

Relazione di consulenza tecnica



Il sottoscritto Ing. Giorgio Salatino, in riferimento all' incarico di consulenza tecnica d' ufficio conferitagli dal Sig. G. E. Dott. Giuseppe Sicilia e relativa alla Esecuzione Immobiliare **procedura 62/2021**

dopo aver esaminato gli atti, chiesto documentazione presso la Pubblica Amministrazione, espletate le necessarie ricerche e dopo aver effettuato in data **01 Aprile 2022** il sopralluogo presso gli 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 l' Agenzia delle Entrate, ed il Comune di Marano Marchesato 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

Gli immobili oggetto di stima sono ubicati a Marano Marchesato (CS) in e censiti Catastalmente:

- Autorimessa categoria C/6
- Appartamento categoria A/3

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 per il periodo fra l'01/01/1990 ed il 14/05/2021, quindi estesa per un periodo a ritroso dalla trascrizione del pignoramento ben superiore a 20 anni.

Il creditore procedente non ha depositato l'estratto catastale storico relativo alla situazione attuale e coprente lo stesso periodo della certificazione notarile che pertanto è stato ottenuto dal CTU (all. 1) .

I dati catastali attuali e storici dell' immobile pignorato sono indicati nella stessa certificazione.



Non è stato depositato il certificato di stato civile degli esecutati, considerato che il pignoramento è stato notificato ad entrambi i coniugi da parte del creditore procedente e lo scrivente CTU ha chiesto al Comune Marano Marchesato il Certificato di

I al Comune di Cosenza il relativo Certificato di

Dall' esame della dichiarazione notarile sostitutiva redatta dal Notaio Maurizio Lunetta da San Giuseppe Jato (PA), 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 a ritroso ben superiore ai ai venti anni precedenti all'atto di pignoramento, 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.3) e la stessa ha fornito identici dati.

2.2 – Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

Dall'analisi del fascicolo della procedura esecutiva n° 62/2021 e della relazione ventennale aggiornata si possono riportare le seguenti formalità pregiudizievoli sugli immobili oggetto di pignoramento

n.	specie	Identificativi C.RR.II	A favore	contro	Fonte fascicolo	Fonte verifica
1	Atto di compravendita trascritto il 12/07/2005					Agenzia delle entrate
2	Accettazione tacita di eredità trascritta in data 12/07/2005					Agenzia delle entrate
3	Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondario trascritto il 12/07/2005					Agenzia delle entrate
4	Restrizione di beni trascritta il 13/10/2005					Agenzia delle entrate
5	Certificato di denunciata successione trascritta il 24/09/2008					Agenzia delle entrate
6	Atto esecutivo verbale pignoramento immobili trascritto il 26/07/2019					Agenzia delle entrate
7	Ipoteca conc.					Agenzia delle



n.	specie	Identificativi C.RR.II	A favore	contro	Fonte fascicolo	Fonte verifica
	Amministrativa/ri scossione trascritta il 24/09/2019				dott. Maurizio Lunetta del 17/05/2021	entrate
8	Atto esecutivo verbale di pignoramento immobili trascritta il 14/05/2021				Dich. notarile dott. Maurizio Lunetta del 17/05/2021	Agenzia delle entrate

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), il foglio di mappa delle particelle interessate, (all. 4), le planimetrie degli immobili interessati, (all. 5), disponibili presso l' U.T.E. di Cosenza, che individuano gli immobili in oggetto anche su base ortofoto (all.6).

2.4 – Descrizione degli immobili

Facendo riferimento agli allegati planimetrici (all.4-5-6), alla documentazione fotografica (all. 7) in calce alla presente ed a quanto constatato durante il sopralluogo del 01/04/2022 (verbale allegato 8), l' immobile presenta le seguenti caratteristiche.

Si trova ubicato nel Comune di marano Marchesato, zona isolata e residenziale a circa pochi minuti dal Centro di Marano Marchesato ed a circa 15 minuti di auto dal Comune di Cosenza. La zona in cui l' immobile è ubicato dispone di urbanizzazione primaria e secondaria, sono presenti aree libere per il parcheggio, rete idrica, rete fognante, gas metano, strada di accesso e servizio di raccolta rifiuti, si segnala la mancanza dell'allaccio alla rete del gas metano.

Non sono presenti attività come banche, negozi e servizi, e luoghi di svago e socializzazione, comunque disponibili a pochi minuti di auto.

L'edificio in cui è ubicato l' immobile oggetto di pignoramento si erge su tre piani fuori terra, gli immobili oggetto di procedimento si trovano ad un livello sottostrada, non risulta costituito un condominio.

