

TRIBUNALE DI COSENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott.ssa STEFANIA ANTICO

PROCEDIMENTO ESECUTIVO n° 26/2015 R.G.E.

Banca Popolare dell'Emilia Romagna soc. cooperativa

Contro

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il CTU

Ing. Francesco Cardamone



Indice

1. Premessa	pag.2
2. Risposta ai quesiti formulati	pag.9
Allegati	pag.24



1. Premessa

Giorno 08 Maggio 2017 il sottoscritto Ing. Francesco Cardamone, iscritto all'albo degli Ingegneri della provincia di Cosenza, n° B178 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Cosenza al n° 4486, si è recato presso gli uffici della sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cosenza, per prestare giuramento di rito relativamente all'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio conferitogli dalla SVI, per la Causa Esecutiva N°26/2015 R.G.E., vertente tra **Banca Popolare dell'Emilia Romagna Soc. cooperativa** elettivamente domiciliata in Cosenza P.zza Santa Teresa 6, 87100, presso lo studio dell'Avv. ,

. Subito dopo veniva a conoscenza dei seguenti quesiti:

- 1) 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 dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato [in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri 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 di pignoramento). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi tutti i beni pignorati restituisca il consulente gli atti al G.e. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardino solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondendo ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa;

- 2) Predisponga sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale).
- 3) 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°280 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'amministrazione competente, della relativa richiesta;
- 4) Descriva, previo necessario accesso, 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 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 comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti,) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

- 5) 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;
- 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'accatastamento;
- 7) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 8) 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 art.46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L.28 febbraio 1985, n.47

In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 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'articolo 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.

9) Dica, se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati all'ufficio Tecnico Erariale.

10) Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, 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, provvedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. Civ. dell'art. 846 c.c. della L. 3 giugno 1940, n.1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;

- 11) Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha 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 difetto di titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene;
- 12) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 13) 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 degli acquirenti, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

13 bis) Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche 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;

14) Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerato 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 alla 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 quest'ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse un 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 la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali



spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni.

15) Riporti in foglio “riassuntivo” a parte, con assoluta precisione essendo dati da riportare nell’ordinanza di vendita: - la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base; - per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento; - se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza della quota ed il suo prezzo base.

Nelle conclusioni, inoltre evidenzi eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14).



2. Risposta ai quesiti formulati.

RISPOSTA AL QUESITO n°1

Il sottoscritto CTU ha proceduto a verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567 2° comma cod. proc. civ., dalla quale è risultata la corrispondenza della certificazione notarile sostitutiva, redatta dal Notaio _____ e dell'estratto del catasto in atti, con quella rilevata nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

Si è ritenuto dunque, di poter procedere alla redazione della perizia, rispondendo ai successivi quesiti in quanto la documentazione è da ritenere valida e completa per gli immobili oggetto di pignoramento.

RISPOSTA AL QUESITO n°2

Esaminati gli atti relativamente ad un periodo ventennale, presso i registri dell'Agenzia del Territorio e la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza è emerso che sugli immobili oggetto di pignoramento facenti parte di un fabbricato sito nel Comune di Carolei (Cs), Via Nazionale n.35, esistono trascrizioni ed iscrizioni come di seguito elencate:



ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

- a) TRASCRIZIONE del 08/01/2008 – Registro Particolare n°522 Registro Generale n°731 – Pubblico Ufficiale
Repertorio 89126/30041 del 21/12/2007
ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE
- b) TRASCRIZIONE del 10/09/2009 – Registro Particolare n°19011 Registro Generale n° 27400 – Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO
Repertorio 982/2009 del 01/06/2009
ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
- c) ISCRIZIONE del 06/03/2014 – Registro Particolare n°363, Registro Generale n°6283 – Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 242/2014 del 29/01/2014
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- d) ISCRIZIONE del 18/08/2014 – Registro Particolare n°1572, Registro Generale n°19579 – Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio n°242/2014 del 31/07/2014
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- e) TRASCRIZIONE del 30/01/2015 – Registro Particolare n°2054, Registro Generale n°2425 – Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2915/2014 del 07/01/2015
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.



RISPOSTA AL QUESITO n°3

Sono stati reperiti presso l'Agencia del Territorio gli elaborati planimetrici catastali, che hanno consentito di individuare gli immobili oggetto di pignoramento. E' stato inoltre reperito presso il Comune di Carolei, stralcio del Programma di Fabbricazione e relative norme tecniche di attuazione per la zona ove insistono gli immobili pignorati.

