

**TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 61/2023 R.G.E.

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE
Ill.ma Dott.ssa Assunta Gioia**

ELABORATO PERITALE

CREDITORE

Fino 1 Securitisation s.r.l.
rappresentata e difesa dall'Avv. Luciana Scrivo

DEBITORE

**Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. Giuseppe Dodaro**
*Via Europa n.3, 87040 Mendicino (CS)
mail:ing.gius.dod@gmail.com
pec: giuseppe_dodaro@pec.it
cell:329/3372005*



Premessa

Lo scrivente, ing. Giuseppe Dodaro, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n. 5297, è stato nominato CTU al fine di stimare il bene di proprietà del debitore previa descrizione del cespite, iscrizione nei registri ipo-catastali, corrispondenza della situazione dei luoghi con quanto trascritto in catasto, presenza di autorizzazioni urbanistiche e commerciabilità dei medesimi immobili.

L'incarico è stato formalizzato al sottoscritto, ing. Giuseppe Dodaro, dal Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Assunta Gioia con decreto del 28 giugno 2023.

Il sottoscritto CTU, dopo avere accettato l'incarico e aver prestato giuramento telematico in data 05/07/2023, ha espletato, in data 26/07/2023, un primo tentativo di sopralluogo alla presenza del custode, Dott. Marco Ponti. Giunti sui luoghi non è stato possibile svolgere l'accesso prefissato all'interno dell'abitazione in quanto il debitore non era presente.

Successivamente, è stato concordato un nuovo sopralluogo in data 11/09/2023, ore 10:30, durante il quale si è preso contezza del bene ed è stato eseguito il rilievo metrico, come risulta dal verbale n.1 (*Alleg.1*).

In data 04/10/2023 è stato condotto un secondo sopralluogo, alle ore 15:45, per eseguire la documentazione fotografica richiesta (*Alleg.1*).

Si precida che il precetto è stato notificato in data 27/12/2022, il pignoramento è stato notificato in data 01/04/2023 e la trascrizione dell'atto giudiziario di pignoramento è avvenuta in data 27/04/2023 registrato ai nn. 13412 registro generale e 10352 registro particolare.

Di seguito verranno trascritti i 15 quesiti, formulati dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare, e per ognuno di essi sarà data risposta più appropriata.

Quesito n.1	<p><i>Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei (in particolare, controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato –riscontrando, in ipotesi di acquisto per successione ereditaria, la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto- e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza e il diritto oggetto del pignoramento). Ove il tecnico ravvisi l'incompletezza della documentazione ipocatastale in atti: a) se l'incompletezza constatata riguarda tutti i beni pignorati, l'esperto informerà immediatamente il giudice dell'esecuzione, interrompendo ogni attività fino a nuova disposizione di quest'ultimo; b) se l'incompletezza constatata riguarda solo alcuni beni pignorati, l'esperto ne informerà comunque immediatamente il giudice dell'esecuzione, ma procederà frattanto alla redazione della perizia con riferimento ai residui beni per cui la documentazione sia valida e completa (dando atto in perizia della trasmissione degli atti al giudice con riferimento ai beni non stimati, per cui sia stata ravvisata l'incompletezza della documentazione ipocatastale);</i></p>
Risposta al quesito n.1	<p>Diritti. Esaminati gli atti della procedura in oggetto, l'esperto precisa che il creditore ha depositato la certificazione ipotecaria ventennale del 28/04/2023, a firma del Notaio Dott. Niccolò Tiecco, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. Il bene descritto nel certificato coincide con quello riportato nell'atto di pignoramento distinto al NCEU del Comune di Cosenza al foglio 22, particella 1558, sub 131, Cat. A/2, classe 1, vani catastali 7, rendita € 777,27.</p> <p>Sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza. Il bene è pervenuto al debitore in forza dell'atto notarile pubblico di compravendita del 23/11/1998 rep. 160920, a rogito del Dott. Pastore Gioacchino, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza il 25/11/1998 ai nn. 23916 r.g. e 18573 r.p., insieme alla Sig.ra (ex moglie) per la quota di ½ ciascuno.</p>



Quesito n. 2	<i>Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale); qualora risultino altre procedure esecutive gravanti sul medesimo l'esperto ne verificherà lo stato in cancelleria, riferendo immediatamente al giudice dell'esecuzione qualora le predette procedure non siano estinte.</i>
Risposta al quesito n.2	<p>Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli.</p> <p>Sull'immobile pignorato, come risulta dalla certificazione notarile, gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli di seguito elencate:</p> <p>1. Costituzione di Fondo Patrimoniale n. 2728 del 31/01/2005 a rogito del Dott. Camilleri Stefano, Notaio in Cosenza, del 07/01/2005 rep.26331, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza:</p> <p><i>A favore:</i></p> <p style="text-align: right;">per i diritti di ½ di</p> <p>piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, e</p> <p style="text-align: right;">per i diritti di ½ di piena proprietà in regime di comunione</p> <p>legale ei beni.</p> <p>Contro:</p> <p style="text-align: right;">e</p> <p>per i diritti di ½ ciascuno in regime di comunione legale dei beni.</p> <p><i>Risulta a margine:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Annotazione di inefficacia n. 1964 del 23/06/2014, nei confronti di Italfondario S.p.a. come da sentenza del Tribunale di Cosenza; - Annotazione di inefficacia n. 746 del 09/03/2022, nei confronti di Unicredit Credit Management Bank S.p.a. come da sentenza del Tribunale di Cosenza. <p>2. Ipoteca giudiziale n. 3637 del 27/04/2007 derivante da decreto ingiuntivo:</p> <p><i>A favore:</i></p> <p>BANCA DI ROMA S.P.A: con sede in Roma, (domicilio ipotecario eletto: Filiale Banca di Roma Spa, Cosenza, Corso Mazzini.</p> <p>Contro:</p> <p style="text-align: right;">per euro180.000,00 di cui euro 110.696,36, per capitale, derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Cosenza, in data 20/03/2007 rep. 967/2007.</p> <p>3. Ipoteca giudiziale n. 4306 del 18/06/2007 derivante da decreto ingiuntivo:</p> <p><i>A favore:</i></p> <p>BANCA POPOLARE DI CROTONE SPA con sede in Crotona, (domicilio ipotecario eletto: C/o Avv. Santo Viotti – Catanzaro)</p> <p>Contro:</p> <p style="text-align: right;">per euro 700.000;00 di cui euro 537.744,80 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Crotona, in data 10/04/2007 rep. 127/2007.</p>



4. Domanda giudiziale n. 19085 del 06/08/2007 revoca atti soggetti a trascrizione:**A favore:**

BANCA POPOLARE DI CROTONE SPA con sede in Crotone.

