

TRIBUNALE DI COSENZA

Sezione prima civile – Esecuzioni immobiliari

Esecuzione immobiliare n. 1/2021 R.G.E.

Giudice dell'esecuzione : dott.ssa Mariarosaria SAVAGLIO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA

In ottemperanza all'incarico di esperto valutatore affidatomi con ordinanza in data 26/11/2021 nella procedura in epigrafe indicata, io sottoscritto [REDACTED] dell'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza ed al [REDACTED] dell'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Cosenza, dopo aver preliminarmente:

- esaminato la documentazione in atti, con particolare riferimento a quanto precisato all'art.567 c.2° del Codice di Procedura Civile;
 - acquisiti, presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio –le mappe censuarie e le visure, nonché l'ispezione ipotecaria relative all' unità immobiliare oggetto di valutazione;
 - acquisiti presso gli Uffici del Comune di Mendicino, i certificati anagrafici relativi all'esecutato, i documenti relativi alla costruzione dell'immobile e preso visione delle normative urbanistiche vigenti all'epoca della costruzione ed all'attualità;
 - effettuato sopralluogo presso l'immobile oggetto di valutazione, in cui ho preso atto e documentato la consistenza e lo stato d'uso attuale, con rilievi metrici e fotografici;
 - effettuato opportune ricerche sulla stato attuale del mercato immobiliare della zona e sulle risultanze della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari pubblicati sul sito internet dell'Agenzia delle Entrate;
- sono in grado di rispondere ai quesiti che mi sono stati posti.

RISPOSTA AI QUESITI N.1, N.2 e N.3

La mappa censuaria della zona, la visura catastale attuale per immobile, la visura storica per soggetto e la planimetria relativi all'immobile pignorato sono riportate negli Allegati n.1, n.2, n.3 e n.4.

Le iscrizioni e le trascrizioni relative all' immobile pignorato, effettuato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, sono precisate nell'Ispezione Catastale riportata nell' Allegato n.5.

Dagli atti acquisiti si evince quanto segue:

catasto	foglio	Particella	sub	Categoria	Sup,catastale (mq)	Vani	Rendita	Quota possesso
urbano	6	703	4	A/7	226	9	766,94	500/1000
		702	7	Corte esclusiva della part. 703/sub 4				
		702	8	Corte esclusiva della part. 703/sub 4				

Dalla visura attuale per immobile e dalla visura storica per soggetto, l'immobile pignorato risulta intestato, a [REDACTED] per 500/1000 e a [REDACTED] per 500/1000.

A seguito della procedimento di separazione consensuale intervenuta tra i coniugi [REDACTED], con "Verbale di separazione consensuale con assegnazione dei beni" in data 18/06//2007 il Pubblico Ufficiale del Tribunale di Cosenza ha assegnato l'intera proprietà (100%) dell'immobile pignorato a [REDACTED].

Dall'ispezione nel ventennio precedente all'iscrizione del pignoramento sull'immobile, del Comune di Mendicino (CS) Catasto Fabbricati Sezione Urbana Foglio 6, Particella 702 Subalterno 7 – 8 e Particella 703 subalterno 4, relativamente al sig. [REDACTED], sono risultate le seguenti formalità:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 07.03.2002 – Registro Particolare 4019 Registro Generale 4987- Pubblico ufficiale [REDACTED]-Repertorio 18185 del 18/02/2002- atto tra vivi – compravendita.



Immobili siti a Mendicino (CS)

Soggetto acquirente

2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 18/06/2007 - Registro Particolare 15395 Registro Generale 23652- Pubblico ufficiale Tribunale-Repertorio 842/2007 del 01/03/2007-atto tra vivi – verbale di separazione consensuale con assegnazione beni

Immobili siti in Mendicino (CS)

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 20/01/2021 - Registro Particolare 1111- Registro Generale 1401- Pubblico ufficiale Tribunale Civile Di Cosenza -Repertorio 2164 del 12/11/2020- atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

Immobili siti in Mendicino(CS).

RISPOSTA AL QUESITO N.4.