RISPOSTA AL QUESITO n°4

Per poter valutare gli immobili oggetto di pignoramento è stato necessario accedervi, dunque è stata inviata comunicazione alle parti, (a mezzo raccomandata con prova di consegna alla parte debitrice e attraverso posta elettronica certificata alla parte creditrice), fissando quale data di primo accesso agli immobili giorno 3 giugno 2017 alle ore 10.00.

I beni oggetto di pignoramento sono: 2 (due) appartamenti ad uso civile abitazione; un locale deposito.

Le unità immobiliari suddette sono localizzate nel Comune di Carolei (Cs), via Nazionale n.35, all'interno del nucleo urbano denominato Vadue di Carolei, che dista circa 5 km dal centro della Città di Cosenza.

L'accesso al fabbricato avviene dalla corte (lato est), confinante con la Strada Provinciale 257; la zona è prevalentemente a carattere residenziale.

L'edificio, costruito nel 1980, di complessivi 4 piani, ha struttura portante in calcestruzzo armato, i solai sono del tipo a travetti prefabbricati in calcestruzzo armato e laterizi, la muratura di tamponamento è in laterizi e del tipo a cassa vuota, le pareti divisorie interne sono anch'esse in laterizi, gli intonaci esterni sono tirati a frattazzo con sovrastante pittura. Le unità



immobiliari sono servite da impianto di ascensore e le parti comuni sono in normali condizioni di manutenzione.

L'appartamento situato al piano terra ha una superficie lorda di circa 190 mq ed è provvisto di due ingressi, uno indipendente posto sul lato ovest del fabbricato e l'altro posto a nord (a cui si accede dal vano scala comune); è composto da ingresso, soggiorno con caminetto, cucina, bagno, studio, disimpegno, due camere da letto. Gode di ottima esposizione, con affaccio su tutti i lati costituenti il perimetro dell'edificio ed è provvisto di tutti gli impianti essenziali. Sono presenti: impianto di riscaldamento con radiatori posti in ogni vano, impianto elettrico, idrico, fognante e citofono.

Le pareti divisorie interne sono in laterizi; gli intonaci sono del tipo civile liscio e sovrastante pittura; i pavimenti, sono, in ceramica monocottura; le finestre sono in alluminio con vetrocamera e sono dotate di tapparelle in plastica; le porte sono in legno tamburato. Da soggiorno e cucina si accede a porzione di corte del fabbricato.

L'appartamento situato al primo piano, ha una superficie lorda di circa 207 mq ed è composto da: ingresso/soggiorno; cucina; tre bagni; disimpegno; camera da letto; studio. Gode di ottima esposizione, con affacci su tutti i lati costituenti il perimetro dell'edificio ed è provvisto di tutti gli impianti essenziali; è presente dunque: impianto di riscaldamento con radiatori posti in ogni vano, impianto elettrico, idrico, fognante e citofono. Le pareti divisorie interne sono in laterizi; gli intonaci sono del tipo civile liscio e sovrastante pittura; i pavimenti, sono, in gres porcellanato quelli del soggiorno e in ceramica monocottura quelli di cucina, bagni, disimpegno, studio e camera da letto. Le finestre sono in alluminio con vetrocamera e sono dotate di tapparelle in plastica; le porte sono in legno e del tipo "all'inglese". Sono presenti tre balconi, costituiti da parapetti con struttura in muratura e polimetilmetacrilato, corrimano in ferro e pavimentazione in ceramica monocottura.



Il locale deposito è posto al piano seminterrato, è provvisto di bagno e ha una superficie lorda di circa 128 mq. Vi si accede dal lato sud attraverso la corte del fabbricato, le pareti divisorie sono in laterizi, gli intonaci sono del tipo civile liscio, la porta di ingresso è in alluminio e vetro, le finestre, che affacciano tutte sul lato est, sono in alluminio con vetrocamera. Presenta pavimentazione in ceramica monocottura, è servito da energia elettrica ed acqua ed è provvisto inoltre di una scala a chiocciola con struttura in ferro che conduce al terrazzo sovrastante (corte del fabbricato).

L'accesso agli immobili, avviene dalla corte (lato est), confinante con la Strada Provinciale 257.

Le unità immobiliari sopra menzionate, risultano censite presso il Catasto Fabbricati come segue: Comune di Carolei come segue:

- Comune di Carolei - Foglio 1 - Particella 220 - sub 11 - Categoria A/2 - Classe 1 - Consistenza 9,5 Vani – *Abitazione di tipo civile*;
- Comune di Carolei - Foglio 1 - Particella 220 - sub 7 - categoria A/2 - Classe 2 - Consistenza 6 Vani – *Abitazione di tipo civile*;
- Foglio 1 - Particella 220 - sub 13 - categoria C/2 - Classe U - Consistenza 114 mq – *Locale deposito*;

Il fabbricato di cui fanno parte i beni pignorati è stato costruito con Concessione edilizia n°02 del 09/03/1978 e in data 22/12/2016 è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria per le opere abusive, consistenti in realizzazione magazzino, bagno al piano seminterrato e chiusura balconi al piano terra, primo e secondo. Non è provvisto di certificato di agibilità.

