

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Ill. mo sig. g. e.: **DOTT. GIORGIO PREVITE**

Procedimento esecutivo immobiliare: **N. 40/2016**

Promosso da:

rappresentata e difesa dall'Avv.

contro:

rappresentata e difesa dall'Avv.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Data: 24/10/2020

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.....	8
3.6 QUESITO 5.....	9
3.7 QUESITO 6.....	10
3.8 QUESITO 7.....	10
3.9 QUESITO 8.....	11
3.10 QUESITO 9.....	11
3.11 QUESITO 10.....	15
3.12 QUESITO 11	16
3.13 QUESITO 12.....	17
4. CONCLUSIONI.....	17



1. PREMESSA

Con provvedimento del 4/03/2020, la scrivente ing. Alessandra Legato, nata a Cosenza il 26/06/1981, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Cosenza – Sez. A n.4689 e all'Albo dei Consulenti Tecnici di Cosenza al n. 4063, veniva nominata esperto stimatore nell'esecuzione immobiliare n. 40/2016 e invitata a comparire per la formulazione dei quesiti e del giuramento. Quest'ultimo avveniva in data 13/05/2020 nella quale la sottoscritta accettava l'incarico conferitole.

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,
- variazione catastale;
- stima degli immobili.

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

- il 19/05/2020 richiesta effettuata al Comune di Castiglione Cosentino per acquisire il certificato di stato civile e di matrimonio che riguardano l'esecutata;
- il 14/05/2020 e il 25/06/2020 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.
- in data 14/05/2020 ispezioni operate presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza – Servizio di Pubblicità Immobiliare.
- in data 22/06/2020 richiesta a mezzo pec inviata all'Agenzia delle Entrate della provincia di Cosenza per la verifica di eventuali vincoli locativi.
- Indagini sulla situazione urbanistica dei beni oggetto di pignoramento compiute presso il Comune di Castiglione Cosentino, attraverso richiesta a mezzo pec trasmessa in data 22/06/2020, con sollecito di riscontro del 28/09/2020 e del 20/10/2020.
- In data 19/06/2020 accesso eseguito presso il cespite oggetto di pignoramento unitamente al custode giudiziario della procedura, dott.ssa _____, nonché alla presenza dell'esecutata, sig.ra _____ insieme alla figlia, sig. ra _____
- In data 14/10/2020 sopralluogo tecnico eseguito presso gli immobili oggetto di pignoramento unitamente al custode giudiziario della procedura, dott.ssa _____, nonché alla presenza dell'esecutata, sig.ra _____ insieme alla figlia, sig. ra _____

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 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 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 procedente 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 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 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 procedente ed al G.E.

La documentazione allegata agli atti, relativa all'art . 567, comma 2 cod. proc. civ., appare sostanzialmente idonea e completa per i beni pignorati. Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva firmata dal Notaio _____, nella quale sono indicati sia i dati catastali attuali che storici degli immobili pignorati, individuati al N.C.E.U. del Comune di Castiglione Cosentino (Catasto Fabbricati) come segue:

- Foglio 9 particella 511 sub 1, ctg. A/3, classe 2, piano S01-Te, vani 7,5, r.c. Euro 387,34 derivante dalla soppressione dell'immobile riportato al Catasto Terreni Foglio 9 p.lla 511 e dell'immobile riportato al Catasto Terreni Fg. 9 p.lla 506 di mq 601, giusta variazione per modifica identificativo del 3/02/2011 prot. N. CS0027252;
- Foglio 9 particella 511 sub 2, ctg. A/3, classe 2, piano 1, vani 7, r.c. Euro 361,52 unità afferente edificata in sopraelevazione del 14/02/2020 prot. n.ro CS0036834.



La certificazione notarile riporta, altresì, che i beni suddetti, di proprietà dell' esecutata per la quota di 1/1 di piena proprietà, sono alla stessa pervenuti per atto di donazione degli immobili riportati nel N.C.E.U. del Comune di Castiglione Cosentino al C.T. Foglio 9 p.lla 506 e al C.F. Foglio 9 p.lla 511 da _____ nata a _____ il _____, in virtù di atto per notar Lanzillotti Stefania del 02/12/1993, rep. 31806, trascritto presso la Conservatoria di Cosenza addì 11/02/2008 ai nn. 4640/3301. Inoltre la certificazione notarile risale sino ad un atto d'acquisto derivativo, ovvero precisando che alla suindicata _____ il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato è pervenuto per acquisto da _____ nata a _____ il _____ e da _____ nato a _____ il _____, in virtù di atto di compravendita per notar Osvaldo Zupi del 13/10/1970, trascritto presso la Conservatoria di Cosenza addì 16/11/1970 ai nn. 17220/161488.

