



TRIBUNALE DI COSENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
(PROC. N. 66/2020)

GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE
DOTT. GIORGIO PREVITE

C.T.U.
GEOM. LUIGI AMBROSIO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO
INTEGRATIVA

(alla C.T.U. PROC. N. 286/2015)

per il procedimento di esecuzione immobiliare promosso da:

(XXXXXX contro XXXXXX)

IMMOBILE UBICATO NEL COMUNE
DI MARANO MARCHESATO(CS)

INDICE

Premessa	pag. 2
1. Operazioni peritali	pag. 2
2. Relazione integrativa.	pag. 2
3. Riepilogo valori e considerazioni finali	pag. 4
4. Distinta pagine ed elenco allegati	pag. 5



Ill.mo Giudice per l'esecuzione

Dr. Giorgio PREVITE – Tribunale Ordinario di Cosenza,

PREMESSA

Il sottoscritto geom. Luigi Ambrosio nato a Baden (Svizzera) il 18/09/1977 e residente in San Giovanni in Fiore (CS) in Via Lopez n° 41, con studio in codesto Comune, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Cosenza al n. 2609, veniva nominato in data 19.11.2020 tramite PEC dal Giudice dell'esecuzione Dott. Giorgio Previte del Tribunale di Cosenza, quale CTU all'esecuzione emarginata, provvedendo in data 24.11.2020 tramite PEC all'accettazione dell'incarico e relativo giuramento. (*all. 1*)

1. OPERAZIONI PERITALI

Il Giudice Dott. Giorgio Previte ha concesso al sottoscritto CTU, per la causa in intestazione, termine fino al 18/01/2020 per il deposito della presente relazione integrativa alla perizia già depositata nella proc. 286/2015 REI.

Sulla base di tale mandato lo scrivente ha dapprima provveduto a richiedere la documentazione catastale (Visura storica – Estratto di mappa) aggiornata dei beni in esame presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, **constatandone l'immutata situazione alla data della perizia di cui alla proc. 286/2015.** (*all. 2*)

In data 04 Dicembre 2020 alle ore 10:00, il sottoscritto CTU unitamente al Custode Giudiziario, Dott.ssa Maria Angela Baldo, previo avviso inviato al debitore esecutato tramite a/r n. 122944 del 23.11.2020, si è recato in località "Vugli" del Comune di Marano Marchesato (CS), dove hanno avuto regolare inizio le operazioni peritali di sopralluogo alla presenza, oltre ai consulenti sopra citati, alla Dott.ssa Alessandra Reda, quale ausiliaria del Custode Giudiziario, mentre nessuno delle parti in causa era presente. (*verbale di accesso del 04.12.2020 - all. 3*)

Dal primo accesso si è potuto accertare che lo stato dei luoghi corrisponde ha quanto già descritto nella perizia di cui alla proc. 286/2015. In particolare, l'immobile in argomento risulta accessibile, privo di recinzione e cancelli di accesso, praticamente trattasi a tutt'oggi di un cantiere in completo abbandono. Sulla particella interessata (part.IIa 997 del foglio di mappa 8) dal presente pignoramento risulta realizzata una struttura in c.a. di un fabbricato. Si è proceduto ad eseguire un rilievo fotografico. (*all. 4*)

In seguito al contatto telefonico in data 11.01.2021 con il geom. Salvatore Barbuti, Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Marano Marchesato (CS), per accertarsi se nel periodo intercorso dalla precedente perizia erano intervenute modifiche urbanistiche e/o rilasciate concessioni edilizie sull'immobile oggetto di pignoramento, lo stesso ribadiva, che non sono intervenute modifiche né urbanistiche, né risultano rilasciate concessioni edilizie.

2. RELAZIONE INTEGRATIVA

Il CTU esaminati gli atti ed i documenti di causa, sulla scorta degli accertamenti e dei rilievi eseguiti sul bene e dopo aver reperito tutte le informazioni utili per rispondere alle richieste formulate dal Giudice dell'esecuzione Dott. Giuseppe Previte presenta la propria relazione integrativa.

Dal sopralluogo effettuato, si è potuto constatare, che lo stato dei luoghi, le risultante catastali, la documentazione in atti, nonché la certificazione notarile a firma del Notaio XXXXXXXX del 11.09.2020, è rispondente ha quanto già descritto nella perizia di cui alla proc. 286/2015, ad eccezione del "pignoramento immobiliare n. 12769 del 07.08.2020 a favore di XXXXXXXXXX", oggetto della presente procedura.



Pertanto, si conferma quanto già riportato all'interno della perizia di cui alla proc. n. 286/2015, ad accezione del calcolo di stima allo stato attuale, erroneamente riportato a pag. 13 rigo 29 della stessa.

In base alla corretta determinazione del valore medio di mercato del fabbricato ad opere ultimate pari ad € 335.933,07, di seguito si ridetermina il valore dell'immobile oggetto di pignoramento :

$V \text{ stato attuale} = V \text{ ad opere ultimate} \times 60\%$

$V \text{ stato attuale} = 335.933,07 \times 60\% = \text{€} 201.559,84$

Per quanto riguarda la stima del lotto di terreno in esame, ad esclusione dell'area di sedime del succitato fabbricato, il pertinente più probabile valore medio di mercato verrà calcolato in ragione del 10% del valore del fabbricato ad opere ultimate, in quanto detta porzione avendo perso quasi totalmente il proprio potenziale edificatorio, risulta essere considerata area di corte e giardino dell'annesso stabile.