In data 7/05/2022 è stato effettuato l'accesso all'immobile pignorato alla presenza del signor ██████████; il verbale del sopraluogo è riportato nell'Allegato n.6.

L'unità immobiliare interessata dall'esecuzione immobiliare è ubicata nel comune di Mendicino (CS) nella C.da Pasquali-Tivolille, in via Pascaletti n.3, in corrispondenza dell'incrocio tra la via Mattia Preti e via Pascaletti. E' una unità immobiliare monofamiliare, inserita in un fabbricato costituito da due unità immobiliare adiacenti, catalogabili nella tipologia "villa"; quella oggetto della procedura in essere, occupa l'ala est del fabbricato e si sviluppa su 3 piani (seminterrato, piano primo a piano secondo-mansarda).

Sul lato ovest l'unità immobiliare è adiacente, a muro cieco, con l'altra villa monofamiliare; a sud è delimitata da una corte pavimentata con massetto di cemento; a nord e ad est è circondata da una corte destinata a giardino.

Il fabbricato è ubicato nella zona sud del territorio comunale, in posizione centrale tra il Centro Storico di Mendicino e la Città di Cosenza a circa 6 Km dai due centri, ma meglio collegata alla città capoluogo.

Il comparto urbano, realizzato nella seconda metà del secolo scorso, è caratterizzato da insediamenti di tipo residenziale semintensivo ed è dotato di tutte le opere di urbanizzazioni primaria e delle principali opere di urbanizzazione secondaria; in particolare a circa 600 metri dal fabbricato, via Mattia Preti incrocia Viale della Concordia, che è l'asse viario principale della località, con insediamenti di pubblico interesse (un centro commerciale, una farmacia, centri di aggregazione sociale, negozi al dettaglio ecc.).

All'abitazione si accede da sud attraverso un passo carrabile munito di cancello automatico ed un cancelletto pedonale; dalla corte attraverso una scala scoperta si può accedere al primo piano.

Il piano seminterrato con accesso dal prospetto sud è suddiviso in: open-space-garage con cucina, caminetto, bagno, locale dispensa/lavanderia ed un ripostiglio

Due rampe di scale permettono di raggiungere i piani superiori:

- al primo piano, che costituisce la zona giorno e comprende un bagno, la cucina che affaccia su un balcone ed un ampio soggiorno che affaccia su un portico coperto;
- al piano secondo-mansarda, che costituisce la zona notte e comprende un bagno e n.tre stanze che affacciano ciascuna su un balcone.

La struttura portante dell'intero fabbricato è realizzato con struttura intelaiata di travi e pilastri in cemento armato e solai, piano ed inclinati, in latero-cemento.

Le pareti di tamponamento sono realizzate al piano seminterrato con blocchetti di cemento presso-vibrato e nei piani superiori in laterizi forati a cassa vuota.

Tutte le murature sono intonacate e tinteggiate nella pareti a vista.

Il manto di copertura è realizzato con tegole in argilla.

Le porte interne, in legno tamburato, e gli infissi esterni, in legno massello, risultano di buona fattura e consistenza e in buono stato di manutenzione. I pavimenti dei vani sono in gres-ceramico, mentre il pavimento delle scale esterne, del portico e dei balconi sono in cotto.

Gli impianti elettrici, idrici e termici sono di tipo civile convenzionale, in buono stato e funzionanti.



I prospetti sono rifiniti con intonaci e pittura resistente all'acqua.

Lo stato di manutenzione dell'intera abitazione è da ritenersi buono.

Nella tabella che segue sono riportati, per ogni piano, le superfici utili calpestabile dei vani interni, le superficie calpestabili del portico e dei balconi; l'altezza di piano, la superficie lorda comprensiva delle murature, la superficie lorda ragguagliata, calcolata considerando che, normalmente, nell'ordinario mercato immobiliare, le superfici esterne vengono sommate nelle superficie lorda in misura del 50%.