Dall'analisi dei documenti in atti non è risultato che il creditore procedente avesse depositato il certificato di stato civile dell' esecutata, pertanto la scrivente ne ha richiesto copia al Comune di Castiglione Cosentino dove risulta residente la sig. ra _____ (allegato 2). Inoltre, vista l'esistenza di rapporto di coniugio, come si evince dal certificato di matrimonio rilasciato dal Comune suddetto, la scrivente ha provveduto ad acquisire l'atto di donazione per notar Lanzillotti Stefania del 1993 sopra descritto, in cui la sig. ra _____ dichiarava che "sebbene coniugata agisce ed opera a titolo strettamente personale" (allegato 8).

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 si deduce dalle visure acquisite (allegato 3), nonché dalla certificazione notarile sostitutiva firmata dal Notaio _____ sopra richiamata, le unità immobiliari in trattazione sono censite al N.C.E.U. del Comune di Castiglione Cosentino (Catasto Fabbricati) al Foglio 9 particella 511 subb. 1-2, per i diritti pari a 1/1 di proprietà della sig.ra _____ nata a _____ il _____.

Come da estratto di mappa allegato, il lotto risulta confinante con strada pubblica e altre unità immobiliari private, gli immobili in esso contenuti appaiono confinanti con lo stesso lotto di appartenenza e, sul lato ovest, con altra proprietà.

Si ritiene opportuno proporre due lotti di vendita, considerato che già il fabbricato è diviso in separate unità con accesso indipendente, pertanto i confini rimarranno medesimi a quelli dello stato di fatto.

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 Castiglione Cosentino, in via Valle Fontana, in zona suburbana e in area a carattere prettamente residenziale. Sono inseriti in un fabbricato con struttura portante in muratura, si compongono di un appartamento al piano terra rialzato con seminterrato e corte pertinenziale e di un appartamento/sottotetto abitabile al piano primo. L'accesso diretto agli appartamenti avviene tramite scala esterna prospiciente alla strada pubblica di servizio.

Il cespite è raggiungibile dalla strada provinciale n. 229 e dista dai servizi del limitrofo comune di Rende circa 4 km.

Il seminterrato è composto da due vani utilizzabili con ingressi indipendenti da corte pertinenziale e adibiti a cantina, da due vani e un sottoscala mantenuti allo stato rustico, privi dunque di serramenti e rifiniture.

L'appartamento al piano terra rialzato si compone di: ingresso, soggiorno, tinello-cucina con caminetto, un bagno padronale, un bagno di servizio, tre camere da letto, portico/ballatoio e terrazzi.

L'appartamento al piano primo è caratterizzato da: ingresso, soggiorno e ampia cucina comunicanti, tre stanze da letto, un bagno padronale, un bagno di servizio, ballatoio e terrazzi.

Il compendio ai piani rialzato e primo appare nel complesso in buone condizioni manutentive.

Nel seminterrato sono utilizzati due vani come cantine. Di questi uno appare pavimentato e per lo più con rifiniture datate, scorgendosi, altresì, un degrado per umidità presente soprattutto all'intradosso del solaio; è, altresì, dotato di wc. L'altro si mostra senza pavimentazione né intonaco. Sono stati individuati, inoltre, due vani tecnici in aderenza ai suddetti, unitamente ad un vano sottoscala che si presentano internamente allo stato rustico, dunque senza rifiniture né serramenti.

Si ritiene opportuno, ai fini di un'ottimale fruizione dei beni e, in particolare al piano terra rialzato e nelle cantine, procedere alla messa a norma dell'impianto elettrico.

Sulle facciate alcune zone appaiono interessate da fenomeni di degrado per infiltrazioni d'acqua, in prossimità dei terrazzi, della scala e dei parapetti, oltre che su alcune pareti al piano seminterrato presumibilmente per risalita capillare.

Gli appartamenti sono dotati degli impianti elettrico, idrico e termico.

Ai sensi dell'art 10 del D.P.R. 633/72 si prevede che la vendita immobiliare sia esente da IVA (considerato che l'esecutata è 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.