Gli immobili sono accessibili tramite ingresso esclusivo dalla strada, è presente anche una corte esterna di pertinenza degli stessi

L'immobile sviluppa su due livelli dove il primo (ovvero il piano sottostrada) confina con il garage).

L'appartamento (ovvero il fa parte di un fabbricato in c.a. e tomagnature in laterizi con una altezza di 2,75 metri; ingresso con degli scalini che portano ad un disimpegno ed ad un bagno a sinistra, mentre oa destra è presente un salone. Si segnala che a sinistra dell'antibagno è presente di fatto una cucina all'interno del perimetro del che di fatto



risulta fuso con il piano terra dell'appartamento. Al piano superiore sono presenti tre camere da letto ed un bagno.

I sub godono anche di un bene comune non censibile ovvero una corte, così come illustrato nell'elaborato planimetrico del 09/05/1994.

La funzionalità dell'appartamento è discreta, si segnalano però rilevanti problemi di umidità ben visibili sulle pareti che richiedono immediati interventi sulla tinteggiatura interna, probabilmente dovuto a vizi o difetti in fase di costruzione.

La superfici del è pari a 18 mq lordi, la superficie del : è pari a 111 mq lordi, sono anche presenti 4 mq di balconi e 96 mq di corte.

La superficie commerciale complessiva di appartamento, garage e corte è pari a 131 mq.

Catastalmente gli immobili sono censiti:

- Autorimessa: categoria C/6, Classe 3, consistenza 14mq, superficie totale 18 mq, rendita euro 21,69, intestati
- Appartamento: categoria A/3, Classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie 114 mq, rendita euro 335,70, int ed
- Corte: bene comune con censibile,

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.

È presente una difformità fra le planimetrie catastali e lo stato di fatti risultano di fatti fusi in un'unica unità immobiliare: la cucina dell'appartamento corrisponde proprio al : che di fatto non è più un autorimessa/box ma una parte dell'appartamento.

Inoltre anche un tramezzo, divisorio fra i due sub, non è esistente nella realtà. Al fine di allineare catastalmente lo stato di fatto occorre una pratica con un costo indicativo di 600 euro.

2.7 – Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Presso gli Uffici del Settore Urbanistica del Comune di Marano Marchesato, esaminando gli atti, lo scrivente CTU ha potuto constatare, per come certificato nell'allegato certificato di destinazione urbanistica (all.9), che il terreno su cui sorge lo stabile è conforme allo strumento urbanistico ovvero al Nuovo Programma di Fabbricazione vigente, approvato il 17/12/2002, e



ricade per in zona F- Servizi, attrezzature ed impianti di uso pubblico e di interesse generale e per in zona A1- Tessuto Urbano consolidato.

2.8 – Conformità della costruzione alle autorizzazioni concessioni amministrative.

Con pratica edilizia n.35 del 1984 rilasciata dal Comune di Marano Marchesato è stato edificato l'intero stabile ove sono inseriti gli immobili oggetto di procedura.

All'interno di tale pratica edilizia sono presenti agli atti:

- Concessione edilizia n.35 del 12/07/1990 prot. 3599 rilasciata ad Cooperativa Elettra – Cosenza;
- Proroga concessione per il completamento dei lavori prot. n. 3900 del 27/08/1993;
- Autorizzazione inizio lavori – Genio Civile prot. 4421 e 4422 del 03/05/1985;
- Elaborati grafici, relazioni, piante, prospetti, sezioni e profili del terreno.
- Con successiva pratica n. 13 del 1994 sono presenti:

Autorizzazione di variante per opere in corso prot. 3181 del 04/06/1994, con relative relazione, planimetrie ed elaborati grafici

È anche presente "Autorizzazione di abitabilità o agibilità" rilasciato in data 24/07/1995 dal Comune di Marano Marchesato.

Si segnala la presenza di un tramezzo fra autorimessa e disimpegno non realizzato nella realtà, occorre una pratica edilizia del costo indicativo di 600 euro per allineare lo stato di fatto con lo stato edilizio urbanistico approvato.

Non si hanno notizia circa i certificati di conformità degli impianti, non risulta neppure depositata la certificazione energetica relativa all' appartamento pignorato che andrà fatta al momento della vendita (con un costo medio di euro 200,00).

2.9 – Eventuali suddivisione e vendita in più lotti.

Il pignoramento riguarda due sub separati catastalmente ma, di fatto, fusi in un'unica unità immobiliare.