Contro:

e

derivante da revoca atti soggetti a trascrizione, Pubblico
Ufficiale: Tribunale di Cosenza, in data 26/07/2007 rep. 7640.

5. Domanda giudiziale n. 994 del 16/01/2009 revoca atti soggetti a trascrizione:**A favore:**

ASPRA FINANCE S.P.A. con sede in Milano.

Contro:derivante da revoca atti soggetti a trascrizione, Pubblico Ufficiale: Tribunale di
Cosenza, in data 09/10/2008 rep. 910/2008.**6. Domanda giudiziale n. 2821 del 10/02/2010 accertamento simulazione atti:****A favore:**

BANCO DI NAPOLI SPA con sede in Napoli.

Contro:

derivante da accertamento

simulazione atti, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Cosenza, in data 08/01/2010
rep.29.**7. Pignoramento Immobiliare n. 10352 del 27/04/2023.****A favore:**FINO 1 SECURITISATION SRL con sede in Milano, (richiedente: DGSERVICE
SERVIZI e CONSULENZE SRL CODICE FISCALE 036 746 70793 VIA LUIGI
MARSICO 12 88100 CATANZARO)**Contro:**

Pubblico Ufficiale:

Tribunale di Cosenza, in data 01/04/2023 rep. 968.

(Si allega l'elenco sintetico delle formalità, note di iscrizione e di trascrizione, Alleg.2)



Quesito n. 3	<p><i>Acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca e depositi, in ogni caso, aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro) queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;</i></p>
<p>Risposta al quesito n.3</p>	<p>Per la corretta identificazione del bene è stata acquisita la mappa censuaria della particella ed è emerso che la sagoma del fabbricato non risulta riportata sul foglio di mappa e che la particella associata al terreno è la 1635.</p> <p>Nella visura catastale, infatti, è indicato che la particella corrispondente al catasto terreno è la 1635 e non la 1558. Si rimanda al quesito 5 per una spiegazione più accurata.</p> <p>In figura si riporta uno stralcio dell'estratto di mappa associato alla particella 1635; Fig. 1.</p> <div data-bbox="587 645 1187 1240" data-label="Image"> </div> <p>Fig. 1. Estratto del foglio di mappa, Foglio 22 particella 1635.</p> <p>La destinazione urbanistica del suolo sul quale insiste il fabbricato è stata recuperata dal Geoportale del Comune di Cosenza (Alleg.4). La particella risulta per il 65,06% destinata a “Zona Viabilità” e il restante 34,94 % a “Zona F3”.</p> <p>Sono state acquisite, inoltre, la visura e la planimetria catastale, oltre a quelle ipotecarie (Alleg.3).</p>
Quesito n. 4	<p><i>Descriva, <u>previo necessario accesso</u>, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici; descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazioni verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principi collegamenti verso il centro della città;</i></p>
<p>Risposta al quesito n.4</p>	<p>Ubicazione dell'immobile: il bene di proprietà del Sig. _____ è sito nel Comune di Cosenza, in via Trento n.6, Scala C, interno 2, piano 1; Fig. 2.</p>



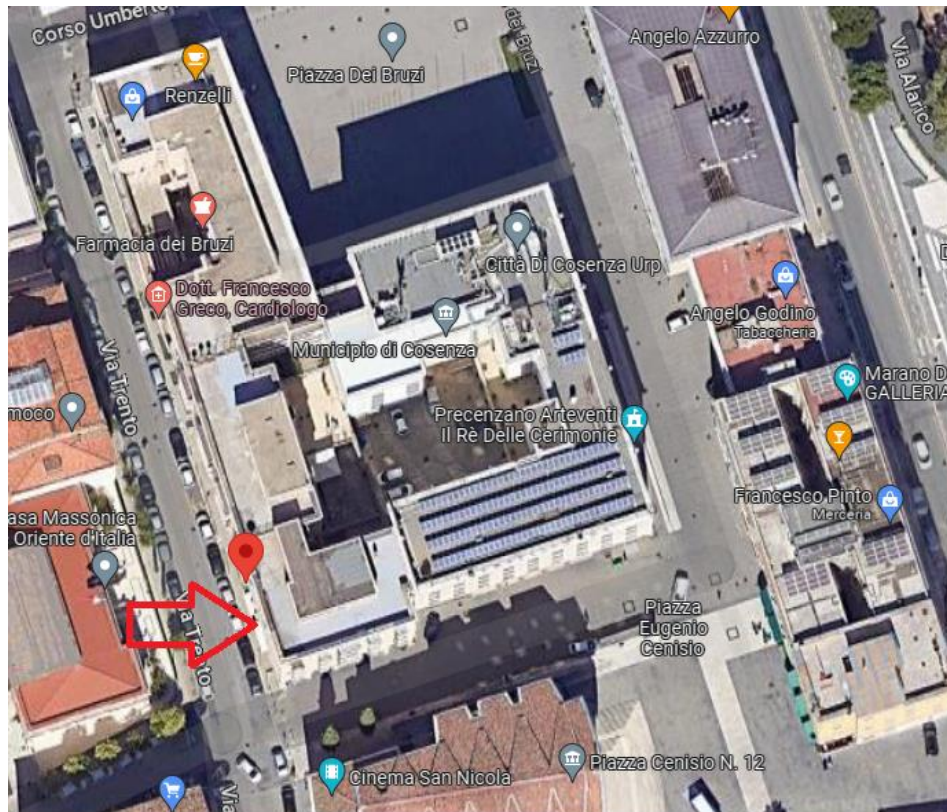


Fig. 2. Individuazione del fabbricato sito in via Trento n.6.

Identificazione catastale:

L'immobile è distinto al N.C.E.U. del Comune di Cosenza al foglio 22 particella 1558 sub. 131, categoria A/2, classe 1, vani 7, Scala C, Interno 2, Piano 1. L'immobile è adibito ad abitazione.

Caratteristiche estrinseche:

Il fabbricato ha una struttura in cemento armato con tamponatura in muratura e solai in laterocemento. Da quanto emerge dalla relazione tecnica di progetto, esso si articola in tre zone. Zona A a nord, Zona B al centro e Zona C a sud, vista l'estensione importante della struttura.

L'immobile in oggetto è ubicato nella Zona C del fabbricato, nella porzione del fabbricato che fa angolo tra Via Trento/Ingresso Piazza Eugenio Cenasio.

L'immobile è sito nel centro del territorio comunale, precisamente in aderenza al Municipio.

Dista circa 5 km dalla Strada Statale 107 Silana/Crotonese e circa 1,5 km dallo svincolo autostradale di Cosenza.