Immagine 1 - Ortofoto tratta da Google Maps con indicazione del compendio

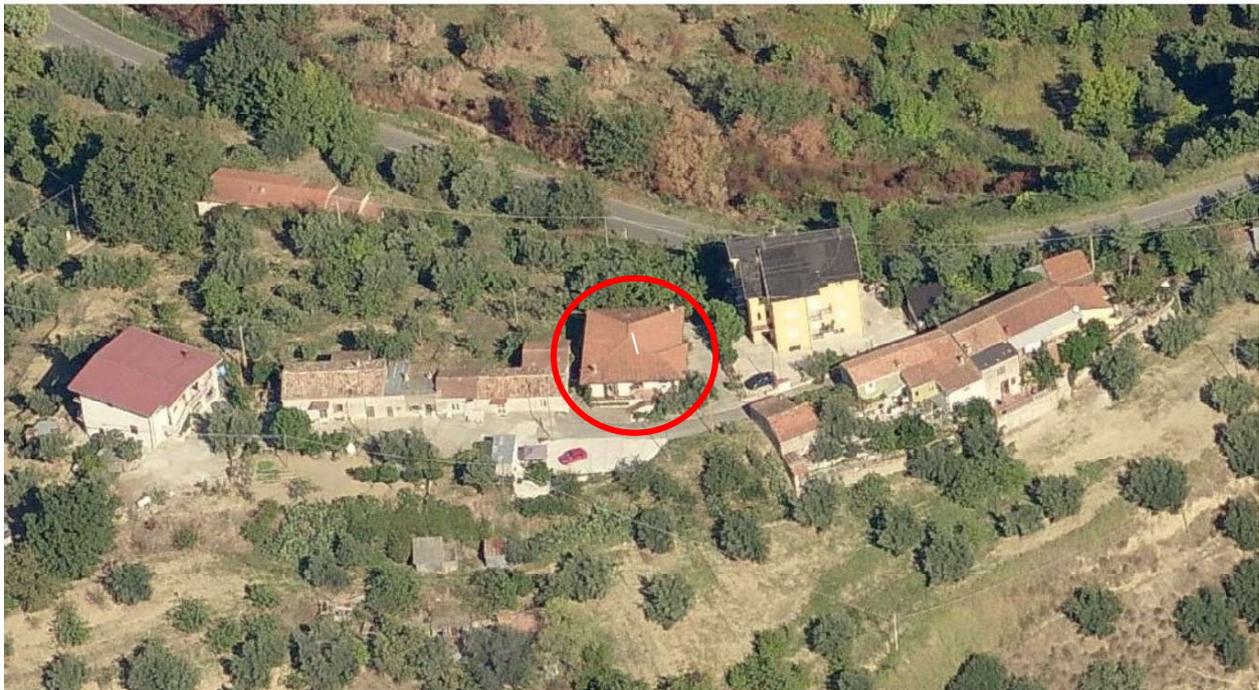


Immagine 2 – Vista 3D tratta da Bing maps con indicazione del fabbricato

3.4 QUESITO 3

[provveda] 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;



Dalla documentazione rilasciata dal comune di Castiglione Cosentino in data 20/10/2020 si evince che l'anno di costruzione del fabbricato contenente le unità immobiliari in esame sia avvenuta posteriormente al 1967, come meglio specificato al paragrafo successivo.

3.5 QUESITO 4

[provveda] ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della 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'articolo 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 o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Dall'analisi della documentazione rilasciata dal comune di Castiglione Cosentino (cfr. allegato 6) si rappresentano i seguenti contenuti:

1. Concessione edilizia n.40/87 prot. 3771 del 21.12.1987 per lavori di costruzione di un fabbricato ad un piano per abitazione;
2. Autorizzazione di inizio lavori rilasciata dall'Ufficio del Genio Civile di Cosenza, prot. n. 16750 del 23.11.1987, per "un fabbricato di un piano";
3. Certificazione del Sindaco di Castiglione Cosentino sull'ultimazione dei lavori del fabbricato di cui alla Concessione edilizia n. 40/87 del 21.12.1987 avvenuta in data 19.12.1991;
4. Autorizzazione di variante del comune di Castiglione C. prot. 3334 del 27.07.1988 alla concessione 40/87 "relativa alla costruzione del piano seminterrato da destinare a magazzini per uso agricolo";
5. Elaborati grafici e relazione tecnica allegati alla variante della Concessione edilizia n. 40/87 del 21.12.1987;
6. Autorizzazione di inizio lavori rilasciata dall' Ufficio del Genio Civile di Cosenza, prot. n. 12097 del 15.07.1988, "per un fabbricato di un piano oltre seminterrato e copertura a tetto";
7. Autorizzazione di agibilità prot. 10316 del 15 novembre 2007 relativa alla pratica edilizia n. 40/87 del 21.12.1987 prot. n. 3771 e successiva variante del 27.07.1988 prot. n.3334 (P. seminterrato e P. terra, foglio di mappa n.9 p.lla n.511);
8. Permesso di costruire prot. n. 1755 del 19.02.2008, Pratica edilizia n.32/2007 "per i lavori di sopraelevazione di un fabbricato per civile abitazione e la realizzazione di un corpo scala esterno in c.a.";
9. Elaborati grafici e relazioni tecniche allegati al Permesso di Costruire prot. n. 1755 del 19.02.2008;
10. Attestato di Deposito presso l'Ufficio dell'ex Genio Civile di Cosenza, prot. n. 22213 del 8.01.2008, Pratica n.2007 4057 Classe C per "lavori di ampliamento fabbricato per civile abitazione – realizzazione scala esterna in c.a.";
11. Comunicazione al comune di Castiglione C. in cui il Direttore dei Lavori comunica la data di inizio lavori del 24.04.2008;



12. Denuncia di Inizio Attività prot. n. 10455 del 16.10.2008 per variante in corso d'opera al Permesso di costruire n. 32/2007 comprensiva di relazione tecnica ed elaborati grafici per:

- a. *Trasformazione di parte del cornicione prospiciente sul prospetto est e sul prospetto nord in balcone attraverso la pavimentazione dello stesso e la costruzione del parapetto;*
- b. *Modifica della posizione dell'ingresso del primo piano;*
- c. *Modifica della posizione di n.2 tramezzi e della tipologia di n.2 porte interne (da "a libro" a "ad 1 anta");*
- d. *Allargamento della finestra prospiciente sul prospetto ovest del fabbricato;*
- e. *Sostituzione della finestra prospiciente sul prospetto est del fabbricato con una a porta finestra di accesso a balcone.*

In base a quanto sopra riportato non si riscontra il certificato di agibilità, unitamente alla documentazione a corredo e di cui all'art. 24 del D.P.R. 380/2001, derivante dalle modifiche al fabbricato apportate dall'ampliamento in sopraelevazione di cui sopra.

Ulteriormente, dalla documentazione in possesso, non si ravvisa alcun riferimento agli aspetti statici in merito alla modifica di alcune aperture al primo piano (di cui alla D.I.A. sopraccitata), considerato che trattasi di costruzione in muratura portante e si rileva una diversa conformazione della scala in progetto, rispetto allo stato di fatto desunto in sede di sopralluogo, non essendo visibile il setto fino al piano primo di cui agli elaborati del Permesso di Costruire n.37/2007, aspetto che comporterebbe una diversa calcolazione della struttura.

Si reputa opportuno ad oggi presentare:

- le specifiche istanze presso il Settore regionale di vigilanza normativa tecnica sulle costruzioni e supporto tecnico, ai fini dei contenuti di cui al Regolamento della Regione Calabria n. 15/2017, "Procedure per la denuncia, il deposito e l'autorizzazione di interventi di carattere strutturale e per la pianificazione territoriale in prospettiva "sismica" di cui alla legge regionale 31 dicembre 2015, n 37";
- una Segnalazione Certificata di Agibilità, avendo redatto tutta la documentazione prevista dal Testo Unico dell'Edilizia di concerto con il D.Lgs 222/2016.

Infine, come si evince dalla documentazione fotografica allegata, il fabbricato è caratterizzato da un scala laterale al piano strada che costituisce un accesso secondario al sub 1 e il cui ingombro appare sconfinare (cfr. par. 3.7) nella proprietà adiacente al lotto in esame; inoltre si segnala che il vano sottoscala allo stato rustico citato al par. 3.3 non risulta compreso negli elaborati grafici a corredo dei titoli abilitativi rilasciati dal Comune.

Per le pratiche finalizzate alla regolarizzazione di quanto sopra si stimano circa € 6.000 per il sub 2 e circa 5.000 € per il sub 1, comprensivi di spese tecniche.