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono pervenute ai sigg. per successione ereditaria (atto per causa di morte trascritto il 10/09/2009) R.P. n° 19011, R.G. n°27400.



RISPOSTA AL QUESITO n°5

Dalle indagini effettuate è stata accertata la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento per la u.i.u. posta al piano primo ed identificata in catasto fabbricati al Comune di Carolei foglio n°1 p.lla 220 sub 7.

Sono state riscontrate delle difformità relative agli identificativi catastali, per le unità immobiliari poste al piano terra e piano seminterrato, nello specifico, l'unità immobiliare posta al piano terra e identificata in catasto al Comune di Carolei, foglio 1, dalle particelle graffate 220 sub 2, 220 sub 3, 220 sub 4, 220 sub 5, 220 sub 6, risulta soppressa e sostituita dalla particella 220 sub 11; l'unità immobiliare posta al piano seminterrato (locale deposito) identificata in catasto al Comune di Carolei, foglio 1, p.lla 220, sub 10, risulta soppressa e sostituita dalla particella 220 sub 13; tuttavia non sussiste incertezza sulla univoca identificazione dei beni pignorati, in quanto è stata verificata la continuità tra gli identificativi catastali precedenti (ovvero relativi alla data di trascrizione del pignoramento) e quelli attuali.

RISPOSTA AL QUESITO n°6

Dalle indagini esperite presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio e dal sopralluogo effettuato, il sottoscritto CTU, ha riscontrato delle difformità che rendono necessario eseguire opportune variazioni per l'aggiornamento del catasto. Tali difformità sono relative agli appartamenti e al locale deposito.

L'appartamento posto al piano terra, presenta in elaborato planimetrico catastale annessione di corte esclusiva, non inclusa negli atti di pignoramento.

L'appartamento posto al primo piano presenta, diversa distribuzione degli spazi interni e assenza della scala interna, presente in planimetria catastale.



Per il locale deposito la difformità consiste in presenza di una scala, non presente in planimetria catastale e da corte esclusiva annessa, presente nell'elaborato planimetrico catastale aggiornato e non presente negli atti di pignoramento.

Il costo relativo a spese e competenze tecniche per l'aggiornamento catastale è sommariamente stimato in € 700,00.

RISPOSTA AL QUESITO n°7

L'area su cui ricade il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di pignoramento è classificata dal Programma di Fabbricazione del Comune di Carolei in Zona residenziale di completamento "B"

RISPOSTA AL QUESITO n°8

E' stato accertato presso l'ufficio tecnico del Comune Carolei che l'edificio di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di valutazione è stato realizzato con concessione edilizia n°02 del 09/03/1978 e che in data 22/12/2016 è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria per le opere abusive consistenti in realizzazione magazzino, bagno al piano seminterrato e chiusura balconi al piano terra, primo e secondo. Il suddetto edificio non è provvisto di certificato di agibilità.

A seguito di sopralluogo effettuato dallo scrivente in data 03 Giugno 2017, sono state riscontrate difformità urbanistiche, consistenti in diversa configurazione della sagoma dell'edificio lato Nord, diversa configurazione planimetrica degli ambienti interni (per gli appartamenti posti al piano terra e piano primo) e del vano scala comune al fabbricato.



Gli abusi sopra menzionati sono comunque sanabili attraverso SCIA in sanatoria. Il costo relativo a spese e competenze tecniche per sanare gli abusi è sommariamente stimato in € 1.500,00.

RISPOSTA AL QUESITO n°9

E' possibile vendere i beni pignorati in più lotti. I lotti possono essere così formati:

Lotto n°1 - appartamento posto al piano terra più locale deposito.

Lotto n° 2 - appartamento posto al primo piano.

Non pare opportuno frazionare le singole unità immobiliari, per la peculiare configurazione planimetrica e la distribuzione degli impianti di riscaldamento, idrici e sanitari.

RISPOSTA AL QUESITO n°10

I beni oggetto di pignoramento sono: un appartamento sito al piano terra; un appartamento sito al 1° piano; un locale deposito sito al piano seminterrato. Le unità immobiliari risultano pignorate per intero; tuttavia è possibile la suddivisione in lotti per la vendita separata dei beni, come di seguito indicato:

lotto n°1 - appartamento posto al piano terra più locale deposito.

lotto n° 2 - appartamento posto al primo piano.



