	A3	188	30.000,00 €	159,57 €
			media	373,62 €

Offerte di vendita delle agenzie immobiliari.

Sono state selezionate offerte di vendita riportate sui siti web delle agenzie immobiliari operanti in zona, considerando quelle relative a immobili collocati nel quartiere Massa o in aree strettamente limitrofe.

L'offerta è estremamente eterogenea in quanto è estremamente variabile lo stato di conservazione degli immobili. Sono infatti proposti in vendita immobili in stato di conservazione estremamente scadente e immobili con uno stato di conservazione accettabile. Tutti gli immobili esaminati richiedono comunque interventi di manutenzione. I prezzi riscontrati sono variabili tra 107 €/mq e 860 €/mq.

Bisogna comunque ricordare che le offerte di vendita delle agenzie immobiliari riportano il valore che il venditore si aspetta di realizzare dalla compravendita dell'immobile di sua proprietà e non il valore reale del bene il quale si concretizza solo al momento della effettiva vendita.

3.09.02 Stima dell'immobile.

Piena proprietà di un appartamento sito in Cosenza alla via Carlo D'Aquino, 5.

Al catasto fabbricati del Comune di Cosenza al Fg. 22 P.IIa 209 sub. 4 - Foglio 22 P.IIa 207 – cat. A/4 Cl. 3, Zona cens. 1, cons. 4,5 vani – Rendita Euro 58,10.

Superfici da rilievo:

- superficie coperta = 134,20 mq;

- Superficie terrazzo = 16,83 mq;
- Superficie balconi = 1,49 + 1,49 mq
- Superficie ripostiglio = 5,78 mq
- Superficie corte = 207,26 mq

Utilizzando i coefficienti di omogeneizzazione sopra introdotti si ha la superficie commerciale:

$$S_c = 134,20 \text{ mq} + 0.35 \times (16,38 + 1,49 + 1,49) \text{ mq} + 0.20 \times 5,78 \text{ mq} + 0,10 \times 25,00 \text{ mq} + 0,02 (207,26 - 25,00) = 148,27 \text{ mq}$$

Da un'analisi ragionata dei dati desunti dall'analisi di mercato svolta si desume che il più probabile valore unitario di mercato di un bene con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simile a quello oggetto di stima, compravenduto nella stessa zona sia pari a 450,00 €/mq.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile all'attualità è quindi pari a:

$$V = 148,27 \text{ mq} \times 450,00 \text{ €/mq} = 66.724,74 \text{ €}$$

Da tale valore vanno sottratti i costi la sanatorie e l'adeguamento della planimetria catastale stimati in € 15.000,00 oneri compresi.

Il valore residuo è quindi pari a:

$$V = 66.724,74 \text{ €} - 15.000,00 \text{ €} = 51.724,74 \text{ €}$$

a tale importo va applicato l'abbattimento forfettario del 15% per tener conto che la vendita in sede di esecuzione immobiliare è esente da garanzia per vizi, si ha quindi:

$$V = 51.724,74 \text{ €} - 0.15 \times 51.724,74 \text{ €} = 43.966,03 \text{ €}.$$

In sintesi si ha che il valore a base d'asta del bene è, in cifra tonda, pari a V=44.000,00 € (diconsi euro quarantaquattromila/00).

3.10 Quesito n° 10.

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

I beni oggetto di esecuzione sono vendibili in un unico lotto.

3.11, Quesito n° 11.

Provveda il CTU *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 alleggi 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 fisata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato am momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché l'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. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate 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;*

L'immobile è occupato dagli esecutati e dai loro due figli minori. Per il nucleo familiare l'appartamento oggetto di esecuzione è abitazione principale.

3.12 Quesito n° 12.

Provveda il CTU *ad accertare se i beni pignorati siano oggetti di procedura espropriativa per pubblica utilità;*

Non risulta che sugli immobili oggetto di esecuzione siano pendenti procedure espropriative per pubblica utilità.

3.13 Quesito n° 13.

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

Si rimanda agli allegati 4 e 6.

3.14 Quesito n° 14-15-16.

Vedi allegati.

4.01 Conclusioni.

Di seguito si ripropone una descrizione sintetica del lotto:

Lotto unico: Piena proprietà di un appartamento sito in comune di Cosenza alla via Carlo d'Aquino, 5 piani T Composto da ingresso, soggiorno/pranzo con angolo cottura, camera da letto, un WC e un terrazzo coperto. All'esterno, sullo stesso pianerottolo d'ingresso è collocato un piccolo ripostiglio con accesso indipendente.

Pertinenza dell'appartamento è una corte esterna di uso esclusivo.

L'immobile è stato oggetto di recente ristrutturazione, anche di tipo strutturale, eseguita in assenza di titolo edilizio. Per la tipologia di intervento eseguito è possibile procedere a sanatoria.

L'immobile è identificato al Catasto fabbricati del comune di Cosenza al Foglio 22, Particella 207, Subalterno 16 e foglio 22 particella 209 subalterno 4 – Categoria A/4 Classe 3, Zona censuaria 1 ,consistenza 4,5 vani – Rendita Euro 58,10 - indirizzo Via Carlo D'Aquino n. 5 piano T – 1 – 2.

V = 44.000,00 € (diconsi euro quarantaquattromila/00).

Rende, 23.02.2023

l'esperto estimatore
dott. ing. Francesco Mordente

Elenco allegati:

Allegato 1: Visure catastali

Allegato 2: Planimetrie catastali

Allegato 3: Verbale di sopralluogo

Allegato 4: Planimetria di rilievo

Allegato 5: Analisi di mercato

Allegato 6: Fotografie

Sommario

1.0	Premessa	1
2.0	Svolgimento delle operazioni di consulenza.	5
3.0	Risposta ai quesiti contenuti nel mandato.	6
3.01	Verifiche preliminari.	6
3.02	Quesito n° 1.	6
3.03	Quesito n° 2.	7
3.04	Quesito n° 3.	8
3.05	Quesito n° 4.	8
3.05	Quesito n° 5.	9
3.06	Quesito n° 6.	9
3.07	Quesito n° 7.	9
3.08	Quesito n° 8.	9
3.09	Quesito n° 9.	11
3.09.01	Risultati dell'analisi di mercato.	12
3.09.02	Stima dell'immobile.	13
3.10	Quesito n° 10.	14
3.11	Quesito n° 11.	15
3.12	Quesito n° 12.	15
3.13	Quesito n° 13.	15
3.14	Quesito n° 14-15-16.	15
4.01	Conclusioni.	16
	Elenco allegati:.....	17