La Stazione Ferroviaria di Vagliolise (CS) dista circa 4,0 km.

L'aeroporto più vicino (Lamezia Terme) dista circa 70 km, raggiungibile attraverso l'arteria autostradale A2.

Il tessuto urbano su cui sorge l'immobile è centrale, Fig. 3.

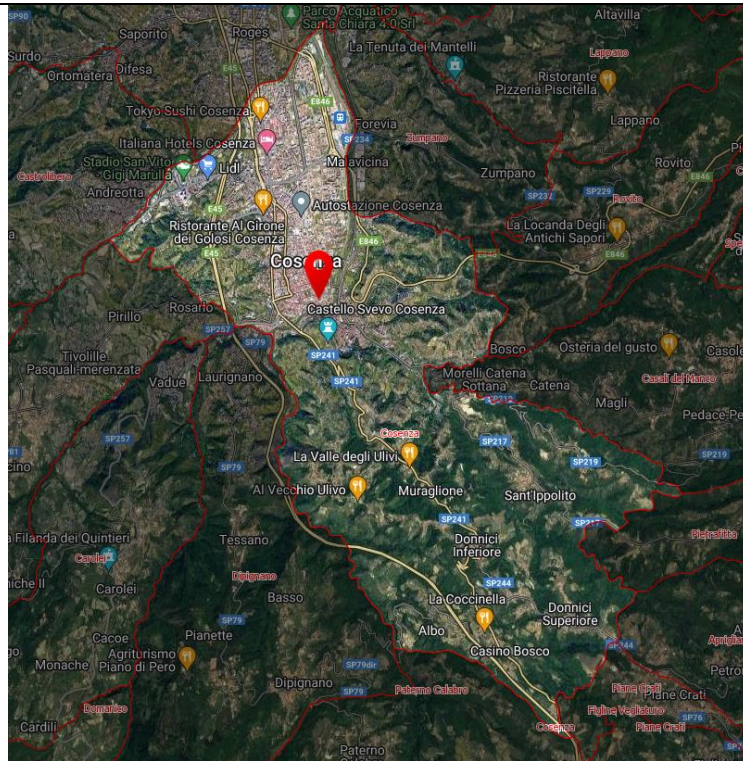


Fig. 3. Posizione del fabbricato all'interno del tessuto urbano del Comune di Cosenza.

La zona è servita da illuminazione pubblica, rete idrica e fognaria.

Nelle immediate vicinanze sono presenti diverse attività commerciali: bar, farmacia, tabacchino, alimentari, abbigliamento, banca, etc..

Caratteristiche intrinseche:

Il bene pignorato è un appartamento ubicato al piano primo di un fabbricato con struttura portante in cemento armato. Il fabbricato è dotato di ascensore. Il portone d'ingresso è ampio e luminoso, Fig. 4.

L'appartamento è composto da cucina, due bagni, due camere da letto, un ripostiglio, un ampio terrazzo scoperto, accessibile dalla cucina, ed una sala con possibilità di essere divisa, mediante una porta scorrevole, in due distinti ambienti: soggiorno e sala da pranzo; Fig.5.



Fig. 4. Portone d'ingresso.



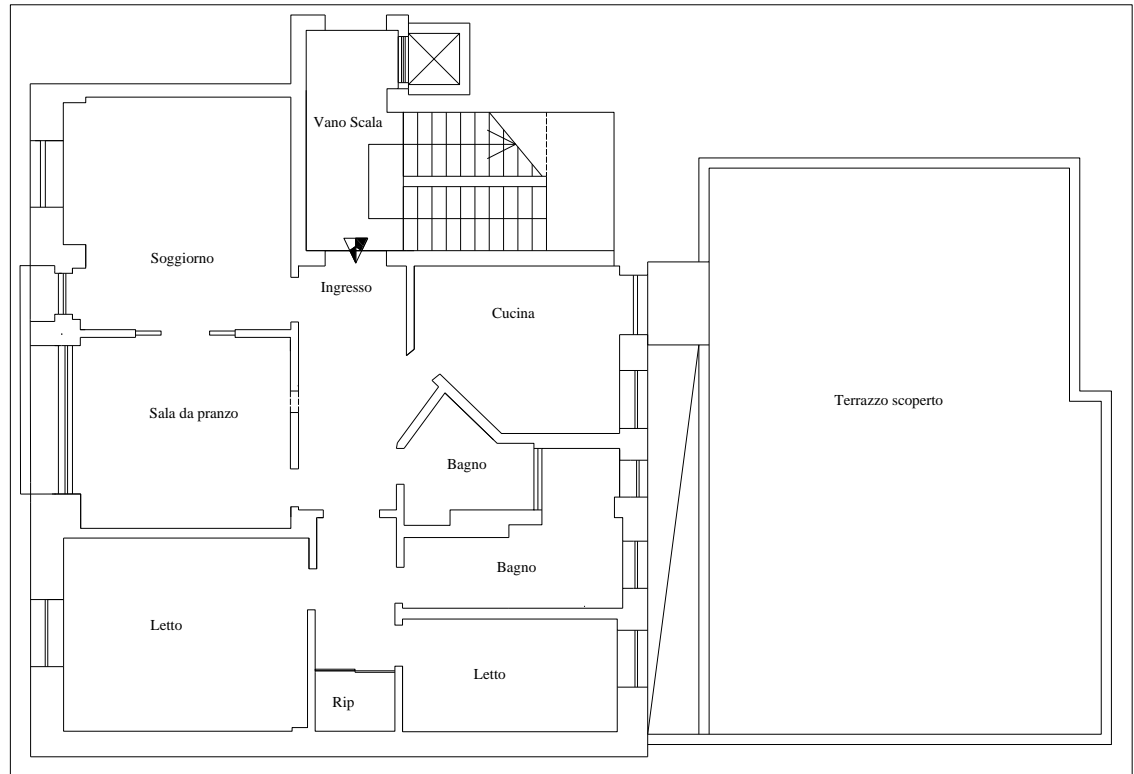


Fig.5. Planimetria dell'immobile.

L'immobile è dotato da impianto elettrico, idrico, citofonico e termico. Si segnala che il pulsante del citofono è fuori uso.

I tramezzi dei bagni e della cucina sono rivestiti con mattonelle in gres, i restanti sono tinteggiati.

Gli infissi sono in legno/alluminio verniciati di colore bianco con vetrocamera e avvolgibili in plastica di colore grigio, Fig.6.



Fig.6. Tipologia infissi.



