

**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 33/2021 YYY creditore – XXX debitore**, dopo aver esaminato gli atti, chiesto documentazione presso la Pubblica Amministrazione, espletate le necessarie ricerche e dopo aver effettuato in data 2 settembre 2021 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., poi presso la Conservatoria, il Catasto ed il Comune di Bisignano 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 primo piano ubicato in Bisignano (CS), via Moccone xx, accatastato come fg xx part xx sub xx con graffato part xx sub xx, cat A/10, cl U, vani 10,5, sup cat 260 mq, rendita € 1.301,47.

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 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 ben superiore a vent' anni e sino al primo atto eseguito in merito a detti immobili.

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

Tuttavia nella certificazione notarile si fa riferimento all' assenza di dichiarazioni dello stato patrimoniale dell' esecutato in tutti gli atti ad eccezione di quelli relativo all' acquisto degli appartamenti dai quali si è generato l' immobile pignorato; l' uno risalente al 1993 e redatto dal notaio D' Aquì in cui l' esecutato veniva citato come residente In kk, via degli kk 9 e non coniugato; l' altro del 1996 redatto dal notaio Amato con le stesse informazioni.

Catastalmente l'immobile è stato registrato come esclusiva proprietà dell' esecutato.

Il CTU ha comunque cercato di acquisire, non senza difficoltà, il certificato di stato civile dell' esecutato nonché quello dei residenza; il Dott. XX risulta ad oggi non coniugato e residente in kk, via kk, hh. (all. a)

Dall' esame della dichiarazione notarile sostitutiva redatta dal Prof. Marco Tatarano Notaio in Bari, (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° 33/2021, 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	Ipoteca volontaria	n.° 34006 R.G. n.° 8371 R.P.	jj	XXX	Dich. notarile dott. Tatarano 06/05/2021	relazione ventennale aggiornata Agenzia Entrate 29.09.2021
2	Ipoteca legale dell' 11/09/2009	n.° 27555 R.G. n.° 5106 R.P.	jj	XXX	Dich. notarile dott. Tatarano 06/05/2021	relazione ventennale aggiornata Agenzia Entrate 29.09.2021
3	Pignoramento immobiliare 23/04/2021	n.° 10558 R.G. n.° 8319 R.P.	jj	XXX	Dich. notarile dott. Tatarano 06/05/2021	relazione ventennale aggiornata Agenzia Entrate 29.09.2021

## 2.3 – Mappe censuarie

Sono allegate le visure storiche degli immobili, (dalle quali sono desumibili anche i passaggi e le provenienze, oltre che gli accorpamenti e trasformazioni 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. h*) in calce alla presente, alle ricerche effettuate presso l' Ufficio tecnico del Comune di Bisignano ed a quanto constatato durante il sopralluogo del 2 settembre 2021, l' immobile presenta le seguenti caratteristiche.

Si trova ubicato nel Comune di Bisignano (CS), via Moccone, xx, nella parte nuova della cittadina a ridosso del nucleo storico. 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 negozi e servizi, market e luoghi di svago e socializzazione.

Il palazzo in cui è ubicato l' immobile oggetto di pignoramento si erge su più piani fuori terra (*vedi foto*). L' ingresso è da un portone in ferro dotato di citofono e di apertura elettrica; salendo le scale si arriva al primo piano e all' appartamento in esame.

E' immediatamente riscontrabile che lo stesso consta della fusione di due appartamenti preesistenti, ben distinti l' uno dall' altro, di proprietà del debitore e con destinazione abitativa. Essendo i predetti appartamenti situati l' uno accanto all' altro si



è passati, con l' abbattimento di una parte di parete divisoria, alla loro fusione con realizzazione di in appartamento unico, avente ben 10,5 vani, classificato come U ed avente per destinazione ufficio, attualmente adibito a studio notarile.