RISPOSTA AL QUESITO n.11

Il sottoscritto CTU, ha appreso a seguito di accesso agli immobili, che gli stessi risultano essere occupati dagli esecutati. Inoltre a seguito di indagine esperita presso l' Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Cosenza, ha verificato che non risulta in essere alcun contratto di locazione.

RISPOSTA AL QUESITO n°12

Gli immobili oggetto di pignoramento sono occupati dagli esecutati.

RISPOSTA AL QUESITO n°13

Dalle informazioni reperite presso l'ufficio tecnico del Comune di Carolei, si è potuto verificare che sulle unità immobiliari pignorate non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Non sono presenti vincoli di natura condominiale, oneri e spese insolute.

RISPOSTA AL QUESITO n°13 BIS

Per il condominio di cui fanno parte i beni pignorati, non è stato nominato un amministratore. Non è presente un piano di gestione e manutenzione e non è stato possibile rilevare la presenza di eventuali spese straordinarie già deliberate.



RISPOSTA AL QUESITO n°14

I beni oggetto di pignoramento e per i quali si vuole determinare il più probabile valore di mercato, sono, due appartamenti ad uso civile abitazione ed un locale deposito, fanno parte di un fabbricato che si sviluppa su quattro livelli, sito in località Vadue di Carolei (Cs).

Le unità immobiliari suddette, sono censite al Catasto Fabbricati come segue:

- Comune di Carolei, Foglio 1 Particella 220, sub 11, categoria A/2, Classe 1, Consistenza 9,5 Vani – *Abitazione di tipo civile*;
- Comune di Carolei, Foglio 1, Particella 220, sub 7, categoria A/2, Classe 2, Consistenza 6 Vani – *Abitazione di tipo civile*;
- Comune di Carolei, Foglio 1, Particella 220, sub 13, categoria C/2, Classe U, Consistenza 114 mq – *Locale deposito*;

L'appartamento posto al piano terra ha una superficie lorda di circa 190 mq ed è composto da ingresso, soggiorno, cucina, bagno, disimpegno, studio, due camere; ha affacci liberi su tutti i lati costituenti il perimetro del fabbricato; è provvisto di tutti gli impianti essenziali ed è dotato di impianto di riscaldamento autonomo. Le finestre sono in alluminio e vetrocamera con persiane in plastica, le porte interne sono in legno tamburato, i pavimenti sono in ceramica. L'immobile non è stato interessato di recente da interventi di ristrutturazione, ma risulta essere in normale stato di manutenzione.

L'appartamento posto al primo piano, ha una superficie lorda di circa 207 mq ed è composto da ingresso/soggiorno, cucina, 3 bagni, disimpegno, studio, due camere e 3 balconi; ha affacci liberi su tutto il perimetro del fabbricato; è provvisto di tutti gli impianti essenziali ed è dotato di impianto di riscaldamento autonomo. Le finestre sono in alluminio e vetrocamera con persiane in plastica, le porte interne sono in legno e del tipo "all'inglese", i pavimenti sono in ceramica.



L'unità immobiliare suddetta non è stata interessata di recente da interventi di ristrutturazione, esternamente sono presenti distacchi di intonaco sui parapetti dei balconi, mentre internamente risulta essere in buono stato di manutenzione.

Il locale deposito è posto al piano seminterrato e ha una superficie lorda di circa 128,00 mq, è composto da 4 camere e bagno; la porta di ingresso è in alluminio e vetro, le finestre, che affacciano tutte ad est, sono in alluminio con vetrocamera; presenta pavimentazione in monocottura; è servito da energia elettrica ed acqua ed è provvisto inoltre di una scala a chiocciola con struttura in ferro che conduce al terrazzo sovrastante.

Si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di pignoramento attraverso il metodo di stima sintetico comparativo.

Per l'applicazione del criterio di stima sopra menzionato, è stato necessario calcolare la Superficie Lorda Vendibile, ovvero la Superficie Commerciale, sulla base della configurazione, delle misure rilevate in loco e delle planimetrie reperite presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, dove secondo la consuetudine del mercato degli immobili, per superficie lorda vendibile si intende la superficie calcolata al lordo delle murature interne e perimetrali e al lordo di metà dei muri confinanti con altre proprietà (D.P.R. 138/98 all. C – “Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria”). Sono stati inoltre considerati i fattori correttivi 0.25 e 0.50, per uniformare rispettivamente la superficie balconi e la superficie del locale deposito.

La stima “sintetico comparativa” consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ubicati nella medesima zona, ovvero zone limitrofe, in condizioni ordinarie di mercato.