	<p>Il terrazzo scoperto affaccia sul cortile interno del palazzo comunale. È da considerare che potrebbe essere necessario un intervento di impermeabilizzazione, poiché allo stato attuale la pavimentazione non si presenta in buono stato conservativo.</p> <p>In sede di sopralluogo, il debitore ha fatto presente al CTU che sono presenti delle infiltrazioni di acqua nei locali sottostanti provenienti dal terrazzo stesso.</p> <p>L'immobile ha una superficie calpestabile di circa 106,70 m².</p> <p>La superficie scoperta (terrazzo e balcone) misura circa 83,87 m².</p> <p>Di seguito si riportano le superfici nette dei singoli ambienti:</p> <p><u>Cucina</u>: circa 11,72 m²;</p> <p><u>Bagno</u>: circa 4,42 m²;</p> <p><u>Bagno</u>: circa 8,73 m²;</p> <p><u>Soggiorno</u>: circa 19,71 m²;</p> <p><u>Sala da pranzo</u>: circa 15,81 m²;</p> <p><u>Letto</u>: circa 18,01 m²;</p> <p><u>Letto</u>: circa 9,24 m²;</p> <p><u>Rip.</u>: circa 1,77 m²;</p> <p><u>Corridoio/Ingresso</u>: circa 15,11 m².</p>
--	--

<p>Quesito n. 5</p>	<p><i>Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.</i></p>
<p>Risposta al quesito n.5</p>	<p>L'indirizzo riportato nell'atto di pignoramento individua correttamente il bene, infatti, è sito a Cosenza, in via Trento n.6. Le risultanze catastali, invece, fanno emergere delle discrepanze. Infatti, alla planimetria catastale dell'immobile risulta associato il seguente identificativo: foglio 22 - part. 1558 - sub 131. Di contro, l'area di sedime del fabbricato, che nel mappale dovrebbe coincidere con la sagoma del fabbricato ed avere associato lo stesso numero di particella (1558), non risulta riporta. Infatti, la particella 1558 rimanda ad una striscia di terreno posta alle spalle dell'Arcidiocesi di Cosenza, come mostra la Fig.7.</p> <div data-bbox="624 1442 1155 1962" data-label="Image"> </div> <p>Fig.7. Individuazione della particella 15558.</p> <p>Tale anomalia è presente anche nella visura catastale. Infatti, nella stessa, è riportata la seguente</p>

nota: “*Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di Cosenza (D086) (CS) Foglio 22 Particella 1635*”.

Il sottoscritto CTU, al fine di chiarire quanto emerso, ha contattato i tecnici dell’Agenzia del Territorio. Dopo aver rappresentato per le vie brevi la problematica emersa, si è pervenuti alla conclusione che per risolvere tale discrasia sarebbe necessario un aggiornamento cartografico catastale, al momento non presente presso gli uffici.

10

Quesito n. 6 *Rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l’aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l’acatastamento.*

Risposta al quesito n.6 Il bene distinto al foglio 22 particella 1558 sub 131 rispetto alla planimetria catastale presenta una diversa distribuzione degli ambienti, come di seguito riportato; Fig. 8.

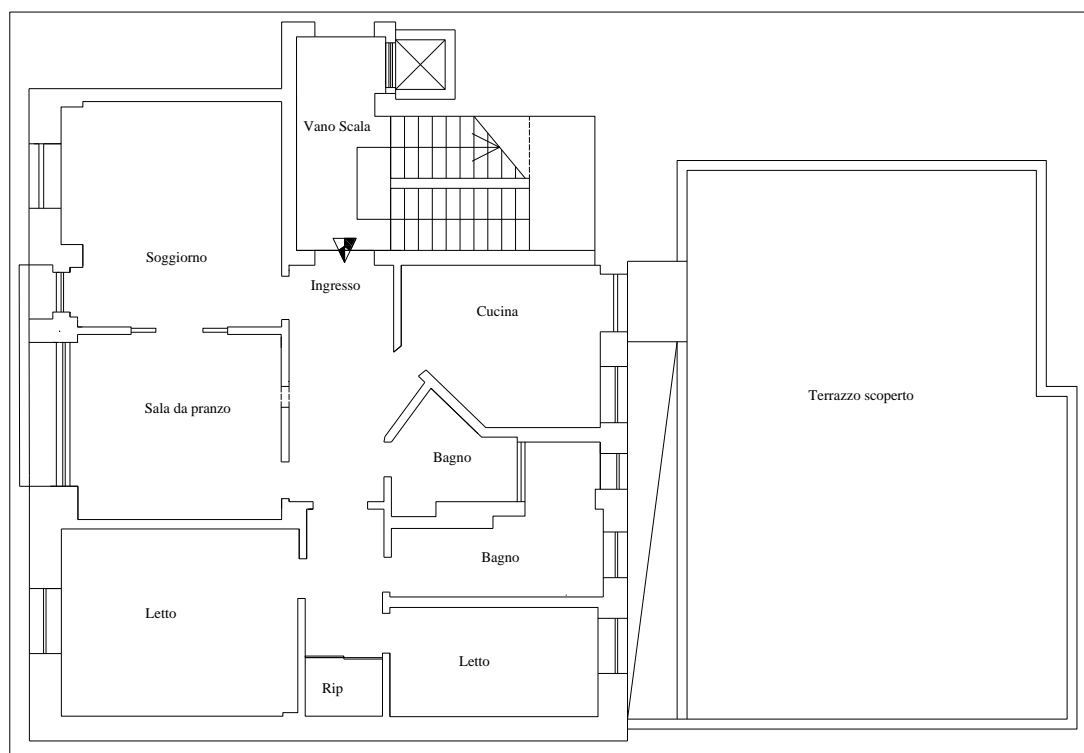


Fig. 8. Stato attuale dell’immobile.