Esso è composto da una struttura in c. a. e muratura, con copertura a tetto e tompagnature in muratura, dotato di impianto idrico, elettrico, telefonico, citofonico e fognario, climatizzatori, finitura esterna intonacata, serramento esterno di accesso di tipo metallico.

Internamente si ha una superficie catastale di 260 mq, con una altezza media di 2,90 metri; ingresso da un portoncino in legno lamellare, ampio salone e due stanze per ufficio oltre archivio ripostiglio e bagno sulla sinistra; sulla destra 4 stanze per ufficio oltre al bagno; impianti autonomi funzionanti per riscaldamento, acqua calda, citofono, pavimento in ceramica cotto e gres, porte interne in legno e vetro, infissi in legno e alluminio

La funzionalità è buona, almeno per quanto potuto constatare durante il sopralluogo, e l' aspetto è di una casa con finiture medie ben curata e accogliente e soprattutto molto adatta alla destinazione di Ufficio.

Catastalmente è censito alla sezione urbana del Comune di Bisignano (CS), via Moccone xx, accatastato come fg 38 part xx sub xx con graffato part xx sub xx, cat A/10, cl U, vani 10,5, sup cat 260 mq, rendita € 1.301,47.

Proprietario unico XX.

Va fatto un discorso particolare riguardo all' altezza dell' immobile, denunciata come altezza media di 2,90 metri. In realtà i due appartamenti unificati in uno avevano sin dall' origine altezze pavimento-solaio diverse, facilmente rilevabili ancora oggi. Difatti nella parte a destra, che corrisponde tutta all' appartamento in origine ex part 591 sub 3 si ha oggi un' altezza, misurata dal CTU in sede di sopralluogo, di metri 2,67, quindi inferiore al limite di metri 2,70 previste dalle normative ai fini dell' abitabilità. Nella parte a sinistra invece, corrispondente per lo più all' appartamento preesistente ex part 590 sub 5 si ha un' altezza misurata di metri 3,09 che è fuori discussione. La differenza di altezza utile fra i due appartamenti è ben visibile (*vedi foto*) anche dall' esterno e internamente dai due gradini che è necessario salire/scendere per passare da una parte all' altra. Probabilmente in sede di unificazione e fusione in uno dei due appartamenti si sono sostituiti i pavimenti disponendo il nuovo pavimento direttamente sul preesistente senza toglierlo e quindi lo spessore di piastrelle del pavimento oltre il cemento collante sottostante toglie quei 3 o 4 cm utili ai fini dell' altezza minima per l' abitabilità.

Inoltre nel Testo Unico sull' Edilizia, l' art. 34 comma 2-ter ammette una tolleranza del 2% rispetto ai metri 2,70; il che rende compatibile con le norme edilizie l' appartamento oggetto di pignoramento.



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

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

**2.6 – Eventuali variazioni catastali apportate dal CTU.**

Essendo concordanti i dati catastali, quelli della ctu e quelli del pignoramento con la realtà esistente non si ritiene necessario apportare variazioni di alcun genere.

**2.7 – Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale**

Presso gli Uffici del Settore Urbanistica del Comune di Bisignano, esaminando gli atti, lo scrivente CTU ha potuto constatare, per come certificato nell' allegato certificato di destinazione urbanistica, (all g), che il terreno su cui sorge lo stabile è conforme allo strumento urbanistico, ricade nella zona B1; sostanzialmente zona di espansione residenziale nelle vicinanze del Centro Storico.

**2.8 – Conformità della costruzione alle autorizzazioni concessioni amministrative.**

L' appartamento oggetto di pignoramento consta della fusione, eseguita nel 2013, di due appartamenti preesistenti di proprietà del debitore e con destinazione abitativa l' uno e per uffici l' altra. Essendo i predetti appartamenti situati l' uno accanto all' altro si è passati, con l' abbattimento di una parte di parete divisoria, alla loro fusione con realizzazione di in appartamento unico, avente ben 10,5 vani, e classificato come U avente per destinazione studio notarile.