Lo scrivente, quindi, si è documentato sui valori al mq., applicati da esperti del settore immobiliare della zona, su quelli riportati nelle pubblicazioni specializzate, ed inoltre ha considerato le caratteristiche residenziali della zona in cui sono ubicate le unità immobiliari. E' stata inoltre eseguita una verifica con i valori forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio.

Analizzato il mercato immobiliare della zona, a seguito di comparazione di beni compravenduti nell'ultimo anno è emerso per abitazioni civili il valore di **780 €/mq** di superficie lorda vendibile. Il suddetto valore è stato inoltre verificato dal sottoscritto CTU attraverso consultazione della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate – Territorio, che indica per le abitazioni civili in normale stato conservativo relativamente alla zona suburbana E1 località Vadue di Carolei quanto segue in tabella 1:

TABELLA 1 QUOTAZIONI OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE
Quotazioni immobiliari semestre 2 anno 2016

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (Euro/mq)		Superficie (L/N)	Valori di Locazione (Euro/mq)		Superficie (L/N)
Abitazioni civili	Normale	770	1100	L	3,1	4,5	L
Box	Normale	485	670	L	2,5	3,2	L

Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Sulla base di quanto sopra riportato, lo scrivente CTU, considerati i coefficienti di differenziazione connessi alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari considerate, ha ricavato il valore unitario di



780 €/mq per l'appartamento posto al piano terra e di 800 €/mq per l'appartamento posto al piano primo.

Il prezzo base di stima sarà dunque calcolato moltiplicando le superfici commerciali (ottenute dalle superfici dei vani principali e degli accessori diretti, sommate alla superfici omogeneizzate delle pertinenze di uso esclusivo, come indicato in tabella 2) per il valore unitario ricavato.

TABELLA 2 - PARAMETRI DI STIMA

LOTTO N°1				
Foglio	Particella	Sub	Descrizione	Consistenza(m²)
1	220	11	Appartamento piano terra	191.00
SUPERFICIE COMMERCIALE (m²) :				191.00
Foglio	Particella	Sub	Descrizione	Consistenza(m²)
1	220	13	*Locale deposito	*128.00
Pertinenze		Consistenza	Incidenza	Superficie omogeneizzata (m²)
Box		128.00	50%	64.00
SUPERFICIE COMMERCIALE (m²) :				255.00

* *Pertinenza dell'appartamento*

LOTTO N°2				
Foglio	Particella	Sub	Descrizione	Consistenza(m²)
1	220	7	Appartamento piano primo	199.90
Pertinenze		Consistenza (m²)	Incidenza	Superficie omogeneizzata (m²)
Balconi		25.00	25%	6.25
Balconi		8.50	10%	0.85
SUPERFICIE COMMERCIALE (m²) :				207.00



Pertanto il valore complessivo degli immobili in oggetto si determina come segue:

$$\text{Lotto 1: } (255,00 \text{ m}^2 \times 780,00 \text{ €/mq}) = \text{€ } 198.900,00$$

L'abbattimento forfettario del 15% del valore complessivo è pari a **€ 29.835,00**.

Il Valore degli immobili al netto delle decurtazioni è:

Valore Immobili = Valore iniziale – Detrazione = € 169.065,00
--

Cifra tonda **€ 169.000,00** (centosessantanovemila/00)

$$\text{Lotto 2: } (207,00 \text{ m}^2 \times 800,00 \text{ €/mq}) = \text{€ } 165.600,00$$

L'abbattimento forfettario del 15% del valore complessivo è pari a **€ 24.840,00**.

Il Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni è:

Valore Immobili = Valore iniziale – Detrazione = € 140.760,00
--

Cifra tonda **€ 140.700,00** (centoquarantamilasettecento/00)



RISPOSTA AL QUESITO n°15

I beni oggetto di pignoramento sono, due appartamenti ad uso civile abitazione e un locale deposito; gli stessi fanno parte di un fabbricato che si sviluppa su quattro livelli, sito in località Vadue di Carolei (Cs), Via Nazionale 35.

Risulta pignorata la piena proprietà degli immobili suddetti, possono essere venduti per lotti e sono censiti al Catasto Fabbricati come segue:

Lotto n°1:

- Comune di Carolei, foglio 1, particella 220, sub 11, categoria A/2 classe 1, consistenza 9,5 vani, rendita Euro 858,61;
- Comune di Carolei, foglio 1, particella 220, sub 13, categoria C/2 classe U, consistenza 114 mq, rendita Euro 471,01.

Lotto n°2:

- Comune di Carolei, Foglio 1, Particella 220, sub 7, categoria A/2, Classe 2, consistenza 6 vani, rendita Euro 635,24.

