

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

*Ill. mo sig. g. e.: **DOTT. GIUSEPPE SICILIA***

*Procedimento esecutivo immobiliare: **N. 130/2022***

*Promosso da: **BCC NPLs 2018-2 S.r.l.***

*rappresentata e difesa dall'Avv. **Luca Trimboli***

contro:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Data: 23/01/2025



Il CTU: ing. Alessandra Legato

SOMMARIO

1.	PREMESSA.....	3
2.	OPERAZIONI	3
3.	ESPLETAMENTO DELL'INCARICO	3
3.1	QUESITO PRELIMINARE	3
3.2	QUESITO 1	5
3.3	QUESITO 2	5
3.4	QUESITO 3	7
3.5	QUESITO 4	7
3.6	QUESITO 5	8
3.7	QUESITO 6	9
3.8	QUESITO 7	9
3.9	QUESITO 8	10
3.10	QUESITO 9	10
3.10.1	TERRENO	11
3.10.2	UNITA' URBANE	11
3.11	QUESITO 10	15
3.12	QUESITO 11	15
3.13	QUESITO 12	16
4.	CONCLUSIONI.....	16

1. PREMESSA

Con provvedimento del 20/02/2024, la scrivente ing. Alessandra Legato, iscritta all’Ordine degli Ingegneri della provincia di Cosenza – Sez. A n.4689, veniva nominata esperto stimatore nell’esecuzione immobiliare n. 130/2022 e invitata a formulare giuramento per l’incarico conferitole. Quest’ultimo avveniva in data 26/02/2024.

2. OPERAZIONI

Le fasi della consulenza sono state suddivise nelle seguenti parti:

- analisi dei documenti depositati dalla parte ricorrente,
- ricerche per documenti non depositati in atti,
- verifiche tecnico-amministrative,
- accertamento dello stato di fatto degli immobili,
- stima degli immobili.

Le operazioni volte a reperire gli elementi necessari per espletare la consulenza tecnica si riassumono di seguito. In data:

- 29/02/2024 richiesta effettuata al Comune di Rose per acquisire il certificato di stato civile e quello di matrimonio che riguardano l’esecutato;
- 26/02/2024 e 28/02/2024 ispezioni eseguite presso l’Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Cosenza – Territorio Servizi Catastali al fine di verificare l’identificazione catastale dei beni in oggetto tramite visure ed estratti di mappa.
- 29/02/2024, 21/11/2024 e 10/01/2025 ispezioni operate presso l’Agenzia delle Entrate di Cosenza – Servizio di Pubblicità Immobiliare.
- 4/04/2024 accesso eseguito presso i cespiti oggetto di pignoramento unitamente al custode giudiziario della procedura, avv. Federica Arcuri, nonché alla presenza dei figli (eredi) dell’esecutato, [REDACTED]
- 10/04/2024 richiesta a mezzo pec inviata all’Agenzia delle Entrate della provincia di Cosenza per la verifica di eventuali vincoli locativi.
- 10/04/2024, con sollecito di riscontro del 30/05/2024, richiesta a mezzo pec per indagini sulla situazione urbanistica dei beni oggetto di pignoramento compiute presso il Comune di Rose.
- 18/06/2024 sopralluogo tecnico eseguito presso alcuni immobili oggetto di pignoramento alla presenza della [REDACTED], moglie [REDACTED] figlio (erede) dell’esecutato.
- 31/07/2024 accesso agli atti presso l’Ufficio regionale ex Genio Civile di Cosenza.

3. ESPLETAMENTO DELL’INCARICO

3.1 QUESITO PRELIMINARE

“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’articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l’esperto deve precisare:

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

oppure:

- se il creditore precedente abbia optato per il deposito di 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 pari ad almeno venti anni a ritroso dalla 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 sino ad un atto di acquisto derivativo od 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 precedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè 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 od 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 precedente 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 dell'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 precedente ed al G.E.