In dettaglio :

- nell' anno 1993 il Dott. XX ha acquistato, rogante il notaio Eleonora D' Aquì in Fuscaldo, in data 8 ottobre l' appartamento allora identificato e censito catastalmente nel Comune di Bisignano, fg xx, part. xx, sub xx facente parte di un fabbricato realizzato previa concessione n. xx/1990
- nell' anno 1996 il Dott. XX ha acquistato, rogante il notaio Stanislao Amato in Belvedere, in data 19 dicembre l' appartamento allora identificato e censito catastalmente nel Comune di Bisignano, fg xx, part. xx, sub xx, facente parte di un fabbricato realizzato prima del 1967
- nell' anno 2013 lo stesso Dott. XX ha effettuato in data 2 luglio la fusione dei due appartamenti di sua proprietà in uno unico con parziale cambio di destinazione d' uso e rilascio della certificazione di agibilità da parte del Comune di Bisignano; catastalmente sono stati soppressi i due appartamenti precedenti ed è stato inserito l' attuale immobile, oggetto di pignoramento, identificato come fg xx part xx sub xx con graffato part xx sub xx, cat A/10, cl U, vani 10,5, sup cat 260 mq, rendita € 1.301,47.



L'intero immobile oggetto di pignoramento è derivato da SCIA prot. xx del 02/07/2013, successivo collaudo di idoneità statica a firma del geom. YY relativo alle parti in muratura e quello a firma dell'ing. YY relativo alle opere in cemento armato; si ha un ulteriore documento del geom. YY che dichiara la salubrità dell'intero locale e, in data 05/07/2013, l'immobile ha ottenuto anche l'agibilità

Per lo stesso esiste il certificato di conformità relativo all'impianto elettrico mentre non risulta depositata la certificazione energetica relativa all'appartamento pignorato che andrà fatta al momento della vendita (con un costo medio di euro 700,00).

### **2.9 – Eventuali suddivisione e vendita in più lotti.**

Il bene è unico e come tale la vendita dovrebbe avvenire in un unico lotto.

Tuttavia, per come scritto in precedenza, il bene è stato generato dalla fusione di due appartamenti preesistenti mediante una semplice apertura nella parete comune; il che fa riflettere sulla possibilità di fare un piccolo passo indietro e valutare anche se sia più comodo e più facile, e quindi più conveniente ai fini della vendita, proporre due lotti separati e distinti, corrispondenti agli appartamenti preesistenti.

In base all'esperienza del CTU e dopo una piccola indagine presso operatori del settore si è dedotto che :

- 1) la vendita in un unico lotto, di oltre 10 vani così come è attualmente, comporta un prezzo maggiore ma una ipotesi di vendita su medio e/o lungo periodo, vista la difficoltà di vendere un immobile con delle caratteristiche particolari e una pezzatura adatta solo a scopo ufficio
- 2) la scissione dell'attuale lotto unico in due distinti appartamenti ad uso abitativo comporta alcune spese immediate, (chiusura apertura del vano parete che permette ad oggi la comunicazione, separazione delle linee impiantistiche di energia elettrica, acqua, gas, accatastamento e certificazione energetica doppia), ma la possibilità di poter ipotizzare la vendita in tempi più brevi dei singoli lotti ricavando un prezzo che, seppure inferiore, verrebbe però ad essere intascato in tempi più rapidi.

La spesa di separazione e ripristino dei due appartamenti, compresa la regolamentazione catastale e delle agibilità al comune, la si può ipotizzare in circa 6.500,00 euro e andrebbe caricata per metà ciascuno ad entrambi gli appartamenti portandola in detrazione sul prezzo di acquisto.

Tuttavia, non essendo ipotizzabile la vendita in contemporanea di entrambi gli appartamenti, verrebbero a crearsi dei problemi legati all'obbligo solidale degli acquirenti che si troverebbero ad operare in tempi diversi.