Gli identificativi catastali contenuti nel pignoramento risultano essere diversi rispetto a quelli attuali, non vi è comunque alcun dubbio in merito all'univoca identificazione dei beni pignorati. Dalle indagini esperite è stato possibile ricostruire la storia del compendio pignorato verificando la continuità tra gli identificativi catastali alla data di trascrizione del pignoramento e quelli attuali. Sono state riscontrate inoltre delle difformità urbanistiche e catastali, comunque sanabili.

Il valore complessivo dei beni pignorati è il seguente:

Lotto n°1: € 169.000,00 (centosessantannovemila/00)

Lotto n°1: € 140.700,00 (centoquarantamilasettecento/00)



Allegati

1. VISURE CATASTALI
2. PLANIMETRIE CATASTALI
3. ELABORATI GRAFICI STATO DI FATTO
4. TITOLO DI PROPRIETÀ
5. VINCOLO DI DESTINAZIONE
6. VISURE IPOTECARIE
7. ATTESTAZIONE AGENZIA DELLE ENTRATE - UFFICIO TERRITORIALE -
CONTRATTO DI LOCAZIONE
8. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
9. VERBALE DI INIZIO OPERAZIONI PERITALI
10. CONCESSIONE EDILIZIA, COPIA PROGETTO
11. CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA
12. UTILIZZAZIONE STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

In relazione al presente elaborato peritale, il sottoscritto CTU ritenendo di non poter aggiungere altro, al fine di adempiere pienamente all'incarico affidatogli, e restando comunque a disposizione per qualsiasi chiarimento, trasmette la presente relazione finale.

Celico 28.08.2017

Il CTU

Ing. Francesco Cardamone



TRIBUNALE DI COSENZA

SEZIONE IMMOBILIARE

Procedura Immobiliare n.26/2015 RGE

Banca Popolare dell'Emilia Romagna/

G.E Dott.ssa Stefania Antico

**Deduzioni e brevi osservazioni per chiarimenti in ordine alla redazione della
CTU redatta da Ing. Francesco Cardamone**

Il sottoscritto **Avv.** _____ -procuratore costituito di
nella procedura immobiliare n.26/015 pendente avanti al Tribunale di Cosenza
-espone le seguenti osservazioni e deduzioni sulla perizia dell'Ing.Cardamone
In ordine ai questi posti dal G:E. al CTU nell'atto di giuramento /conferimento
dell'incarico si rileva quanto segue:

In ordine al quesito n.) 1 - che riguarda la provenienza della titolarità dei beni in capo all'esecutato/esecutati il ctu si è limitato a riportarsi alla certificazione notarile sostitutiva redatta dal Notaio De Santis ritenendola completa non facendo alcuna indagine né indicando il titolo di provenienza della titolarità che nel caso specifico trattandosi di acquisto per successione ereditaria avrebbe dovuto controllare “ *la trascrizione del relativo atto di accettazione espressa o tacita e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto* “ così come indicato specificatamente nel **quesito n.1**- Ciò non è stato verificato né segnalato al G.E.

Il CTU a pagina 13 della perizia rileva genericamente “ Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono pervenute ai sigg,

_____ per successione ereditaria (atto per causa di morte trascritto il 10/09/2009) Rep. N.19011 R.G. n.27400.

La trascrizione della denuncia di successione ereditaria cui fa riferimento il Notaio ed il CTU non attribuisce la titolarità dei beni in capo all'esecutato /esecutati ma ha finalità puramente fiscali,.ciò è provato dal fatto che il :G.E. nell'elaborazione del suddetto quesito fa riferimento –in caso di successione ereditaria - .ad altri atti che



comprovarebbero la titolarità del bene.

In ordine al quesito n.4) si rileva che il CTU descrive dettagliatamente gli immobili oggetto di pignoramento :—due (2) appartamenti ad uso civile abitazione e un (1) locale deposito, ma omette” *“di descrivere le caratteristiche della zona con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona ,alla distanza dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade autostrade aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della distanza “* così come richiesto nel suddetto quesito ,ma si limita in modo generico a rilevare che le unità immobiliari sono inserite in nucleo urbano denominato Vadue di Carolei che dista circa 5 KM dal centro Città. Andrebbe spiegato meglio il contesto richiesto nel quesito .

In ordine al quesito n.9) “ Dica ,se è possibile, vendere i beni pignorati in uno o più lotti ; ...” Il Ctu rileva che “ *è possibile vendere i beni pignorati in più lotti .I lotti possono essere formati :*

Lotto n.1 appartamento posto al piano terra più locale deposito;

Lotto n.2 appartamento posto al primo piano;”

Si rileva innanzi tutto l'errore nel porre il locale deposito insieme all'appartamento del piano terra in quanto esso è pertinente all'appartamento del primo piano ;occorre procedere alla correzione.