Il creditore precedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva, nella quale sono indicati sia i dati catastali attuali che storici degli immobili pignorati

La certificazione notarile evidenzia che gli immobili pignorati figurino in proprietà esclusiva dell'esecutato e ne riporta, altresì, la provenienza esplicitandone l'atto d'acquisto derivativo.

In merito al certificato di stato civile e al certificato di matrimonio dell'esecutato, posto nel quesito, la scrivente ha provveduto a richiederli presso il Comune interessato, il quale ha riscontrato come segue: "A risposta della vostra richiesta, il sig. [REDACTED]

[REDACTED] è deceduto e non si può emettere un certificato di Stato Civile e al momento del decesso era vedovo" (allegato 2).

Dalla documentazione presente in atti risulta, comunque, che sia stato rilasciato dall'Anagrafe – Stato Civile del Comune di Rose in data 6/04/2021, un estratto per riassunto dei registri degli atti di matrimonio, da cui si evince che il sig. [REDACTED] abbia contratto matrimonio in data 30 agosto 1970; non sono state riportate annotazioni.

I beni sono stati acquisiti dal debitore in forza di atto notarile pubblico di compravendita a rogito Dott. Gervasio Roberto, Notaio in Cosenza, del 14/06/1974, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza il 08/07/1974 al n. 76869 di formalità.

Si specifica, infine, che, come da documentazione presente in atti, l'esecutato risulta deceduto successivamente alla notifica del pignoramento, mentre la coniuge in data antecedente allo stesso.

3.2 QUESITO 1

[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;

Come appare dalle visure e dagli estratti di mappa acquisiti (allegato 3), nonché dalla certificazione notarile sostitutiva sopra richiamata, le unità immobiliari in trattazione risultano censite al N.C.E.U. del Comune di Rose come segue:

- Catasto Fabbricati, foglio 6 particella:
 - o 91 sub 1, ctg. A/3, piano T, consistenza 5,5 vani, confinante con sub 2 e spazi comuni;
 - o 91 sub 2, ctg. C/2, piano T, consistenza 53 mq, confinante con sub 1 e spazi comuni;
 - o 91 sub 4, ctg. A/3, piano 1, consistenza 8 vani, confinante con sub 5 e spazi comuni;
 - o 91 sub 5, ctg. A/3, piano T-1, consistenza 8 vani, confinante con sub 4 e spazi comuni.
 - Catasto Terreni, foglio 6 particella 308, qualità colturale uliveto, classe 2, superficie 110 mq.
- Si considera opportuno procedere alla vendita in più lotti separati, ritenendo di mantenere i confini di ogni immobile compresi nello stesso lotto medesimi a quelli dello stato di fatto:

RIF. LOTTO	TIPOLOGIA	RIF. CATASTALI
LOTTO 1	Appartamento A - P.T + accessori a servizio indiretto	Foglio 6 p.la 91 subb. 1 - 2
LOTTO 2	Appartamento B – P. 1-2	Foglio 6 p.la 91 sub.4
LOTTO 3	Appartamento C – P. T-1	Foglio 6 p.la 91 sub.5
LOTTO 4	Terreno agricolo	Foglio 6 p.la 308

3.3 QUESITO 2

[provveda] 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 I.V.A., 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;

Gli immobili, per come individuati catastalmente nel pignoramento, sono ubicati nel comune di Rose, in zona prevalentemente agricola.

Le unità urbane individuate dai subb. 1-2-4-5 di cui al paragrafo precedente fanno parte di un fabbricato a più piani che appare realizzato in epoche diverse.

L'accesso al lotto individuato al foglio 6 p.la 91 avviene tramite cancello carrabile automatico. Le unità urbane si compongono sostanzialmente di tre appartamenti con ingresso indipendente, di cui due duplex, oltre a un magazzino con ingresso indipendente al piano terra.

Il terreno, di cui al foglio 6 particella 308, è posto in adiacenza al lotto su cui insiste il fabbricato in esame.

