

TRIBUNALE ORDINARIO DI
COSENZA

Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare R.G. n. 19/2022

XXXXXXXXXX *S.r.l.*

contro

XXXXXXXXXX

**RELAZIONE DI CONSULENZA
TECNICA DI UFFICIO**

Il Giudice dell'Esecuzione

Dott.ssa Maria Rosaria
Savaglio



Il CTU

Ing. Grazia Belli

Ill.mo Giudice dell'Esecuzione **Dott.ssa Mariarosaria Savaglio**

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

Sezione I – Esecuzioni Immobiliari

OGGETTO: Esecuzione Immobiliare R.G. n. 19/2022

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

1. Premessa e Dichiarazione di conformità normativa

Con il provvedimento del 18/11/2022, nella pratica di R.G. n. 19/2022 promossa dalla XXXXXXXXXXXX (Cod. Fisc. e P.IVA XXXXXXXXXXXX), con sede legale in Roma (RM), alla via XXXXX n.131 (Creditore), rappresentata e difesa dallo Studio Legale Trimboli, nei confronti di XXXXXXXXXXXX (Cod. Fisc. XXXXXXXXXXXX), nata a XXXXXXXX (CS), il XXXXXXXXXXXX (Debitore),

la S.V. Ill.ma nominava la sottoscritta Dott. Ing. Grazia Belli, nata a Cosenza il 12/03/1985, C.I. AY 5797757, C.F. BLLGRZ85C52D086Q, P.IVA 03589720782, iscritta all'Albo degli Ingegneri della provincia di Cosenza, al numero 6291-A, con studio tecnico in Rende (CS) alla via Tevere n.42, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di cui all'oggetto (ALLEGATO 1).

In data 24/11/2022, la sottoscritta accettava l'incarico peritale in via telematica e si atteneva scrupolosamente alle disposizioni della nomina ed alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per le stime immobiliari (ALLEGATO 1).

2. Documentazione acquisita e organizzazione delle operazioni peritali

Ciò doverosamente premesso l'esperto, successivamente al conferimento dell'incarico

ACQUISIVA

ed analizzava la seguente documentazione riportata in allegati:

- ALLEGATO 1 – Nomina ctu e quesiti posti dal G.E.
- ALLEGATO 2 – Certificazione ex art.567 CPC
- ALLEGATO 3 – Visura storica per immobile

- ALLEGATO 4 – Planimetria
- ALLEGATO 5 – Estratto di mappa
- ALLEGATO 6 – Estratto di matrimonio con annotazioni
- ALLEGATO 7 – Inquadramento territoriale
- ALLEGATO 8 – Raccolta fotografica
- ALLEGATO 9 - Concessione edilizia prot.n. 195 del 07/06/1980
- ALLEGATO 10 – Webgis con destinazione urbanistica
- ALLEGATO 11 – Atto di pignoramento
- ALLEGATO 12 – Annunci immobiliari
- ALLEGATO 13 – Tabella riassuntiva
- ALLEGATO 14 – Relazione versione privacy

3. Dati immobili

Gli immobili oggetto dell'esecuzione e della stima sono situati in Marano Principato (CS) e sono così individuati catastalmente:

- Unità immobiliare – Abitazione di tipo economico – Cat. A/3, sito in Marano Principato (CS), via San Pietro n.21, piano sotto strada, censito al **Foglio 7, particella 438, sub 14, consistenza 5 vani, superficie catastale 105 mq**, rendita € 258,23;

4. Cronologia principali operazioni peritali

- 24/11/2022: Giuramento telematico
- 11/01/2023: Richiesta telematica di documentazione urbanistica presso Comune di Marano Principato (CS);
- 13/01/2023: Richiesta telematica di documentazione catastale (visure, planimetrie) presso Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Cosenza – Ufficio Provinciale – Territorio;
- 13/01/2023: sopralluogo;
- 19/01/2023: Richiesta e ritiro estratto di matrimonio con annotazioni presso il Comune di Cosenza.