Si contesta anche la formazione di due lotti in quanto il magazzino deposito potrebbe far parte di un terzo lotto avendo una piena autonomia funzionale (*vi si accede dal lato sud attraverso la corte del fabbricato ...provvisto di bagno e superficie lorda circa 128mq come afferma il ctu*),e ciò inciderebbe anche nella valutazione del valore effettuato in seguito dal CTU.

In ordine al quesito n.11) “ accerti se l'immobile è libero o occupato: acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione.....” Il Ctu dichiara” *Il sottoscritto ctu ha appreso a seguito di accesso agli immobili che gli stessi risultano essere occupati dagli esecutati”* Orbene, stante a questa dichiarazione i due appartamenti dovrebbero essere occupati da tutti gli esecutati che sono **quattro** —riferisca il CTU quanti occupati/esecutati ha riscontrato negli accessi riportandone i nomi ; e poi omette



ancora di acquisire il titolo legittimante il possesso-come richiesto espressamente dal quesito.

In ordine al quesito n.14) sulla determinazione del valore dell'immobile spieghi/chiarisca meglio il CTU il procedimento di formazione di valore degli immobili che è diversificato tra i due appartamenti.

Nel ribadire l'errore in cui è incorso il ctu nella formazione dei due lotti che ha annesso il locale deposito all'appartamento al piano terra (lotto n.1) che invece risulta (il locale deposito) pertinenza dell'appartamento del primo piano (lotto n.2) per cui occorre una correzione -chiarisca meglio il ctu il valore diverso attribuito alla superficie dell'appartamento del primo -€ 800,00 per mq - quello del piano terra- € 780,00per mq - Non ha valutato autonomamente con indicazioni specifiche il magazzino limitandosi tra l'altro a indicare il 50% della superficie senza motivazione

-

In ordine al quesito n.15) indichi il Ctu le quote appartenenti ai singoli esecutati ,anche perché il compendio pignorato distingue le quote in 2/9 a
e la quota di 1/3 a favore di

Castrovillari li 20.10.2017

avv.



TRIBUNALE DI COSENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott.ssa STEFANIA ANTICO

PROCEDIMENTO ESECUTIVO n° 26/2015 R.G.E.

Banca Popolare dell'Emilia Romagna soc.cooperativa

Contro

Risposte alle osservazioni fatte dall'Avv.

In ordine al quesito n.) 1 - che riguarda la provenienza della titolarità dei beni in capo all'esecutato/esecutati il ctu si è limitato a riportarsi alla certificazione notarile sostitutiva redatta dal Notaio De Santis ritenendola completa non facendo alcuna indagine né indicando il titolo di provenienza della titolarità che nel caso specifico trattandosi di acquisto per successione ereditaria avrebbe dovuto controllare " la trascrizione del relativo atto di accettazione espressa o tacita e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto " così come indicato specificatamente nel quesito n.1- Ciò non è stato verificato né segnalato al G.E.

- Relativamente ai beni oggetto di pignoramento, è stata esperita un'indagine presso la conservatoria dei registri immobiliari e le risultanze sono state allegate alla perizia. Inoltre si allega alla presente, attestazione rilasciata dall'ufficio successioni del Tribunale di Cosenza ove si evince che non sono presenti né rinunce all'eredità, né accettazioni con beneficio d'inventario.

In ordine al quesito n.4) si rileva che il CTU descrive dettagliatamente gli immobili oggetto di pignoramento :—due (2) appartamenti ad uso civile abitazione e un (1) locale deposito, ma omette" "di descrivere le caratteristiche della zona con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona ,alla distanza dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade autostrade aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della distanza " così come richiesto nel suddetto quesito ,ma si limita in modo generico a rilevare che le unità immobiliari sono inserite in nucleo urbano denominato Vadue di Carolei che dista circa 5 KM dal centro Città. Andrebbe spiegato meglio il contesto richiesto nel quesito .

- Nell'elaborato peritale il sottoscritto CTU descrive la zona "a prevalente sviluppo residenziale", lo stesso descrive l'accesso alle unità immobiliari (attraverso Strada Provinciale 257), viene



segnalata inoltre la presenza di impianto elettrico, idrico e fognante; si fa riferimento altresì alla distanza delle unità immobiliari, non dal "centro Città", ma dal centro della **Città di Cosenza** (capoluogo di provincia), ove ovviamente è presente ogni genere di servizio.