Rispetto all'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 si reputa che non sussistano le condizioni per istanza di condono.

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 Castiglione Cosentino – Ufficio Tecnico Urbanistico ha rilasciato il CDU del terreno ospitante il fabbricato in cui sono ubicati i beni in esame datato al 20/10/2020 (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 ostantive;

I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento e quelli provenienti dalle risultanze catastali di cui al paragrafo 2, individuano parimenti i seguenti immobili, censiti al N.C.E.U. del Comune di Castiglione Cosentino (Catasto Fabbricati) al:

- Foglio 9 particella 511 sub 1, ctg. A/3, piano S1-T, vani 7,5;
- Foglio 9 particella 511 sub 2, ctg. A/3, classe 2, piano 1, vani 7.

Si è reso opportuno effettuare una rettifica per esatta rappresentazione grafica di entrambi i subalterni, secondo quanto desunto dal rilievo dello stato di fatto eseguito in sede di sopralluogo, pertanto la scrivente ha proceduto ad avviare presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio la procedura per la correzione richiesta al presente quesito.

Si sottolinea a tal proposito che per il SUB 1 non sono state riportate nella rappresentazione:

- la scala esterna laterale a servizio esclusivo dell'appartamento e menzionata al paragrafo precedente poiché, come detto, si mostra sconfinare nella proprietà adiacente;
- la porzione del fabbricato al seminterrato in aderenza alle due cantine, valutate di scarsa rilevanza censuaria ai fini reddituali, in relazione al D.M.138/98 e al DM 28/98.

3.8 QUESITO 7

[provveda] ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita 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;

Dall'elenco sintetico delle formalità acquisito presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio Pubblicità Immobiliare di Cosenza, emerge che alla data della notifica del pignoramento l'esecutato fosse intestataria degli immobili e, in particolare, in tali documenti per entrambi i subalterni viene indicato l'atto di donazione per notar Lanzillotti Stefania di Cosenza del 2/12/1993 Rep. 31806, trascritto in data 11/2/2008 ai nn. 3301 del Registro Particolare e 4640 del Registro Generale.

Non risultano comproprietari.



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;

La provenienza delle unità immobiliari in trattazione deriva dalla donazione per notar Lanzillotti Stefania del 02/12/1993, rep. 31806, trascritto presso la Conservatoria di Cosenza addì 11/02/2008 ai nn. 4640/3301, da parte di _____ nata a _____ il _____ (in riferimento agli immobili allora riportati al N.C.E.U. del Comune di Castiglione Cosentino al C.T. Foglio 9 p.lla 506 e al C.F. Foglio 9 p.la 511), in favore dell'esecutata, come piena proprietà bene personale.

Il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato è pervenuto a _____ per acquisto da _____ nata a _____ il _____ e da _____ nato a _____ il _____, in virtù di atto di compravendita per notar Osvaldo Zupi del 13/10/1970, trascritto presso la Conservatoria di Cosenza addì 16/11/1970 ai nn. 17220/161488.

Le ulteriori formalità riscontrate sulle unità immobiliari in trattazione riguardano:

- ISCRIZIONE del 20/03/2008 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO: Registro Generale n. 8893 e Registro Particolare n. 1404, Pubblico Ufficiale Roberto Gervasio Rep. 78678/8858 del 19/03/2008.
- TRASCRIZIONE del 19/02/2016 – ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Registro Particolare 3581 e Registro Generale 4259. Pubblico Ufficiale Tribunale di Cosenza Rep. 71 del 25/01/2016.

Nel verbale d'accesso ai beni pignorati (allegato 1) l'esecutata ha dichiarato che non vi sono spese condominiali e che non sussistono spese di manutenzione straordinaria insolute.

Sulla base dei dati in possesso della scrivente non risultano vincoli e oneri di cui al presente quesito.

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. La stima è stata eseguita sulla base dei seguenti presupposti:

- immobile considerato nella sua totalità;
- indagine di mercato improntata alla consultazione di diverse fonti tra cui:



- o banca dati dell'OMI in base alla fascia/zona di riferimento e alla tipologia edilizia;
- o analisi di compravendite similari e reperibili nel comune di Castiglione Cosentino.