4.1. Svolgimento delle indagini peritali mediante sopralluogo

Le operazioni peritali mediante sopralluogo presso il luogo oggetto del procedimento, indicato sull'atto di pignoramento con gli identificativi catastali: catasto fabbricati del Comune di Marano Principato, al foglio n.7, particella n.438, sub. n.14 sono state eseguite in data 13/01/2023.

A seguito dell'accordo con il Dott. Bafaro Aniello, Custode dei beni immobili oggetto del contenzioso, e avvisate le parti per suo tramite, il CTU si recava in data 13/01/2023, con il Custode presso il luogo oggetto del procedimento sito in Marano Principato (CS), alla via San Pietro n.21. Alla presenza del Dott. Bafaro e del Sig. XXXXXXXX, figlio della Sig.ra XXXXXX, il CTU procedeva alla visione dell'abitazione, riscontrando l'identica disposizione dei vani rispetto alle planimetrie catastali, ad eccezione di un piccolo vano bagno creato nella stanza con accesso all'esterno. Il CTU si riservava la possibilità di recuperare la documentazione urbanistica, per approfondire la legittimità o meno delle opere difformi. Veniva stilato verbale congiunto di sopralluogo con il Custode.

5. Quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione e risposta agli stessi

Per meglio articolare le risposte ai quesiti formulati dal Giudice dell'Esecuzione, si riportano di seguito gli stessi e le relative risposte.

I Valutazione preliminare:

“...proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR. II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.”

Risposta alla I Valutazione preliminare:

Il CTU, presa visione del fascicolo, si è accertato della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile. Dalla documentazione risulta che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. La certificazione notarile sostitutiva, redatta dal notaio Dott.ssa Giulia Messina Vetrano, è una certificazione storico – ipotecaria ventennale (ALLEGATO 2). Il CTU ha verificato che la certificazione risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In particolare, in detta certificazione, si dichiara che “All’esecutata XXXXXXXXXXXX in separazione dei beni l'immobile è pervenuto per atto di divisione del 14/06/1988 notaio Leucio Gissona di Rende trascritto il 24/06/1988 nn 14740/179208 col quale veniva a cessare la comunione con XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX C.F. XXXXXXXX, XXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX C.F. XXXXXXXX, XXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX C.F. XXXXXXXX.”

II Valutazione preliminare:

“...In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.”

Risposta alla II Valutazione preliminare:

Dalla visione del fascicolo telematico, non risulta il deposito da parte del creditore procedente né dell'estratto catastale attuale, né di quello storico. Il CTU, a seguito della richiesta della documentazione catastale (visura storica dell'immobile – ALLEGATO 3, planimetria immobile ALLEGATO 4, estratto di mappa - ALLEGATO 5) presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Cosenza – Ufficio Provinciale - Territorio, ha potuto constatare che dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella certificazione notarile.

III Valutazione preliminare:

“...In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.”

Risposta alla III Valutazione preliminare:

Dalla visione del fascicolo telematico, non risulta depositato dal creditore procedente il certificato di stato civile dell'esecutata. A seguito della richiesta presso il Comune di Cosenza – Ufficio Anagrafe, il CTU ha verificato che l'esecutata ha contratto matrimonio il giorno 8 giugno 1974. Si allega estratto di matrimonio – ALLEGATO 6. Si precisa che sull'estratto di matrimonio compare la seguente annotazione del 12/11/1984: <<Annotazione approvata dal Procuratore della Repubblica in data 07/11/1984 con atto n.46561/14843 in data 19/10/1984 del dott. Leucio Gissona notaio in Rende, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Cosenza,

Rossano, Castrovillari e Paola, ai sensi dell'art.162 del c.c., i coniugi XXXXXXXXX nato a XXXXXXXXX il XXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXX il XXXXXXXXX entrambi residenti in Rende, dichiarano di scegliere il regime di separazione dei beni.>>.