PIANO	Sup.utile netta (mq)	Altezza netta (m)	Sup. portico e balconi (mq)	Superficie lorda coperta (mq)	Superficie lorda ragguagliata (mq)
Piano seminterrato					
Open-space - garage	65,4	2,80			
bagno	4,0	2,80			
Dispensa/lavanderia	5,4	2,80			
ripostiglio	2,8	2,15 (media)			
Sommano le sup.nette	77,6				
Superficie lorda coperta				90,6	90,6
Piano primo					
soggiorno	31,2	2,7			
cucina	10,4	2,7			
bagno	3,0	2,7			
disimpegno	2,6	2,7			
portico			47,8		
balcone			6,0		
Sommano le sup.nette	47,2		53,8		
Superficie lorda coperta				61,9	
Superficie lorda ragguagliata					88,8
Piano mansarda					
Stanza n.1	11,1	2,7 (media)			
Stanza n.2	16,0	2,7 (media)			
Stanza n.3	10,1	2,7 (media)			
bagno	3,8	2,7 (media)			
disimpegno	3,3	2,7 (media)			
Balcone stanza 1			3,4		
Balcone stanza 2			3,4		
Balcone stanza n.3			3,0		
Sommano le sup.nette	44,3		9,8		
Superficie lorda coperta				56,7	
Superficie lorda ragguagliata					61,6
Sommano le superfici	169,1		63,6	209,2	241,0
Superficie della corte	180,0 mq				

RISPOSTA AL QUESITO N.5

La descrizione attuale del bene è conforme a quella contenuta nel pignoramento.

RISPOSTA AL QUESITO N.6



Il raffronto tra la planimetria catastale e lo stato attuale dell'unità immobiliare ne dimostra la conformità. Si deve rilevare che l'intestazione catastale dell'unità immobiliare attribuisce ancora all'esecutato solo 500/1000, mentre a seguito del procedimento di separazione consensuale tra i coniugi [REDACTED], con il Verbale in data 18/6/2007 il Tribunale di Cosenza ha attribuito all'esecutato [REDACTED], il 100% della proprietà dell'immobile pignorata. Sarà pertanto necessario aggiornare l'intestazione catastale con la presentazione presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio della "Voltura" per variazione dell'intestazione dell'immobile, intervenuta a seguito della trascrizione dell'atto pubblico presso i registri immobiliari della Conservatoria. Si stima che il costo della correzione, che non richiede la redazione di nuove planimetrie, sia di circa 500 euro.

RISPOSTA AL QUESITO N.7

Nel Comune di Mendicino è allo stato vigente il Piano Regolatore Generale che inserisce il lotto di terreno su cui insiste l'unità immobiliare pignorata in Z.T.O. "B-completamento di tipo semintensivo", che consente la realizzazione di edifici residenziali del tipo e della consistenza planovolumetrica dell'immobile pignorato; occorre altresì precisare che è in fase di definizione il Piano Strutturale Comunale, già approvato nella versione definitiva dal Consiglio Comunale con Delibera n.3 del 20/05/2020, ed in attesa del visto di conformità agli strumenti sovraordinati da parte di Provincia e Regione. Il nuovo PSC inserisce l'unità immobiliare nell'Ambito Territoriale "Centro e borghi storici" in cui sono consentiti interventi di conservazione, recupero e trasformazione edilizia.

Dall'esame dei due strumenti urbanistici sopraccitati si evince che la destinazione d'uso "civile-residenziale" è compatibile con le normative, vigenti e in approvazione.

RISPOSTA AL QUESITO N.8

Con raccomandata anticipata a mezzo PEC (Vd. Allegato n.7), in data 11/04/2022 ho richiesto al Comune di Mendicino i documenti necessari per effettuare le verifiche richieste nei quesiti.