Gli appartamenti sono dotati degli impianti elettrico, idrico e termico e si compongono per come di seguito:

- Appartamento A (P.T): connettivo, tinello/cucina, un bagno, tre camere e un ulteriore vano a servizio diretto dell’abitazione con w.c.; esso appare complessivamente in mediocri condizioni manutentive.
- Appartamento B (P.1-2):
 - o Primo piano: connettivo, cucina, n.1 bagno e n.1 w.c., n.3 camere, ripostiglio, n.2 terrazzi oltre a un terrazzo/ballatoio;
 - o Piano sottotetto (raggiungibile tramite scala interna): n.2 camere, n.1 bagno, n.1 terrazzo;
- Appartamento C (P. T-1):
 - o Piano terra: cucina a vista con ripostiglio, connettivo, n.3 camere, n.2 bagni, n.1 terrazzo oltre a un terrazzo/ballatoio;
 - o Piano sottotetto (raggiungibile tramite scala interna): n.2 camere, n.1 bagno.

L’accesso agli appartamenti denominati B e C avviene tramite scala esterna e terrazzo/ballatoio comune. Entrambi si presentano in normali condizioni manutentive, con rifiniture di recente esecuzione.

Il magazzino posto al piano terra si mostra in condizioni mediocri, è costituito da un unico vano ed è dotato di corrente elettrica.

Al piano terra, inoltre, sono collocati due locali tecnici e un ulteriore locale ripostiglio/sottoscala. Ai sensi dell’art 10 del D.P.R. 633/72 si prevede che la vendita immobiliare sia esente da IVA (considerato che la parte eseguita sia proprietaria degli immobili pignorati a titolo di persona fisica) e che non sussistano le condizioni per l’esercizio dell’opzione IVA per l’imponibilità IVA. Si ritraggono per maggiore chiarezza rappresentativa una vista aerofotogrammetrica tratta da bing-maps e la sovrapposizione ortofoto/mappa catastale tratta dal Geoportale regionale per gli immobili pignorati:

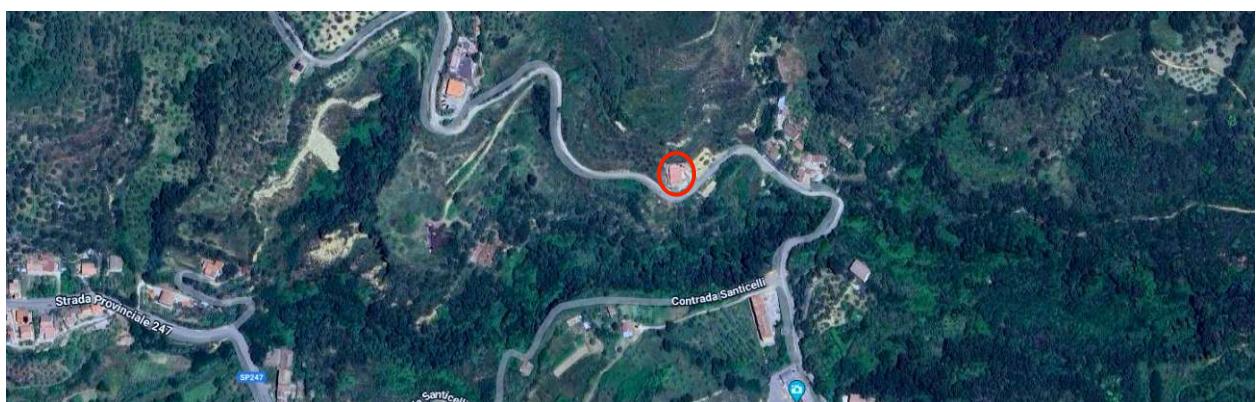


Immagine 1 – vista aerofotogrammetrica tratta da bing-maps



- con Licenza di Costruzione prot. n. 485 del 1976 è stata autorizzata la realizzazione di *un fabbricato rurale*;
- l’Ufficio del Genio Civile di Cosenza ha rilasciato l’autorizzazione prot. n. 9494 del 19 maggio 1976, relativamente alla *costruzione di un fabbricato rurale, ad un piano in muratura di mattoni pieni e malta cementizia, su fondazioni in calcestruzzo*.
- E’ stata accertata la violazione edilizia circa la sopraelevazione del fabbricato esistente, di cui al Verbale di Contravvenzione prot. n. 78/82 del 24 Marzo 1982;
- in pari data è stata emessa l’Ordinanza per la Sospensione dei Lavori Edilizi da parte del Sindaco, avendo constatato la costruzione di un *ampliamento senza la prescritta concessione edilizia*.
- E’ stata emessa sentenza dal Pretore di Cosenza 9 febbraio 1983 con cui si ordinava la demolizione del manufatto se non fosse stata costruita un’*intelaiatura esterna in c.a. con progetto approvato dal G.C. entro il termine di mesi otto dal passaggio in giudicato della sentenza*.
- Con nota n. 402/83 del 2 Dicembre 1983 il Comando dei Vigili Urbani di Rose comunicava al Pretore di Cosenza che alla data del 21 Novembre [1983] non si era provveduto a *costruire l’intelaiatura esterna in c.a.*, non provvedendo, altresì, a *elaborare il progetto con relativa approvazione del Genio Civile di Cosenza*.

Non risultano altri atti in possesso del comune di Rose, per come comunicato alla scrivente con nota prot. n. 3836 dell’11.07.2024.

Non è stato possibile, inoltre, acquisire altre informazioni attraverso l’Ufficio preposto dell’ex Genio Civile di Cosenza, poiché, come espresso dallo stesso con nota prot. n. 502590 del 31 luglio 2024, *negli archivi del Settore non sono presenti pratiche relative a quel periodo*.

Dal punto di vista urbanistico il CDU fornito dal comune di Rose, in cui viene indicata la SM, unità minima aziendale (U.M.A.), evidenzia che *nella determinazione del lotto urbanistico, da prendere in considerazione ai fini della edificazione, potranno essere accorpate anche aree non contigue, purchè funzionalmente legate e poste, rispetto al fabbricato in progetto ad una distanza non superiore a ml. 2.500 in linea d’aria, al fine di consentire il raggiungimento dell’unità aziendale minima (SM). Tutte le possibilità derivanti dall’applicazione dei parametri edilizi-urbanistici delle norme contenute nel presente articolo s’intendono utilizzabili una sola volta, inoltre alla quantità di superficie prevista dal progetto, occorre detrarre quella dei fabbricati già esistenti.*

Per quanto detto si ritiene in via astratta, ai fini della possibilità di sanatoria, di valutare la compensazione urbanistica di cui sopra, unitamente alle istanze edilizie da presentarsi a tutti gli Enti preposti, come anche l’adeguamento delle opere strutturali alla normativa antisismica.

I costi complessivi per gli adempimenti considerati, possono essere qui valutati in maniera presuntiva, anche sulla base di costi convenzionali d’intervento, stimando circa € 180.000,00 a corpo per l’intero fabbricato, comprensivo di oneri.

3.6 QUESITO 5

[provveda] ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell’art. 18 della Legge 47/1985;

Il Comune di Rose – Settore 2 - Tecnico ha rilasciato il CDU per i terreni di cui alla presente vertenza datato al 25/06/2024 (allegato 6).

3.7 QUESITO 6

[provveda] ad identificare catastalmente l’immobile, previo accertamento dell’esatta rispondenza 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 ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

I dati catastali riportati nell’atto di pignoramento e quelli provenienti dalle risultanze catastali, individuano parimenti gli immobili come descritti al par. 3.2.

Dalla documentazione in atti e da quella dell’Agenzia delle Entrate – Territorio si evince che ad oggi l’area coperta e scoperta dal fabbricato sia censita in catasto terreni al Foglio 6 p.la 91 – Ente Urbano di mq. 641, originatasi a seguito di Tipo mappale n. 488877.2/2007 del 19/10/2007, raccogliendo le seguenti p.lle:

- p.la 91 di mq.630;
- p.la 403 (ex 274) di mq.11. La p.la 403 risulta soppressa.