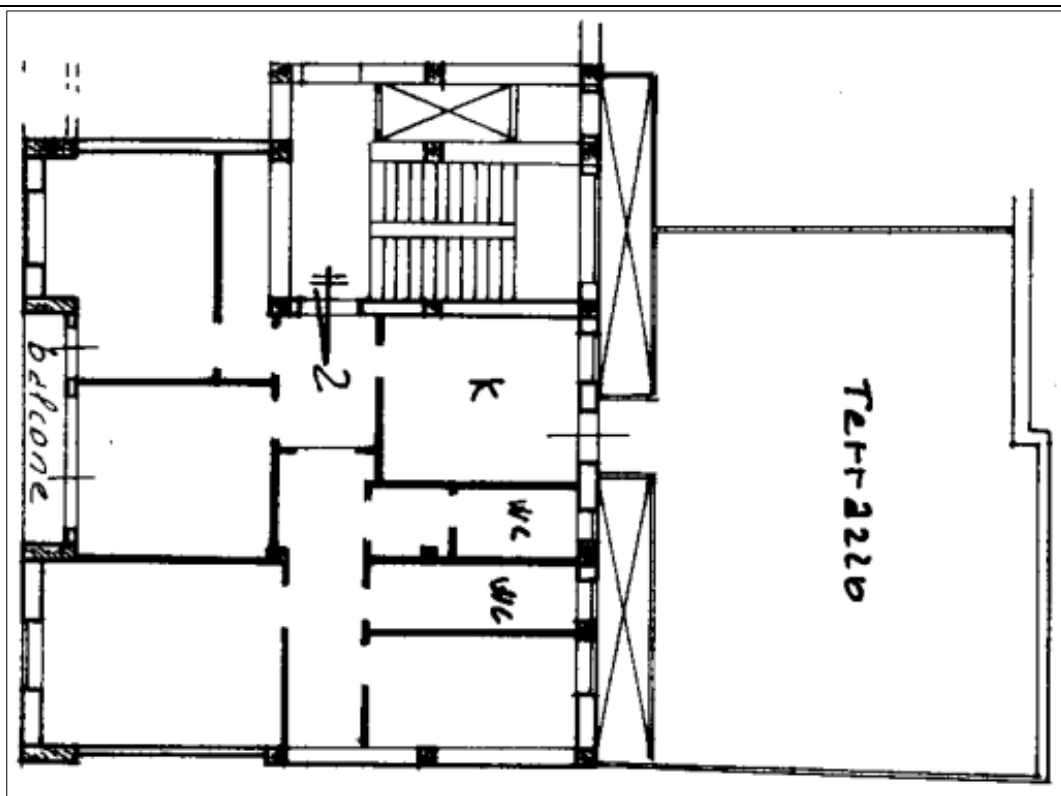


Fig.9. Planimetria catastale.

Il costo per la presentazione del DOCFA per una diversa distribuzione degli spazi interni si può quantificare in circa 600,00 euro.

11

Quesito n. 7	<i>Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;</i>
Risposta al quesito n.7	Il bene è utilizzato come civile abitazione in base all'autorizzazione n. 21 del 05/03/1998 rilasciata dal comune di Cosenza.
Quesito n. 8	<p><i>Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47.</i></p> <p><i>In particolare in caso di opere abusive, il controllo della disponibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 06 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'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, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. I costi di sanatoria dovranno essere computati-previa detrazioni- nella determinazione del prezzo di vendita. Ove l'esperto ravvisi la non sanabilità/condonabilità degli immobili pignorati (o di taluni di essi): a) specificherà se l'insanabilità riguarda l'interno immobile ovvero parti di esso; b) in caso di abusività parziale indicherà i costi per la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi, detraendoli dal prezzo di stima;</i></p>
Risposta al quesito n.8	Il bene distinto al foglio 22 particella 1558 subalterno 131 fa parte di un fabbricato che si sviluppa lungo via Trento, Corso Umberto e Piazza dei Bruzi, per il quale fu rilasciato il



permesso di costruzione n.38 del 20/11/1953.

Come risulta dagli atti presenti in Comune, a firma dell'ingegnere capo dell'ufficio tecnico, in data 31/03/1953 venne approvata dalla Commissione Edilizia il progetto presentato dall'Istituto Nazionale delle Assicurazioni (I.N.A.) per la realizzazione di un fabbricato a cinque piani tra via Trento, Corso Umberto e Piazza dei Bruzi.

In data 26/08/1953 venne approvata dalla Commissione Edilizia la variante rispetto al progetto approvato in data 31/03/1953.

In data 03/09/1954 vennero approvata in sanatoria la variante per le modifiche apportate in corso d'opera.

In data 19/11/1955 vennero approvate in sanatoria le modifiche interne.

In data 19/11/1955 venne rilasciato il certificato di abitabilità.

In figura 10 e 11 si riportano le planimetrie del piano primo approvate dalla commissione edilizia nelle tornate del 1953 e 1955 per l'intero fabbricato; vedi *Alleg.5*.

In rosso vengono delimitati i confini della proprietà del Sig.

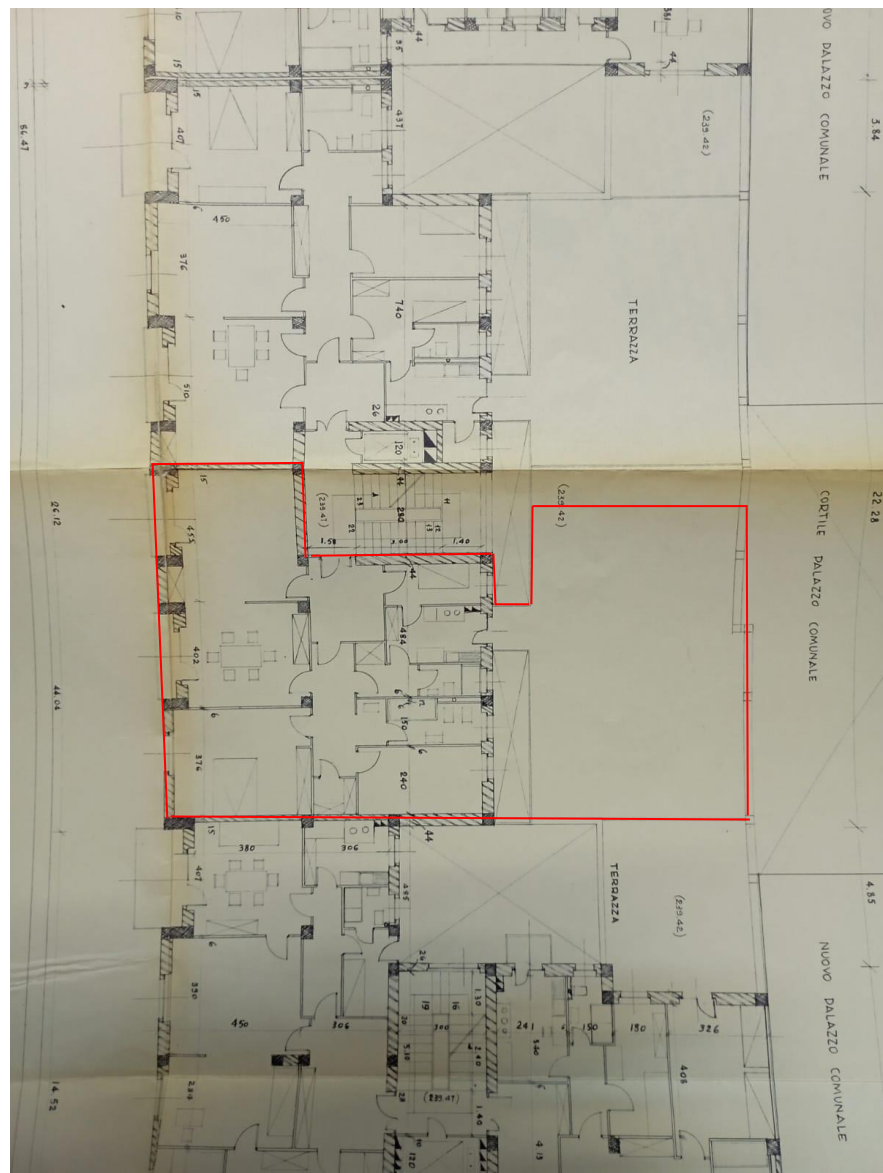


Fig. 10. Stralcio della planimetrie del piano primo approvata nella tornata del 1953.