$V \text{ terreno} = V \text{ stato attuale} \times 10\%$

$V \text{ terreno} = 201.559,84 \times 10\% = \text{€} 20.155,98$

Pertinente valore medio di mercato lotto di terreno con annesso fabbricato rustico:

$V. \text{ corpo "F"} + V. \text{ terreno} = \text{€} 201.559,84 + \text{€} 20.155,98 = \text{€} 221.715,82$

Si procede all'abbattimento forfettario del 15% del valore medio di mercato del lotto di terreno oggetto di pignoramento con entrostante fabbricato allo stato rustico, per compensare 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 insolute.

Abbattimento forfettario: $\text{€} 221.715,82 - 15\% (\text{€} 33.257,37) = \text{€} 188.458,45$

A tale valutazione, è opportuno detrarre gli ulteriori costi accertati, determinati a pag. 14 rigo 17 della perizia proc. 286/2015, pari ad € 28.394,82

Detrazione ulteriori costi accertati: $\text{€} 188.458,45 - \text{€} 28.394,82 = \text{€} 160.063,63$

In definitiva l'immobile oggetto di pignoramento può essere posto in vendita ad un prezzo di € 160.063,63, da intendersi a corpo e comprendente:

- lotto di terreno identificato con la part.IIa 997 del foglio di mappa 8 della superficie di mq. 830, e per accessione il valore dell'intera struttura in corso di costruzione insistente sulla stessa porzione di terreno.



3. RIEPILOGO VALORI E CONSIDERAZIONI FINALI

I beni immobili in esame (area più un edificio soprastante in corso di costruzione) sono ricompresi un'area oggetto di un intervento di lottizzazione per la realizzazione di dodici edifici residenziali, regolata da un'unica convenzione che cointeressa le proprietà della società "XXXXX", debitore pignorato, e la società "XXXXXXXXXXXXXXXX", (quest'ultima ad oggi non ha realizzato interventi significativi).

In considerazione di tale situazione, per la valutazione dell'immobile oggetto di procedura, si è applicato il criterio di accessione, ai sensi dell'art. 2912 C.C., dove "il pignoramento comprende gli accessori, le pertinenze ed i frutti della cosa pignorata".

Benché lo scrivente sia arrivato alla determinazione del prezzo attraverso la valutazione del singolo edificio, l'immobile di proprietà della "XXXXXX" dev'essere considerato come unico ed inscindibile, escludendo quindi una vendita frazionata. Diversamente potrebbe essere assegnato ad un consorzio di più soggetti che si costituiscono formalmente per l'attuazione della lottizzazione ed il completamento delle costruzioni.

Il valore di mercato al quale proporre la vendita dell'immobile nelle condizioni attuali è stato determinato in **€. 160.063,63.**

Si ribadisce, che in tale importo s'intende compresa, a totale carico dell'acquirente, il rischio derivante dagli obblighi di convenzione e dalle problematiche relative al coordinamento con la co-lottizzante "XXXXXXXXXXXXXXXX", nonché con il Comune di Marano Marchesato per riattivare e portare a termine la lottizzazione.

Per come ribadito al quesito n. 5, pag. 8 della perizia di cui alla proc. 286/2015, dalla verifica della documentazione catastale acquisita, si è riscontrato che il fabbricato in corso di costruzione non risulta identificato, pertanto, prima di procedere alla vendita, **sarà necessario procedere all'inserimento in mappa ed al censimento dell'immobile, per un costo complessivo di €. 2.000,00 comprensivo di IVA e contributo cassa;**

CONCLUSIONI

Con riserva di integrare e replicare ove necessario, il sottoscritto ritiene di avere assolto compiutamente al conferito mandato, manifestando, tuttavia, la più ampia disponibilità per qualsivoglia chiarimento o delucidazione ulteriore.

RingraziandoLa per la fiducia accordata, nell'occasione è gradito porgere cordiali saluti.

San Giovanni in Fiore, li 15.01.2021

IL C.T.U.

geom. Luigi Ambrosio



4. DISTINTA PAGINE ED ELENCO ALLEGATI

La Relazione integrativa è costituita da n° 5 pagine formato A4, compresa la presente distinta;

Costituiscono parte integrante della presente relazione i seguenti ALLEGATI:

1. Accettazione d'incarico - Giuramento in data 24.11.2020
2. Estratto di mappa catastale – Visura storica
3. Verbale primo accesso del 04.12.2020
4. Rilievo fotografico dello stato di fatto
5. Certificazione notarile per Notaio XXXXXXXXXX del 11.09.2020, già in atti di causa;
Elenco sintetico formalità
 - Ipoteca giudiziale n. 864 del 17.04.2015 a favore di XXXXXXXXXX
 - Ipoteca giudiziale n. 1781 del 28.07.2015 a favore di XXXXXXXXXX
 - Pignoramento immobiliare n. 23806 del 29.12.2015 a favore di XXXXXXXXXX
 - Pignoramento immobiliare n. 12769 del 07.08.2020 a favore di XXXXXXXXXX