Tuttavia si specifica che il fabbricato oggetto di ricerca era già stato costituito in data 19/11/1992 sulla p.la 91 di mq.630 (EU), ovvero antecedentemente all’accorpamento della p.la 403.

In relazione agli aggiornamenti richiesti al presente quesito, la scrivente ha dovuto eseguire rilievi in loco che hanno portato alla redazione delle piante con lo stato di fatto riscontrato (allegato 8) e da cui sono scaturite le seguenti valutazioni:

- incremento di spazi, nel sub 1, che negli attuali atti catastali risultano attribuiti al sub 2;
- diverse rappresentazioni planimetriche per tutti i subalterni;
- conseguenti variazioni sull’ingombro del fabbricato rispetto alla rappresentazione in mappa.

La definizione della prima condizione comporterebbe un allineamento catastale attraverso la soppressione di subalterni a favore di nuovi, per frazionamento e fusione, alterando, quindi, l’identificazione degli immobili per come rappresentati nella documentazione di cui alla presente procedura, ragion per cui la scrivente ha ritenuto di non poter procedere agli aggiornamenti considerati.

3.8 QUESITO 7

[provveda] 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 similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

Dalla documentazione acquisita presso l’Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio Pubblicità Immobiliare di Cosenza, nonché della certificazione notarile in atti, si riscontra che, alla data della notifica del pignoramento, l’esecutato fosse intestatario degli immobili, ad esso pervenuti in forza di atto notarile pubblico di compravendita a rogito Dott. Gervasio Roberto, Notaio in Cosenza, del 14/06/1974, trascritto presso l’Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza il 08/07/1974 al n. 76869 di formalità.

In merito alla provenienza della particella 403 (ex 274), ad oggi soppressa e accorpata alla p.la 91, trattasi originariamente di beni di proprietà del signor [REDACTED]

[REDACTED], ad esso pervenuti in forza di atto notarile pubblico di compravendita a rogito Dott. Scornajenghi Italo, Notaio in Cosenza, del 19/08/1987, trascritto presso l’Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza il 10/09/1987 al n. 160572 di formalità. (Al momento del predetto atto l’esecutato acquistava in regime di comunione legale dei beni).

3.9 QUESITO 8

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

I beni in trattazione risultano di piena ed esclusiva proprietà del debitore, ad esso pervenuti per come riportato al par. 3.8.

Le ulteriori formalità rilevate riguardano (cfr. allegato 4):

- a) ISCRIZIONE CONTRO del 25/05/2016 – Registro Particolare 1370 Registro Generale 12247 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 1489 del 25/11/2014
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- b) ISCRIZIONE CONTRO del 25/05/2016 – Registro Particolare 1371 Registro Generale 12248 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 1458 del 18/12/2014
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.
- c) TRASCRIZIONE CONTRO del 9/09/2022 – Registro Particolare 22356 Registro Generale 26987 UFFICIALE GIUDIZ. UNEP C/O IL TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 2650 del 25/08/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Come da verbale di sopralluogo (allegato 1) non risulta costituito un condominio e non sono state dichiarate spese di manutenzione straordinaria insolute.

3.10 QUESITO 9

[provveda] 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 della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d’uso e di

manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

Il valore commerciale degli immobili di cui alla procedura esecutiva in oggetto è stato determinato facendo riferimento al “Metodo comparativo diretto”, basato sul confronto con altri beni simili, recentemente interessati da operazioni di compravendita o attualmente offerti sul mercato.

In generale la valutazione è stata eseguita sulla base dei seguenti presupposti:

- immobile considerato nella sua totalità;
- indagine di mercato improntata alla consultazione di diverse fonti tra cui:
 - banca dati dell'OMI in base alla fascia/zona di riferimento e alla tipologia edilizia;
 - analisi di compravendite similari e reperibili nel comune di Rose;
 - valori agricoli medi (VAM) della provincia di Cosenza (R.A. n. 4 per il comune di Rose) relativi alle caratteristiche colturali dei terreni.