Sull'unità immobiliare in esame, in data 05/03/1998, è stata rilasciata dal Comune di Cosenza l'autorizzazione n. 21 per cambio di destinazione d'uso da ufficio a civile abitazione e relativo frazionamento. In Fig. si riporta la planimetria autorizzata in data 05/03/1998.

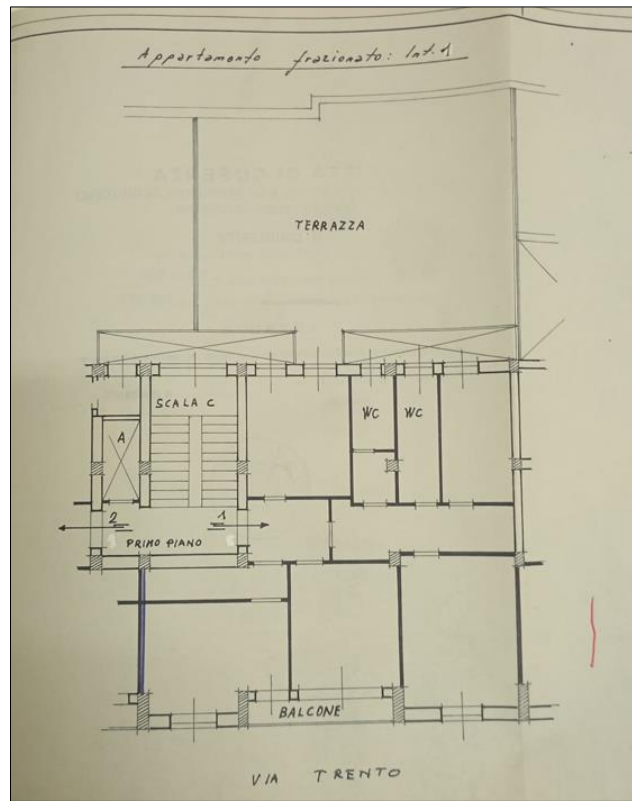


Fig.10. Stato futuro autorizzato in data 05/03/1998.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria dell'autorizzazione edilizia n. 21 del 05/03/1998 si ravvisano delle difformità sulla distribuzione degli spazi interni. Tali difformità si potrebbero sanare mediante la redazione di una S.C.I.A. in sanatoria da depositare attraverso la piattaforma CalabriaSue. Gli oneri relativi a tale pratica si possono stimare in circa 2.500,00 euro comprensivi di oblazione e diritti di segreteria.

Quesito n. 9	<i>Dica, se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione; il frazionamento di singoli cespiti ai fini della formazione di più lotti sarà possibile solo ove consenta una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni e solo previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione. In presenza delle predette condizioni, l'esperto provvederà alla redazione del frazionamento e all'identificazione dei nuovi confini dei beni frazionati, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;</i>
Risposta al quesito n.9	Non è possibile vendere il bene in più lotti, per cui è da escludere il frazionamento del cespite.
Quesito n. 10	<i>Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile o meno in natura e a quali condizioni. A questo punto: a) nel caso si tratti di quota indivisa l'esperto fornirà la valutazione tanto dell'intero, quanto della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; b) in caso di divisibilità in natura, l'esperto indicherà i costi per un eventuale frazionamento, a cui provvederà solo in caso di autorizzazione del giudice dell'esecuzione all'esito di udienza ex art. 569 c.p.c. (posto che la divisione in natura, ai sensi dell'art. 600 cpc, postula la richiesta del creditore pignorante ovvero dei comproprietari). Ove riceva la predetta autorizzazione, l'esperto provvederà alla formazione dei singoli lotti (ed ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro;</i>

Risposta al quesito n.10	L'immobile è pignorato per la sola quota in capo al Sig. pari a ½. La restante parte è in comproprietà con l'ex coniuge, Sig.ra giusto atto notarile a rogito del Dott. Pastore Gioacchino, del 23/11/1998 rep.160920. Il matrimonio è stato contratto in data 02/09/1994. In data 10/04/2010 è stato omologato il verbale di separazione consensuale presso il Tribunale di Cosenza (<i>Alleg.6</i>).
--------------------------	--

Quesito n. 11	<i>Accerti se l'immobile è libero o occupato; indicando compiutamente le generalità delle persone che eventualmente occupano il bene, il loro rapporto con l'esecutato e il titolo dell'occupazione; a questo punto, acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia o meno data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In ogni caso l'esperto determinerà il valore locativo del bene esprimendo una valutazione di congruità su canone pattuito in eventuali contratti di locazioni opponibili alla procedura;</i>
Risposta al quesito n.11	Il bene pignorato è utilizzato come abitazione. Non risultano registrati contratti di locazione sugli immobili pignorati, come risulta dalla nota dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Cosenza, prot. N. 155444 ricevuta in data 12/09/2023; (<i>Alleg.7</i>).

Quesito n. 12	<i>Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;</i>
Risposta al quesito n.12	L'immobile non risulta occupato dal coniuge separato, come dichiarato nel verbale di sopralluogo n.1.

Quesito n. 13	<i>Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superfici o servitù pubbliche), o censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;</i>
Risposta al quesito n.13	Il bene pignorato ricade da PRG in zona F3 (Aree per attrezzature sociali, commerciali e direzionali) per il 34,94%, e in zona Viabilità per il 65,06%. Inoltre, grava su di esso il vincolo dei Beni Culturali e Paesaggistico, art. 136 e 142 del D.Lgs. 42/2004 come risulta dall'Interrogazione del Geoportale del Comune di Cosenza (<i>Alleg.4</i>).