In data 3/5/2022, a seguito di convocazione da parte del Responsabile del Settore Urbanistico Comunale, il quale mio comunicava di aver reperito in archivio la pratica edilizia relativa all'immobile pignorato, riuscivo ad effettuare l'accesso agli atti e successivamente ad estrarre le copie fotostatiche dei seguenti documenti:

- certificato di residenza e stato di famiglia di [REDACTED] rilasciato dall'Ufficiale d'Anagrafe del Comune di Mendicino in data 3/05/2022 (Allegato n.8);
- copia della Concessione Edilizia n.16/99 del 16 giugno 1999 (Allegato n.9);
- copia del deposito del Certificato di Collaudo Statico presso l'Ufficio del Genio Civile di Cosenza con prot.n.12283-pratica n.9803779/cl.A, in data 4/01/2001 (Allegato n.10);
- copia dell'Autorizzazione di Abitabilità n.22/2002, in data 22/11/2002 (Allegato n.11);
- copia degli elaborati progettuali relativi alla C.E.n.16/99, riguardante un agglomerato formato da n.3 unità immobiliari tra cui quella interessata dal pignoramento; in particolare ho acquisito gli elaborati :
 - tavola n.1 : relazione tecnica, aereofotogrammetria della zona, stralcio PRG della zona;
 - tavola n.2 : planimetria catastale, planimetria del lotto, sezione particolare recinzione;
 - tavola n.3 : piante in scala 1:100;
 - tavola n.4 : sezioni e prospetti in scala 1:100, schema delle sezioni e dei prospetti in scala 1:200;

Nell'Allegato n.12, sono riportati, relativamente solo all'unità immobiliare oggetto di valutazione

- le piante dei tre piani per come disegnati nel progetto originale a base della C.E. n.16/99 (All.12/1);
- le piante dei tre piani per come rilevati nello stato attuale (All.12/2);

dal confronto dalle misure e dalle destinazioni d'uso tra i disegni relativi al titolo abilitativo e lo stato effettivo dei luoghi, si rileva quanto segue:

- al piano secondo-mansarda la stanza n.1 presenta un ampliamento verso nord della Superficie Utile Netta (SUN) di 3,27 mq; dato che la SUN dell'unità immobiliare è pari a 169,1 mq, l'ampliamento rappresenta lo 0,193% della SUN originaria, quindi è contenuto entro i limiti delle "tolleranze costruttive" consentite dall'art.38/bis del DPR 380/2001– aggiornato con la L. 34/2022;



- la distribuzione interna dei vani, pur confermandone la diverse destinazione d'uso originaria, presenta lievi differenze di dislocazione in pianta e forma, non catalogabili alla stregua di difformità rispetto al titolo abilitativo;
- sotto l'aspetto strutturale il fabbricato, regolarmente collaudato, è conforme al progetto originario.

Per quanto sopra precisato si può affermare che l'unità immobiliare pignorata è **conforme alle autorizzazioni ed alle concessioni amministrative ed è stata dichiarata agibile con l'Autorizzazione di Abitabilità n.22/2002 del 22/11/2002.**

RISPOSTA AL QUESITO N.9

L'unità immobiliare pignorata è una abitazione unifamiliare indipendente con corti esclusive, pertanto non è possibile la costituzione di più lotti; per la vendita, si dovrà considerare un unico lotto.

RISPOSTA AL QUESITO N.10

L'unità immobiliare è pignorata per la quota del 100%.

RISPOSTA AL QUESITO N.11 e N.12

Per quanto accertato in sede di sopralluogo e confermato anche dall'Ufficiale d'Anagrafe del Comune di Mendicino (Vd. All.n.8) l'unità immobiliare pignorata costituisce l'abitazione principale dell'esecutato ██████████, già generalizzato in atti, che la occupa stabilmente e con continuità, e, essendo divorziato, è il solo componente del suo nucleo familiare. Non risultano altri abitanti.

RISPOSTA AL QUESITO N.13 e N.13/bis

Sull'immobile pignorato:

- non insistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
- non sono stati rilevati vincoli o oneri di natura condominiale;
- non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali (di superficie e servitù pubbliche) o altri censi o usi civici.

RISPOSTA AL QUESITO N.14

La stima del valore dell'unità immobiliare pignorata viene redatta con il criterio "sintetico comparativo", sulla base delle dinamiche attuali del mercato edilizio nell'area urbana di Cosenza e dei parametri di stima ordinariamente utilizzate dal mercato stesso.