Si è ritenuto opportuno suddividere la stima diversificando le unità urbane (subb 1-2-4-5) e il terreno come specificato di seguito.

3.10.1 TERRENO

Sono stati considerati, come accennato, i VAM divisi per regione agraria di riferimento, da cui i valori arrotondati per eccesso, ove opportuno, dal momento che i suddetti sono stabiliti per ettaro di superficie (Ha) e nel caso specifico il terreno pignorato mostra delle dimensioni modeste (si veda tabella seguente) tali che si attribuirebbero valori di mercato eccessivamente esigui, portando ad una stima, a giudizio della scrivente, poco plausibile.

Identificativo terreno	Superficie [mq]	Superficie [Ha]	Qualità	Vam [€*Ha]	V _i [€] ~
P.Ila 308	110	0,0110	Uliveto	14.829,32	1.000,00

Da cui i valori finali (V_f) ottenuti effettuando un abbattimento forfettario del 15% sul valore, dovuto all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, richiesto dal presente quesito:

Identificativo terreno	V _i [€] ~	Abbattimento 15% [€] ~	V _f [€] ~
P.Ila 308	1.000,00	150	850,00

3.10.2 UNITA' URBANE

La prima fonte vagliata per la definizione del valore di partenza nella valutazione estimativa è la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate. Dal momento che la costruzione pignorata mostra accorgimenti ritenuti paragonabili a quelli di abitazioni civili, si è considerato, in una prima fase, un prezzo a metro quadrato relativo ad abitazioni del tipo suddetto e in zona centrale, per il comune di riferimento, successivamente trasposto in zona agricola, attraverso il coefficiente correttivo desunto dalla Legge 392 del 1978, per comuni con popolazione non superiore a 20.000 abitanti.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	580	830	L	2,1	3	L

SUBB 1 – 2 (A)

Per quanto sopra, a partire dai valori riportati e dai prezzi di mercato praticati nella zona, considerando sia la destinazione d'uso che l'attuale condizione del bene, si assume un prezzo di partenza pari a 740 €/mq aggiornato tramite i seguenti moltiplicatori correttivi:

1,05 per le abitazioni di tipo economico (A/3)

0,85 per la zona agricola

0,90 per le abitazioni situate al piano terreno

0,80 per lo stato di conservazione mediocre

0,85 per vetustà superiore ai 40 anni

1,02 per la presenza di spazi esterni (cortile)

1,04 per presenza di posto auto per UI

1,05 per riscaldamento autonomo

Il coefficiente globale correttivo del prezzo a metro quadrato di partenza risulta pari a circa 0,61.

La superficie commerciale è stata ponderata tramite le incidenze desunte a partire dalle norme UNI 10750/2005 e D.P.R 138/1998. Il sub 2, poiché adiacente al sub 1, è stato considerato come accessorio a servizio indiretto della predetta abitazione:

Descrizione	Superficie lorda [mq]	Incidenza [%]	Superficie commerciale ragguagliata [mq]
Abitazione ~	116	100	116
Accessori a servizio diretto ~	24	50	12
Cortile ~	88	10	8,8
Accessori a servizio indiretto (magazzino + accessori adiacenti)	39	25	9,75
Superficie commerciale complessiva [mq] ~			147

In base alle risultanze sopra riportate il valore iniziale (V_i) dell’unità immobiliare viene calcolato come:

$$V_i = 147 \text{ mq} \times 740 \text{ €/mq} \times 0,61 \sim 67.000,00 \text{ €}$$

Medesimo procedimento è stato assunto per le ulteriori unità urbane e per come di seguito rappresentato.