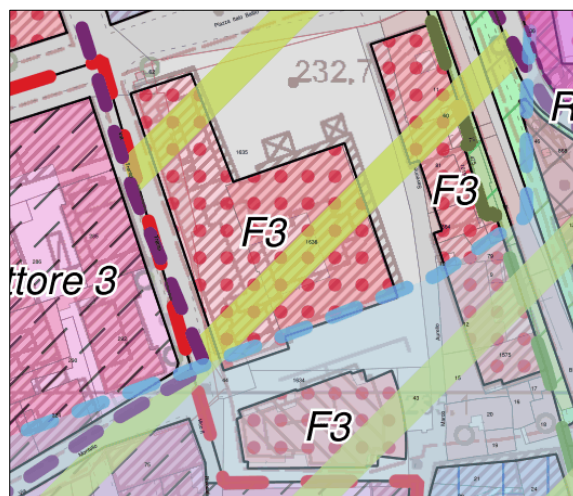


Fig.11 Stralcio del Geoportale del Comune di Cosenza.



Quesito n. 13 bis	<i>Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;</i>
Risposta al quesito n.13 bis	Le spese di gestione approvate nell'assemblea ordinaria dei condomini del 22/06/2022, per l'anno 2022, sono pari a 732,00 euro annui. Risulta, inoltre, nell'ultimo bilancio consuntivo, approvato nella stessa assemblea, un debito pari a 4.870,28 euro, per quote ordinarie e straordinarie non versate, come risulta dalla nota dell'amministratore di condominio, riportata in (Alleg.8).

Quesito n. 14	<i>determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura a cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, nonché di quelle per eventuali costi di sanatoria/demolizione, come da quesito 8;</i>
Risposta al quesito n.14	<p>La valutazione dell'immobile è riferita al più probabile valore di mercato del bene descritto nei precedenti quesiti.</p> <p>Come è risaputo il valore di mercato di un immobile è espresso in funzione delle caratteristiche intrinseche del bene, della localizzazione del contesto urbano, dello stato di manutenzione, dello stato degli impianti, degli aspetti posizionali (l'esposizione, i livelli etc), dello stato in cui si presenta il bene al momento della stima, etc..</p> <p>Dall'indagine di mercato eseguita in loco, in base alle caratteristiche tipologiche dei beni residenziali ed in funzione della categoria attribuita all'immobile, A/2, si è pervenuto al convincimento che i beni in oggetto si calano in un segmento di mercato destinato a abitazioni di tipo civile.</p> <p>Quanto al metodo di stima, si è scelto quello "sintetico comparativo" o "comparativo diretto" che, si ritiene, più adatto al mercato locale, fondato su un giudizio di equivalenza economica tra il bene interessato e altri similari che trovino espressione attraverso i loro prezzi di cessione, rilevati sul medesimo mercato, trattati in termini statistici, attribuendo all'immobile il valore venale.</p> <p>Il parametro scelto per la valutazione è il prezzo a m^2 lordo per unità di superficie.</p> <p>Tale parametro può essere calcolato mediante la rilevazione di compravendite di immobili simili. In mancanza di dati relativi a transazioni immobiliari nello stesso segmento di mercato si può ricorrere a quotazioni medie rilevate nelle pubblicazioni del settore immobiliare.</p> <p>Sono stati recuperati diversi annunci di vendita di immobili pressoché simili a quello oggetto di stima, rientranti all'interno della zona omogenea nella quale ricade l'immobile.</p> <p>Per ciascuno di essi è stata esaminata la tipologia edilizia, la classificazione dell'immobile e l'eventuale corretta determinazione della superficie commerciale.</p> <p>La comparazione avviene con beni in regime di libero mercato non soggetti a vincoli espropriativi.</p>



Il prezzo unitario medio si può desumere attraverso la formula:

$$p_0 = \frac{p_1 \cdot S_1 + p_2 \cdot S_2 + \dots + p_n \cdot S_n}{S_1 + S_2 + \dots + S_n} = \frac{\sum_{i=1}^n p_i \cdot S_i}{\sum_{i=1}^n S_i}$$

dove, p_0 è il prezzo unitario ordinario, p_i è il prezzo unitario del bene i -esimo, S_i è la superficie del bene i -esimo.

Attraverso la determinazione del valore p_0 è possibile determinare il valore di mercato del bene oggetto di stima:

$$V_m = p_0 \cdot S_0$$

dove S_0 è la superficie convenzionale del bene stesso.

Dall'esame è emerso che i prezzi offerta unitari si attestano intorno a un valore medio di circa 1.000,00 €/m².

Tale valore però solitamente, negli atti di compravendita, subisce una riduzione media del 10%. Dunque, il prezzo unitario utile a determinare il più probabile valore di mercato è pari ad €/m² 1.000,00– (€/mq 1.000,00 x 10%) = €/m² 900,00.

La banca dati delle quotazioni immobiliari, gestita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate, registra per beni simili un valore di mercato riportato in tabella 1:

Tabella 1. Quotazione ricavata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.)

Abitazioni di tipo economico	Range di mercato	
	Min (€/m ²)	Max (€/m ²)
2° semestre 2021	1.100,00	1.450,00

Il valore di mercato verrà determinato come prodotto tra il valore unitario medio di mercato (espresso in €/m²) di beni immobili, determinato come già illustrato, per la consistenza commerciale complessiva dell'immobile oggetto di stima (m²) per un parametro adimensionale denominato coefficiente globale.

Tale coefficiente globale o di ponderazione (che, come si vedrà, è il risultato del prodotto di molteplici coefficienti) è stato determinato tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima.

Tale approccio tende a evidenziare meglio le caratteristiche del bene e a determinare un valore di mercato più corretto.

Tabella 2. Coefficienti di ponderazione dei beni.

Caratteristiche	Valore scelto
Tipologia	1,25
Vetustà	0,80
Ubicazione (Piano Primo)	0,98
Manutenzione	0,80
Stato di conservazione	0,80
Classe demografica	0,95
Coefficiente globale	0,93

Valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in esame, si può ritenere che il prezzo medio equo dei beni con destinazione residenziale (abitazione di tipo economico e popolare) possa stabilirsi in 837,00 €/m², in cifra tonda 840,00 €/m².

Determinazione superficie commerciale.

La determinazione della superficie complessiva dell'immobile si calcola facendo riferimento



alla superficie commerciale, definita come la superficie lorda compresa tra i muri interni e perimetrali fino ad uno spessore di 50 cm e metà della superficie dei muri in comunione. Essa comprende anche le superfici dei locali accessori e delle pertinenze, ponderate mediante opportuni coefficienti.

(Riferimenti normativi: Norma UNI 10750 e D.P.R. n. 138/98. C.

Riferimenti bibliografici: *Codice delle Valutazioni Immobiliari*; Tecnoborsa).

Calcolo delle superfici commerciali

Superficie vani = 132,86 m² circa (superficie da computare al 100%).

Superficie Terrazzo = 83,93 m² circa (superficie da computare nella misura del 30% fino a 25 mq e del 10% per la quota eccedente).