Considerati:

- i costi per le opere murarie per separare l'autorimessa dall'appartamento (sub
- i costi per ripristinare l'apertura dell'autorimessa sulla rampa nonché dotarla di apposita saracinesca;
- la necessità di rimettere in funzione la predisposizione degli impianti della cucina (gas, adduzione idrica, rete di scarico delle acque) siti nell'altra ambiente dell'appartamento;



- La concreta difficoltà ad utilizzare realmente l'autorimessa a ricovero per auto considerato che la chiusura con adeguate opere murarie nonché il rinnovo degli impianti della cucina presenti in altro luogo della casa;
 - La difficoltà ad utilizzare l'autorimessa per il reale ricovero di autovetture, in quanto il termine della rampa ed il piano dell'autorimessa godono di due altezze differenti, con un gradino che rende impossibile, nello stato di fatto, accedervi con un veicolo;
- si ritiene non possibile vendere separatamente i due sub.

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

Gli immobili sono pignorati nella loro interezza.

2.11 – Accertamento dell' immobile libero o occupato.

Alla data del sopralluogo l' immobile risultava adibito ad abitazione della Signora gervasi Ernesta e dai due figli minorenni.

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 ($P_{\text{base di stima}}$) viene determinato moltiplicando, la superficie commerciale degli immobili (determinata secondo specifiche del DPR 138/98).

Il prezzo di vendita (P_{vendita}) è il prezzo base di stima decurtato del 15% (diminuito in ragione della circostanza che nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi e che gli oneri fiscali vengono computati sul prezzo effettivo), cioè

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

Nella zona di Marano Marchesato si è ancora in una fase di uscita dovuta alla crisi post Covid, il mercato da segnali positivi tuttavia non è ai livelli pre Covid e pre Crisi economica del 2008. La zona e l'edificio non sono particolarmente appetibili in quanto fuori dal Centro di Cosenza. Rende, tuttavia il richiamo residenziale della zona gli consente di avere delle richieste.

Si fa pure riferimento all' Agenzia delle Entrate tramite i valori forniti attraverso l' Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) che per la zona di Marano Marchesato pone il valore di mercato fra 495 e 700 euro al metro quadrato di superficie lorda.



L'immobile oggetto di pignoramento e la corte circostante presenta evidenti problemi di umidità all'interno dell'appartamento, è necessario pertanto effettuare un deciso intervento di ritinteggiatura degli immobili a seguito di preparazione delle superfici e trattamenti per ridurre l'umidità presenti. Tale intervento, ritenuto necessario per garantire la salubrità degli occupanti, ha un costo stimato in circa 5.000 euro.

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 possono prendere per buoni il seguente valore:

- € 650,00/mq per l' appartamento

Vanno calcolate anche in detrazione le già citate spese relative alla mancanza della certificazione energetica e alle morosità verso il Condominio.

Sulla base di questi prezzi unitari e di quant' altro sin qui esposto per ogni immobile si ha il seguente $P_{\text{base di stima}}$:

lotto unico	immobile	mq	€/mq	valore parziale	integrazioni
1 f		131	650,00 €	85.150,00 €	
	interventi pareti interne				- 5.000,00 €
	aggiornamento catastale				- 600,00 €
	pratica edilizia				- 600,00 €
	certificazione energetica				- 200,00 €
Tot					- 6.400,00 €
				Valore complessivo	78.750,00 €

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

lotto unico	immobile	Stima	15 % riduzione	valore
1 fg 4 pt 842 sub 7 ed 8		78.750,00 €	- 11.812,50 €	66.937,50 €



2.13 – Foglio riassuntivo.

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

LOTTO UNICO

**PIENA PROPRIETA' DI UNITA' IMMOBILIARE
IN MARANO MARCHESATO**

PREZZO BASE DI VENDITA € 66.937,50

così identificato :

immobile cat A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale mq 114, piano terra e piano primo, rendita euro 335,70 e (comunicante con il sub cat C/6, classe 3, consistenza 14 mq, piano terra, rendita 21,69 euro; entrambi pervenuti con atto di compravendita del Notaio trascritto il 12/07/2005 ai i due sub godono di una corte di 96 mq.

Risulta in discreto stato, con necessità di interventi di manutenzione, ed attualmente occupato dai proprietari.



Allegati alla relazione :

- 1) **Visure catastali storiche**
- 2) **Certificazione notarile**
- 3) **Formalità pro e contro**
- 4) **Estratto di mappa**
- 5) **Pianta catastale**
- 6) **Inquadramento su ortofoto**
- 7) **Documentazione fotografica sopralluogo 01/04/2022**
- 8) **Verbale sopralluogo 01/04/2022**
- 9) **Certificato destinazione urbanistica**

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

Cosenza, 01/08/2022

Il C.T.U.
Ing. Giorgio Salatino