Particolare attendibilità è stata attribuita alle risultanze della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari consultabile sul sito internet (<http://www.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/ricerca.htm>) dell'Agenzia delle Entrate (Vd.Allegato N.13); tali dati sono stati comunque confrontati con dati di mercato informali, acquisiti nella zona presso agenzie immobiliari ed aziende attive nel settore dell'edilizia privata.

14.1 parametri di misura

Il parametro ordinariamente utilizzato nel mercato immobiliare della zona è la "superficie lorda commerciale", che si determina sommando alla superficie coperta al lordo delle murature, il 50% delle superfici lorde esterne di uso esclusivo, quali balconi, terrazze, portici e verande.

14.2 analisi delle condizioni attuali del mercato edilizio.

La crisi, che da qualche anno caratterizza la vita economica nazionale, ha colpito particolarmente il settore immobiliare, soprattutto nelle zone periferiche e nei territori interni, collinari e montani, dove il tessuto produttivo, di per se debole e vulnerabile, ha sofferto un periodo di stagnazione che solo negli ultimi mesi sta mostrando segni di ripresa. Nella situazione attuale il mercato immobiliare di tipo residenziale, nel territorio dell'area urbana di Cosenza, dopo un periodo di notevole crisi, negli ultimi mesi mostra un incremento della domanda che comunque resta limitata e selettiva; tuttavia la preponderanza dell'offerta di unità immobiliari di tipo residenziale, di nuova o recente costruzione, nelle dinamiche di mercato, ha determinato il contenimento



dei prezzi di vendita, non solo per gli edifici di tipo economico, ma anche per unità immobiliari con rifiniture di tipo civile e di buona qualità.

La situazione di mercato sopra evidenziata viene confermata dall'analisi delle attività edilizie relative alle nuove costruzioni, molto limitate, e trova riscontro nelle offerte divulgate dalle agenzie immobiliari.

14.3 definizione dei più probabili valori di mercato.

Per la definizione dei più probabili valori di mercato da porre a base della stima, si utilizzeranno i parametri medi pubblicati dalla Agenzia delle Entrate (Vd.All.N.13), che si ritengono i più affidabili ed attendibili; tali valori medi trovano peraltro riscontro nelle "proposte di acquisto" pubblicate, nei siti web, delle principali agenzie immobiliari.

Per l'unità immobiliare, che rientra nella categoria "ville e villini", si utilizzerà il valore medio pari a 1.000€/mq, riferito alla superficie lorda ed a condizioni "normali", eventualmente da modificare in relazione alle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di valutazione.

Per la corte di uso esclusivo si utilizzerà il valore di 20 €/mq.

14.4 condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile pignorato.

Per stabilire un analogia tra il valore degli immobili pignorati e quelli in situazioni "normali" cui si fa riferimento nella Banca Dati della Agenzia delle Entrate, si analizzeranno le condizioni estrinseche ed intrinseche che seguono.

14.4.1 condizioni estrinseche

- **vicinanza e collegamento con i centro urbano:** l'immobile si trova a circa 6 Km dalla Città di Cosenza, ed è collegato attraverso strade urbane in buone condizioni, quindi **"buona"**;
- **salubrità della zona:** la zona è bene esposta e soleggiata, **"ottima"**;
- **contesto paesaggistico ed arredo urbano :** la zona è quasi integralmente utilizzata con insediamenti di tipo residenziale circondate da verde privato; si riscontrano poche aree non utilizzate ed in stato di abbandono, che potrebbero indurre situazioni di pericolo rispetto alle ordinarie condizioni residenziali: **"buone"**;
- **infrastrutture primarie:** la zona è dotata delle infrastrutture primarie, **"ottima"**;
- **infrastrutture secondarie:** il quartiere non è dotato di infrastrutture secondarie che, in parte, sono presenti lungo l'asse viario principale della C.da Pasquali-Tivolille, nel raggio di circa 1,0 Km, quindi **"buone"**;
- **servizi pubblici:** i servizi pubblici essenziali per la residenza sono ben organizzati, **"buone"**;
- **servizi di trasporto pubblico:** la zona non è servita da servizi di tipo urbano, peraltro non essenziale nei centri urbani delle dimensioni di quello in esame; i servizi di trasporto di tipo extraurbano sono facilmente raggiungibili e ben organizzati: **"buono"**.