A parere del scrivente CTU, queste problematiche unite alla considerazione che, essendo poche le possibilità di acquistare un appartamento medio grande e adibito ad ufficio in Bisignano, zona centrale, l'ipotesi di vendita in lotto unico, così come è attualmente l'immobile pignorato, è da preferire nonostante i tempi maggiori probabilmente necessari per la vendita, anche in virtù del fatto che il prezzo a metro quadro è leggermente superiore e che l'ampia disponibilità di vani rende il lotto particolare ma, proprio per questa particolarità, maggiormente appetibile.

Quindi si opta per la scelta del lotto unico.

#### **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 a studio notarile.

#### **2.12 – 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 33 %. Il prezzo di vendita ( $P_{\text{vendita}}$ ) 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.

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





- immobili residenziali a destinazione uffici in buono stato di conservazione (tipologia dell' immobile in esame) e nella microzona catastale in oggetto relativamente al secondo semestre 2020 valore relativo (480 - 1.1000 €/mq) di superficie lorda.
- 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 2020 valore relativo (385 - 990 €/mq) di superficie lorda.

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

L' immobile oggetto di pignoramento si presenta ad oggi privo di imperfezioni ed inefficienze significative, ben curati e mantenuti, 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.

Per come già scritto, ai fini dell' eventuale vendita, va presentata la certificazione energetica.

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 può prendere per buono il valore di **€ 850,00/mq per l' immobile ad uso ufficio**.

Vanno calcolate anche in detrazione le già citate spese relative alla mancanza della certificazione energetica e all' eventuale ripristino tecnico e catastale.

Sulla base di questi prezzi unitari e di quant' altro sin qui esposto si ha il seguente **P<sub>base</sub>** di stima :

	<i>immobile</i>	<i>mq</i>	<i>€/mq</i>	<i>valore (€)</i>	<i>integrazioni (€)</i>	<i>valore (€)</i>
lotto unico	fg xx part xx sub x e part xx sub x	260	850,00	221.000, 00		
	Certificazione energetica				- 700,00	
tot						220.300,00



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  $P_{vendita} = (P_{base\ di\ stima} - P_{base\ di\ stima} * 0,15)$ , per cui si ha quanto segue :

	<i>immobile</i>	<i>stima (€)</i>	<i>% riduzione</i>	<i>prezzo vendita (€)</i>
<i>lotto</i>	fg xx part xx sub xx e part xx sub x	220.300,00	15	187.255,00



**2.13 – Foglio riassuntivo.**

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

**LOTTO UNICO**

**PIENA PROPRIETA' DI UNITA' IMMOBILIARE IN BISIGNANO (CS)**

**via Moccone, xx**

**PREZZO BASE DI VENDITA € 176.200,00**

così identificato :

**immobile fg xx part xx sub xx con graffato part xx sub xx, cat A/10, cl U, vani 10,5, sup cat 260 mq, rendita € 1.301,47, derivato da fusione di due appartamenti stessa proprietà (scia xx del xx/xx/xx) pervenuti con atto di compravendita del Notaio XX XX del xx/xx/1993 trascritto a Cosenza con n. xx reg. gen. e n. xx reg. spec. e altro atto di compravendita del Notaio XX del xx/xx/1996 trascritto a Cosenza con n. xx reg. gen. e xx reg. part.**

Risulta in buono stato ed attualmente adibito ad ufficio.



Allegati alla relazione :

- a) **Certificati stato civile eseguiti**
- b) **Certificazione notarile**
- c) **Formalità pro e contro**
- d) **Visure catastali storiche**
- e) **Mappale, Planimetria zona, Aereofotogrammetria**
- f) **Planimetria catastale**
- g) **Destinazione Urbanistica**
- h) **Documentazione fotografica**
- i) **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, 9 novembre 2021