In ordine al quesito n.9) " Dica ,se è possibile, vendere i beni pignorati in uno o più lotti ; ..." Il Ctu rileva che " è possibile vendere i beni pignorati in più lotti .I lotti possono essere formati :

Lotto n.1 appartamento posto al piano terra più locale deposito;

Lotto n.2 appartamento posto al primo piano;"

Si rileva innanzi tutto l'errore nel porre il locale deposito insieme all'appartamento del piano terra in quanto esso è pertinente all'appartamento del primo piano ;occorre procedere alla correzione.

Si contesta anche la formazione di due lotti in quanto il magazzino deposito potrebbe far parte di un terzo lotto avendo una piena autonomia funzionale (vi si accede dal lato sud attraverso la corte del fabbricato ...provvisto di bagno e superficie lorda circa 128mq come afferma il ctu),e ciò inciderebbe anche nella valutazione del valore effettuato in seguito dal CTU.

- Per quanto riguarda la formazione dei lotti, va segnalato che il locale deposito non è pertinenza dell'appartamento posto al primo piano, considerato inoltre che è possibile accedervi direttamente dal piano terra (prospiciente al locale deposito), risulta dunque fungere da pertinenza dell'abitazione posta al piano terra; va chiarito inoltre, che sebbene risulti identificata in catasto fabbricati come unità immobiliare a se state, tentare di venderla separatamente significherebbe mettere sul mercato un bene senza alcuna appetibilità.

In ordine al quesito n.11) " accerti se l'immobile è libero o occupato: acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione....." Il Ctu dichiara" Il sottoscritto ctu ha appreso a seguito di accesso agli immobili che gli stessi risultano essere occupati dagli esecutati" Orbene, stante a questa dichiarazione i due appartamenti dovrebbero essere occupati da tutti gli esecutati che sono quattro –riferisca il CTU quanti occupati/esecutati ha riscontrato negli accessi riportandone i nomi ; e poi omette ancora di acquisire il titolo legittimante il possesso-come richiesto espressamente dal quesito.

- Il Sig. (esecutato), in sede di sopralluogo ha dichiarato che gli immobili risultano essere occupati. Lo stesso CTU ha verificato che trattasi di immobili con all'interno oggetti personali, fotografie, elettrodomestici, ecc..

In ordine al quesito n.14) sulla determinazione del valore dell'immobile spieghi/chiarisca meglio il CTU il procedimento di formazione di valore degli immobili che è diversificato tra i due appartamenti.

Nel ribadire l'errore in cui è incorso il ctu nella formazione dei due lotti che ha annesso il locale deposito all'appartamento al piano terra (lotto n.1) che invece risulta (il locale deposito) pertinenza dell'appartamento del primo piano (lotto n.2) per cui occorre una correzione -chiarisca meglio il ctu il valore diverso attribuito alla superficie dell'appartamento del primo -€ 800,00 per mq - quello del piano terra- € 780,00per mq - Non ha valutato autonomamente con indicazioni specifiche il magazzino limitandosi tra l'altro a indicare il 50% della superficie senza motivazione

- Nel ribadire che nella formazione dei lotti il sottoscritto non è incorso in alcun errore, si fa presente che considerate le finiture dell'appartamento posto al piano terra, oltre che la presenza di un solo servizio, nonché la minore luminosità, lo stesso, ha ritenuto corretto attribuire il valore unitario di 780,00 Euro/mq (infatti nella pag.20 dell' elaborato peritale si fa riferimento a "differenziazioni connesse alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche").



Per il locale deposito, considerato ai fini della stima come pertinenza dell'appartamento posto al piano terra, è stata applicata l'incidenza per Box non collegati ai vani principali (adottando il sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari - edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate -); a tal proposito è necessario evidenziare come già fatto ampiamente nella relazione peritale che per superficie commerciale vendibile (che rappresenta un parametro di mercato oggettivo) deve intendersi una superficie basata sulla somma delle superfici ponderate che compongono l'immobile.

In ordine al quesito n.15) indichi il Ctu le quote appartenenti ai singoli esecutati ,anche perché il compendio pignorato distingue le quote in 2/9 a favore di *e la quota di 1/3*

- Nel quesito n°15 il G.E. non chiede le quote appartenenti ai singoli esecutati ma quanto segue:
"riporti in foglio riassuntivo a parte con assoluta precisione essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita, la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base, per ciascun lotto la natura... se il lotto è pignorato solo pro quota, la consistenza della quota ed il suo prezzo base".

I lotti risultano essere pignorati per intero e non pro quota.

Il CTU
Ing. Francesco Cardamone