Le condizioni estrinseche suggeriscono che si possono considerare rientranti tra quelle "normali", pertanto si applicherà un coefficiente pari a 1,00.

14.4.2 condizioni intrinseche

- **struttura portante:** la struttura è realizzata con una struttura in cemento armato intelaiata calcolata in coerenza con le norme di edilizia antisismica vigente all'epoca della costruzione: **"buona"**
- **orientazione:** **"ottima"**;
- **corrispondenza della distribuzione interna alla destinazione residenziale:** l'unità abitativa si sviluppa su tre livelli collegate da scale interne a ventaglio, con qualche difficoltà di accessibilità ai piani superiori, pertanto si può definire : **"discreta"**;
- **caratteristiche delle rifiniture:** di tipo civile convenzionale quindi: **"buone"**;
- **stato di manutenzione e conservazione:** può essere definito **"buono"**.
- **caratteristiche igieniche ed estetiche-architettoniche:** **"buone"**;
- **dimensione dei vani:** la superficie utile dei vani sono superiori agli standard minimi previste per la tipologia dell'appartamento; quindi **"ottime"**;
- **vetustà:** il fabbricato è stato completato nel 2002, le condizioni di vetustà sono da considerare **"discrete"**.

Le condizioni intrinseche suggeriscono, rispetto a condizioni "normali", un deprezzamento dell'ordine del 5%, pertanto al prezzo medio si applicherà un coefficiente correttivo pari a 0,95



14.5 valore stimato

La stima è definita sinteticamente nel prospetto che segue.

CALCOLO DEI VALORI STIMATI						
superficie lorda ragguagliata in mq	valore unitario medio di base €/mq	coefficiente correttivo per le condizioni estrinseche	coefficiente correttivo per le condizioni intrinseche	valore unitario medio a base della stima €/mq	valore stimato in euro	valore di base in euro
(A)	(B)	(C)	(D)	(E=BxCxD)	(V =AxE)	Vb=(V-0,15V)
FABBRICATO						
241	1000	1	0,95	950	€ 228.950,00	€ 194.607,50
CORTE ESCLUSIVA						
180	20	1	0,95	19	€ 3.420,00	€ 2.907,00
SOMMANO					€ 232.370,00	€ 197.514,50

Il valore stimato è: V= €.232.370,00

**il valore di base ottenuto a seguito dell'abbattimento forfettario del 15% sul valore stimato è :
- Vb= €.197.514,50, ed in cifra tonda Vb = €.197.115,00.**

RISPOSTA AL QUESITO N.15

Il “foglio riassuntivo”, con i dati da riportare nell'ordinanza di vendita, forma l'Allegato n.14.

APRIGLIANO 19/5/2022

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO ESPERTO ESTIMATORE

ALLEGATI :

- N.1) Estratto della mappa catastale n.6 del Comune di Mendicino
- N.2) Visura storica per soggetto
- N.3) Planimetria catastale
- N.4) Visura attuale per immobile
- N.5) Ispezione ipotecaria
- N.6) Verbale di sopralluogo
- N.7) PEC per la richiesta al Comune di Mendicino dei documenti necessari.
- N.8) Certificato di residenza e stato di famiglia dell'esecutato rilasciato dal Comune di Mendicino
- N.9) Copia della Concessione Edilizia n.16/99 del 16 giugno 1999
- N.10) Copia del deposito del Certificato di Collaudo Statico presso l'Ufficio del Genio Civile di Cosenza
- N.11) Copia dell'Autorizzazione di Abitabilità n.22/2002, in data 22/11/2002
- N.12) Piante dei tre piani del progetto originale a base della C.E. n.16/99 (All.12/1) e Piante dei tre piani per come rilevati nello stato attuale (All.12/2);
- N.13) Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari pubblicata dall'Agenzia delle Entrate
- N.14) Foglio Riassuntivo
- N.15) Fotografie dell'immobile pignorato