Di seguito si riporta la prima fonte vagliata per la definizione del valore di partenza nella valutazione estimativa:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 2

Provincia: COSENZA

Comune: CASTIGLIONE COSENTINO

Fascia/zona: Suburbana/SUBURBANA - CONTRADA CAPITANO

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	840	1100	L	2,9	4,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	590	840	L	2,4	3,5	L
Box	NORMALE	345	445	L	1,7	2,3	L
Ville e Villini	NORMALE	860	1200	L	3,1	4,4	L

Si ritiene opportuno suddividere la stima diversificando le due unità interessate, il sub 1 e il sub 2, come specificato di seguito.

SUB 1

A partire dai valori sopra 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 730 €/mq aggiornato tramite i seguenti moltiplicatori correttivi evidenziati in grigio:

CARATTERISTICA	MODALITA'	COEFFICIENTE
TIPOLOGIA	Plurifamiliare	1
	Casa a schiera	1,02
	Casa singola	1,04
VETUSTA'	Meno di 5 anni	1,1
	Da 5 a 10 anni	1,05
	Da 10 a 20 anni	1
	Da 20 a 40 anni	0,9
	Più di 40 anni	0,8
FINITURE	Storiche	1,1



	Signorili	1,05
	Civili	1
	Economiche	0,9
MANUTENZIONE	Ottima	1,05
	Buona	1,03
	Normale	1
	Scadente	0,95
	Assente 1° piano	1
ASCENSORE	Assente 2° piano	0,95
	Assente 3° piano	0,88
	Assente 4° piano	0,8
	Assente 5° piano	0,7
	Doppio	1
SERVIZI IGIENICI	Singolo	0,95
	Autonomo	1,05
RISCALDAMENTO	Centrale	1
	Scuri	1,03
INFISSI ESTERNI	Tapparelle	1
	Assenti	0,96
	Assenti	1
SPAZI ESTERNI	Cortile	1,02
	Giardino	1,04
	Parco	1,06
	Panoramica/attico	1,05
ESPOSIZIONE	Ordinaria	1
	Strada pubblica	0,95
	Cortile interno	0,9
	Coefficiente globale	1,02

La superficie commerciale dell'immobile è stata ponderata tramite le incidenze desunte a partire dalle norme UNI 10750/2005 e D.P.R 138/1998:

Descrizione	Superficie lorda [mq]	Incidenza [%]	Superficie commerciale raggugliata [mq]
Abitazione ~	137	100	137
Terrazzi/ballatoi e simili ~	30	30	9
Accessori ~	73	50	37
Cortile ~	430	10	43
Superficie commerciale complessiva [mq] ~			226

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

$$V_i = 226 \text{ mq} \times 730 \text{ €/mq} \times 1,02 \sim 168.280,00 \text{ €}$$



Decurtazioni di cui al presente quesito:

Assenza garanzia per vizi bene venduto (abbattimento forfettario del 15% sul valore) ~	25.242,00 €
Regolarizzazione edilizia	5.000,00 €
Totale da decurtare ~	30.242,00 €

Valore finale:

$$V_f = 168.280,00 \text{ €} - 30.242,00 \text{ €} \sim 138.000,00 \text{ €}$$

SUB 2

Sempre a partire dai valori sopra 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 870 €/mq aggiornato tramite i seguenti moltiplicatori correttivi evidenziati in grigio:

CARATTERISTICA	MODALITA'	COEFFICIENTE
TIPOLOGIA	Plurifamiliare	1
	Casa a schiera	1,02
	Casa singola	1,04
VETUSTA'	Meno di 5 anni	1,1
	Da 5 a 10 anni	1,05
	Da 10 a 20 anni	1
	Da 20 a 40 anni	0,9
	Più di 40 anni	0,8
FINITURE	Storiche	1,1
	Signorili	1,05
	Civili	1
	Economiche	0,9
MANUTENZIONE	Ottima	1,05
	Buona	1,03
	Normale	1
	Scadente	0,95
ASCENSORE	Assente 1° piano	1
	Assente 2° piano	0,95
	Assente 3° piano	0,88
	Assente 4° piano	0,8
	Assente 5° piano	0,7
SERVIZI IGIENICI	Doppio	1
	Singolo	0,95
RISCALDAMENTO	Autonomo	1,05
	Centrale	1
INFISSI ESTERNI	Scuri	1,03
	Tapparelle	1
	Assenti	0,96
SPAZI ESTERNI	Assenti	1
	Cortile	1,02
	Giardino	1,04
	Parco	1,06
ESPOSIZIONE	Panoramica/attico	1,05