Superficie balconi = 2,23 m² circa (superficie da computare nella misura del 30% fino a 25 mq e del 10% per la quota eccedente).

Sommando le superfici si ha:

1. Vani principale di cui alla lettera a) allegato C del D.P.R. 138/98:
132,86 m²
2. Superficie balconi di cui alla lettera c) allegato C del D.P.R. 138/98:
2,23 m²*0,3= 0,67 m²
3. Superficie terrazzo di cui alla lettera c) allegato C del D.P.R. 138/98:
25 m²*0,30+58,93 m²*0,1= 13,39 m²

Superficie commerciale totale: 146,93 m² (132,86+0,67+13,39)m².

Il più probabile valore venale dei beni è (146,92 m²*840,00 €)= 123.421,20 €/ m²

❖ Valore Capitale:	€ 123.421,20 -
❖ Detrazioni SCIA in sanatoria	€ 2.500,00
❖ Detrazioni Docfa (Agenzia del territorio)	€ 600,00
❖ Detrazioni Agibilità	€ 1.500,00
❖ Detrazioni oneri condominiali	€ 4.870,28

Valore di mercato: € 113.950,90

A tale valore è opportuno applicare un abbattimento forfettario del 15% (17.092,64) per oneri tributari e vizi occulti, il valore finale del bene al netto delle correzioni e decurtazioni è pari a **€113.950,90-€ 17.092,64 = € 96.858,28.**

Considerando che il bene è in comproprietà per la quota di ½ con l'ex moglie, si deduce che il valore detenuto da entrambi è pari a 48.429,14 euro ciascuno.

Si precisa che l'atto di acquisto dell'immobile è avvenuto in regime di comunione legale dei beni con l'ex moglie, _____, giusto atto di compravendita a firma del Notaio Gioacchino Pastore, trascritto il 25/11/1998 ai nn. 23916 r.g. e 18573 r.p..

In data 10/04/2010 è stato omologato il verbale di separazione consensuale tra i coniugi _____

In data 27/04/2023 è stato trascritto il pignoramento _____ soltanto per la quota di ½ contro il Sig. _____ mentre la restante quota di ½

dell'ex moglie, _____, non risulta pignorata. Come precisato sopra, l'immobile è vendibile come unico lotto e pertanto non risulta divisibile.

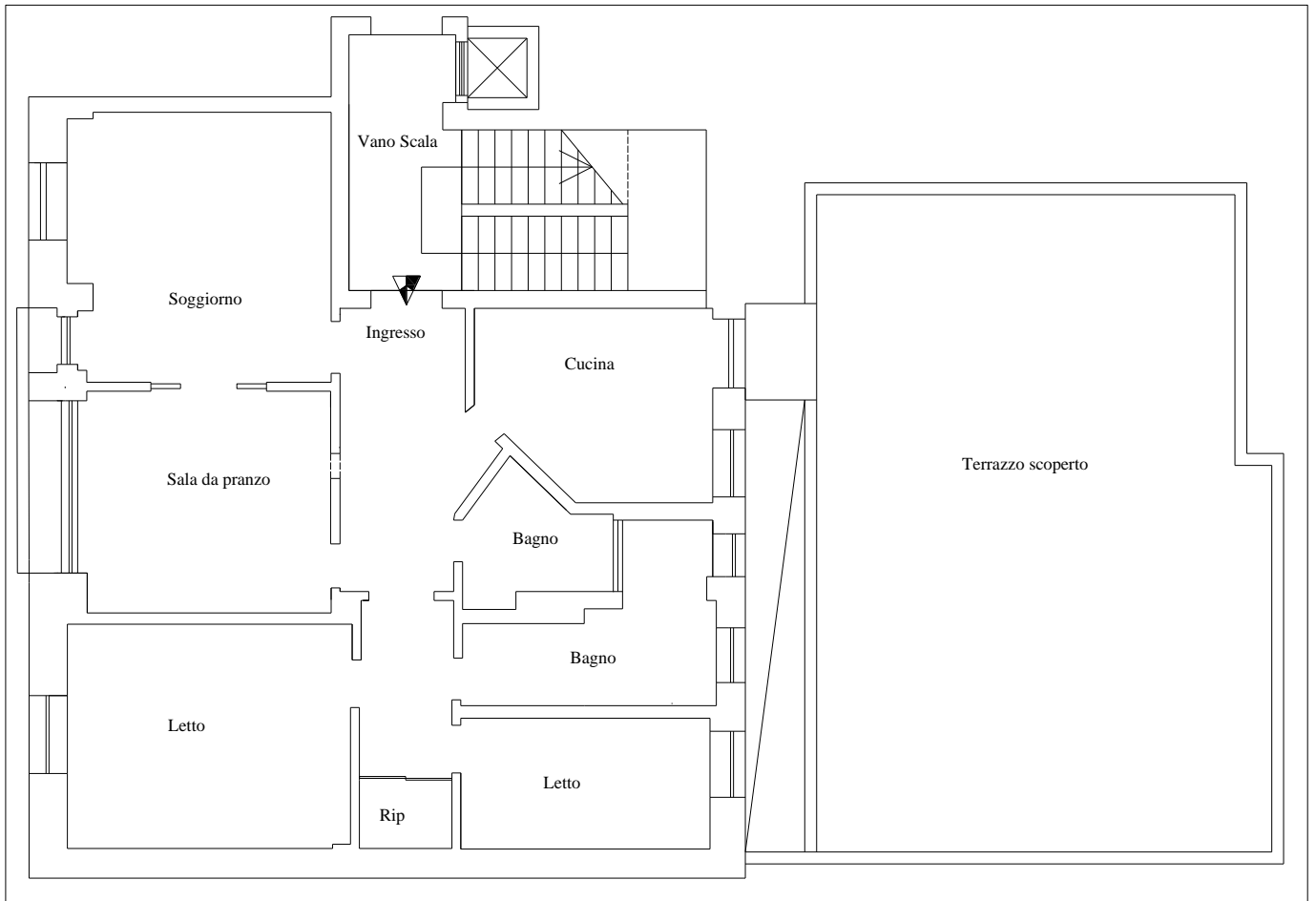
Alla presente relazione si allega la documentazione acquisita.

Cosenza, 16/11/2023.

Il CTU
Ing. Giuseppe Dodaro



PLANIMETRIA PIANO PRIMO



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Foglio 22 particella 1558 sub 11







Foto1. Ingresso.





Foto 2. Letto.





Foto 3. Soggiorno.





Foto 4. Cucina.





Foto 5. Bagno.





Foto 6. Cucina





Foto 7. Bagno.