SUB 4 (B)

Moltiplicatori correttivi:

1,05 per le abitazioni di tipo economico (A/3)

0,85 per la zona agricola

1,00 per le abitazioni situate in piani intermedi

1,00 per lo stato di conservazione normale

0,85 per vetustà superiore ai 40 anni

1,02 per la presenza di spazi esterni (cortile)

1,04 per presenza di posto auto per UI

1,05 per riscaldamento autonomo

Il coefficiente globale correttivo del prezzo a metro quadrato di partenza risulta pari a circa 0,85.

La superficie commerciale dell’immobile è stata determinata tramite l’incidenza descritta di seguito:

Descrizione	Superficie lorda [mq]	Incidenza [%]	Superficie commerciale raggagliata [mq]
Abitazione ~	134	100	134
Sottotetto ~	53	75	40
Cortile ~	88	10	8,8
Terrazzi ~	77	30	23
Superficie commerciale complessiva [mq] ~			206

In base alle risultanze sopra riportate il valore iniziale (V_i) dell’unità immobiliare viene calcolato come:

$$V_i = 206 \text{ mq} \times 740 \text{ €/mq} \times 0,85 \sim 130.000,00 \text{ €}$$

SUB 5 (C)

Moltiplicatori correttivi:

1,05 per le abitazioni di tipo economico (A/3)

0,85 per la zona agricola

0,90 per le abitazioni situate al piano terreno
 1,00 per le abitazioni situate in piani intermedi
 1,00 per lo stato di conservazione normale
 0,85 per vetustà superiore ai 40 anni
 1,02 per la presenza di spazi esterni (cortile)
 1,04 per presenza di posto auto per UI
 1,05 per riscaldamento autonomo

Il coefficiente globale correttivo del prezzo a metro quadrato di partenza risulta pari a circa 0,76.

La superficie commerciale dell'immobile è stata determinata tramite l'incidenza descritta di seguito:

Descrizione	Superficie lorda [mq]	Incidenza [%]	Superficie commerciale ragguagliata [mq]
Abitazione ~	133	100	133
Sottotetto ~	52	75	39
Cortile ~	88	10	8,8
Terrazzi ~	31	30	9,3
Superficie commerciale complessiva [mq] ~			190

In base alle risultanze sopra riportate il valore iniziale (V_i) dell'unità immobiliare viene calcolato come:

$$V_i = 190 \text{ mq} \times 740 \text{ €/mq} \times 0,76 \sim 107.000,00 \text{ €}$$

Da quanto enunciato il valore complessivo iniziale delle unità urbane pignorate si stima pari a:

$$V_{i \text{ sub1+sub2+sub4+sub5}} = 67.000,00 \text{ €} + 130.000,00 \text{ €} + 107.000,00 \text{ €} = 304.000,00 \text{ €}$$

Decurtazioni:

Assenza garanzia per vizi bene venduto (abbattimento forfettario del 15% sul valore) stabilito nel quesito ~	45.600,00 €
Stima regolarizzazione edilizia/urbanistica ~	180.000,00 €
Totale da decurtare =	225.600,00 €

Valore finale unità urbana:

$$V_f = 304.000,00 \text{ €} - 225.600,00 \text{ €} \sim 79.000,00 \text{ €}$$

In percentuale per i tre lotti stimati, con arrotondamenti:

SUBB 1 – 2: $V_{f\text{subb1-2}} = 79.000,00 \times 147 / 543 \sim 22.000,00 \text{ €}$

SUB 4: $V_{f\text{subb4}} = 79.000,00 \times 206 / 543 \sim 30.000,00 \text{ €}$

SUB 5: $V_{f\text{subb4}} = 79.000,00 \times 190 / 543 \sim 27.000,00 \text{ €}$

3.11 QUESITO 10

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

Si valuta di procedere alla vendita in più lotti separati, richiamando, per gli aspetti catastali, quanto enunciato al par. 3.7:

RIF. LOTTO	TIPOLOGIA	RIF. CATASTALI	VALORE STIMATO ~	SUPERFICIE COMMERCIALE ~	CONFINI
LOTTO 1	Appartamento A - P.T + accessori a servizio indiretto	Foglio 6 p.la 91 sub. 1 e sub. 2	22.000,00 €	147 mq	stesso lotto di appartenenza
LOTTO 2	Appartamento B - P.1-2	Foglio 6 p.la 91 sub.4	30.000,00 €	206 mq	proprietà di cui alla stessa particella al sub 5, stesso lotto di appartenenza
LOTTO 3	Appartamento C - P.T-1	Foglio 6 p.la 91 sub.5	27.000,00 €	190 mq	proprietà di cui alla stessa particella al sub 4, stesso lotto di appartenenza
LOTTO 4	Terreno agricolo	Foglio 6 p.la 308	850,00 €	110 mq	particelle di cui allo stesso foglio: 90, 91, 402 e strada comunale.
VALORE TOTALE ~ 79.850,00 €					

3.12 QUESITO 11

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

pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Il diritto sui beni pignorati deriva dagli atti notarili esplicitati al par. 3.8.

Attualmente le unità urbane risultano occupate (cfr. verbali), all'infuori del sub 1 che viene utilizzato occasionalmente dai nipoti dell'esecutato.

Nel sub 4 e nel sub 5 dimorano rispettivamente un minore e due minori, per come dichiarato nel verbale di sopralluogo del 4 Aprile 2024.

Presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza, non risultano atti di locazione registrati e intestati al debitore (allegato 5).

In merito ai vincoli presenti dalla certificazione del Comune di Rose con prot. 3836 del 11/07/2024 (allegato 6) si legge che le particelle 91 e 308 ricadano in zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale – art. 142c – Fiumi, torrenti e corsi d'acqua del Vincolo Beni Culturali e Paesaggistici. Le spese fisse di gestione sono state dichiarate nel verbale del 4 Aprile 2024 e vengono schematizzate si seguito:

Spese fisse di gestione intero stabile	
Dotazione idrica, energia elettrica, gas	7.000,00 €/anno
IMU	1.600,00 €/anno
Spese di manutenzione	8.000,00 €/anno

Per quanto sopra, il valore presunto degli oneri di gestione annuali per l'intero stabile ammonterebbe a circa 16.600,00 €.

Dalle ricerche effettuate e di cui al paragrafo n.2 non sono apparsi altri procedimenti giudiziari al di fuori di quanto contenuto negli atti della procedura.

3.13 QUESITO 12

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

Dalla certificazione rilasciata dal Comune di Rose con prot. 3836 del 11/07/2024 si evince che i beni non rientrino nella casistica di cui al presente quesito.

4. CONCLUSIONI

I cespiti oggetto della presente procedura si trovano in un contesto territoriale periferico, a circa 2 km dal centro del paese e dai servizi principali. Per quanto riguarda la loro ubicazione i beni in trattazione si mostrano mediamente appetibili ma, le unità urbane, mostrano la necessità di significativi interventi dal punto di vista edilizio/urbanistico.

In merito alla stima si specifica che le valutazioni effettuate sono rappresentative della situazione esistente alla data odierna. Non si può escludere, comunque, che particolari eventi, non valutabili né prevedibili allo stato attuale, possano modificare anche sensibilmente i parametri utilizzati e, di conseguenza, determinare un differente valore complessivo del compendio.

Ritenuto di aver assolto all'incarico ricevuto, si ringrazia la S.V. per la fiducia accordata e si rassegna la presente consulenza tecnica, con relativi allegati, rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti.

Allegati:

- 1) Verbali di sopralluogo.
- 2) Documentazione Settore Anagrafe – Comune di Rose.
- 3) Estratto di mappa, visure, planimetrie catastali ed elaborato planimetrico.
- 4) Ispezioni ipotecarie.
- 5) Verifica presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza.
- 6) Documentazione edilizia/urbanistica.
- 7) Documentazione fotografica.
- 8) Piante stato rilevato.

Rende, li 23/01/2025