	Ordinaria	1
	Strada pubblica	0,95
	Cortile interno	0,9
Coefficiente globale		1,11

La superficie commerciale dell'immobile è stata ponderata tramite le incidenze desunte a partire dalle norme UNI 10750/2005 e D.P.R 138/1998:

Descrizione	Superficie lorda [mq]	Incidenza [%]	Superficie commerciale raggugliata [mq]
Abitazione ~	137	100	137
Terrazzi/ballatoi e simili ~	45	30	13,5
Superficie commerciale complessiva [mq] ~			151

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

$$V_i = 151 \text{ mq} \times 870 \text{ €/mq} \times 1,11 \sim 145.821,00 \text{ €}$$

Decurtazioni di cui al presente quesito:

Assenza garanzia per vizi bene venduto (abbattimento forfettario del 15% sul valore) ~	21.873,00 €
Regolarizzazione edilizia	6.000 €
Totale da decurtare ~	27.873,00 €

Valore finale:

$$V_f = 145.821,00 \text{ €} - 27.873,00 \text{ €} \sim 118.000,00 \text{ €}$$

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;

Considerato che i beni pignorati si compongono di due distinte unità immobiliari con accesso indipendente, si ritiene proficuo procedere alla vendita in due lotti separati, mantenendo i confini medesimi a quelli dello stato di fatto:

RIFERIMENTO IMMOBILE	TIPOLOGIA	VALORE STIMATO	SUPERFICIE COMMERCIALE	CONFINANTE
LOTTO 1	Appartamento Piano terra (rialzato) con pertinenze	138.000,00 €	226 mq	con lotto di appartenenza e altra proprietà



LOTTO 2	Appartamento Piano primo sottotetto	118.000,00 €	151 mq	con lotto di appartenenza e altra proprietà
VALORE TOTALE	256.000,00 €			

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 è di proprietà derivante da atto di donazione per notar Lanzillotti Stefania del 02/12/1993, rep. 31806.

Attualmente il sub. 1 risulta occupato dalla Sig.ra _____ con _____, il sub. 2 risulta occupato dalla figlia della suddetta, la sig.ra _____, come si evince dai verbali del 19/06/2020 e del 14/10/2020 (allegato 1).

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

Il Comune di Castiglione Cosentino ha rilasciato una certificazione con prot. 9227 del 20/10/2020, in base alla quale *non sono stati emessi né trascritti provvedimenti comunali di divieti di disposizione o di acquisizione al patrimonio comunale e non sono stati adottati né sono pendenti provvedimenti sanzionatori* (allegato 6).

Dalle risultanze emerse in sede di sopralluogo (allegato 1) si rappresentano i seguenti oneri:

Spese fisse di gestione SUB 1	
Dotazione idrica	200 €/anno
Fornitura energia elettrica	130 €/bimestre
IMU ~	500 €/anno
Tassa rifiuti	240 €/anno
Spese fisse di gestione SUB2	
Dotazione idrica	200 €/anno
Fornitura energia elettrica	130 €/bimestre
IMU ~	500 €/anno
Tassa rifiuti	240 €/anno



Per quanto sopra, il totale degli oneri di gestione annuali, per ogni sub interessato dalla presente vertenza, ammonterebbe a circa 1.720,00 €.

Dalle ricerche effettuate e di cui al paragrafo n.2 non sono emersi 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 Castiglione Cosentino con prot. 9227 del 20/10/2020 si ritiene che i beni non rientrino nella casistica di cui al presente quesito.

4. CONCLUSIONI

I cespiti oggetto della presente procedura si trovano in zona suburbana rispetto al centro abitato principale del comune interessato, mediamente appetibile dal punto di vista abitativo, essendo ubicato in area prettamente residenziale in prossimità della contrada Capitano, caratterizzata da diverse ville e villini, distante circa 4 km dai servizi principali.

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 futuri, 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) Stato civile esecutata e Certificato di matrimonio.
- 3) Estratto di mappa, visure e planimetrie catastali originarie.
- 4) Ispezioni ipotecarie.
- 5) Verifica presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza.
- 6) Documentazione Comune di Castiglione Cosentino.
- 7) Documentazione fotografica.
- 8) Atto di donazione per notar Lanzillotti
- 9) Ricevute di trasmissione variazione catastale

Rende, li 24/10/2020

Il C.T.U.

ing. Alessandra Legato