1° Quesito:

“...provveda l'esperto... l) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;”

Risposta al 1° Quesito:

Il bene oggetto del presente provvedimento di esecuzione e della stima è situato in Marano Principato (CS), alla via San Pietro n. 21 ed è identificato catastalmente con i seguenti dati:

- Unità immobiliare – Abitazione di tipo economico – Cat. A/3, sito in Marano Principato (CS), via San Pietro n.21 piano, sotto strada, censito al **Foglio 7, particella 438, sub 14, consistenza 5 vani, superficie catastale 105 mq**, rendita € 258,23;

Si allega la visura storica catastale (ALLEGATI 3).

Dall'estratto di mappa del N.C.E.U. del Comune di Marano Principato (ALLEGATO 5), i confini della particella 438 su cui sorge l'immobile oggetto del presente provvedimento è così identificato sul foglio 7:

- a nord con le particelle 328 e 437
- ad est: con la particella 396
- ad ovest con la particella 439;
- a sud con la particella 979.

Il bene presenta una consistenza di 105 mq, come riportato nella visura catastale.

Per quanto riguarda la possibilità di formazione di uno o più lotti nell'area in esame, è parere del CTU considerare un unico lotto, dal momento che si tratta di un unico appartamento con un unico accesso esterno, oltre il portoncino di ingresso.

2° Quesito:

“...provveda l'esperto... 2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;”

Risposta al 2° Quesito:

Il bene oggetto della presente stima si trova nel Comune di Marano Principato (CS), alla via San Pietro n. 21, molto vicino al confine con il Comune di Castrolibero (CS). L'ALLEGATO 7 mostra l'inquadramento territoriale, mentre l'ALLEGATO 8 è una raccolta fotografica delle caratteristiche dell'immobile.

L'appartamento di civile abitazione, di tipo economico, è posto al piano terra (livello sotto strada) di una palazzina di due piani complessivi. La palazzina è in buono stato di conservazione esternamente; anche l'interno non presenta evidenti segni di ammaloramento. Lo stabile non è provvisto di ascensore.

L'appartamento è composto da 5 vani per un totale di 105 mq. Dalla planimetria in ALLEGATO 4, l'ingresso apre nella zona soggiorno: alla sinistra, si accede al corridoio che collega due camere da letto, un bagno e la cucina; a destra, si accede al vano magazzino con uscita esterna, nel quale è stato ricavato un piccolo servizio. L'immobile ha finestroni alti in tutte le stanze, non ha balconi e gli unici accessi pedonali con l'esterno sono il portone d'ingresso e l'uscita dal vano magazzino. Attualmente, l'immobile è disabitato, versa in condizioni critiche di manutenzione ed è sprovvisto di sistemi di riscaldamento. Sono presenti gli impianti elettrico, idrico e fognario, che con molta probabilità richiedono di essere adeguati alle più recenti normative in materia. Sono presenti in più stanze degli ammaloramenti da umidità di risalita.

Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro semplice, le porte interne sono tamburate con impiallacciatura tipo legno, la serranda del magazzino è in alluminio. I pavimenti in tutte le stanze sono in marmo /granigliato di marmo, ad eccezione della ceramica nel bagno.

La vendita dell'immobile non è soggetta ad IVA.

3° Quesito:

“...provveda l'esperto... 3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L 47/1985;”

Risposta al 3° Quesito:

L'immobile oggetto del provvedimento risulta edificato posteriormente alla data del 2 settembre 1967, così come certificato da Concessione Edilizia fornito dall'ufficio Urbanistica del Comune di Castrolibero, prot. n. 195 del 07/05/1980 (ALLEGATO 9).

4° Quesito:

“...provveda l'esperto... 4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali ablazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;”

Risposta al 4° Quesito:

L'immobile oggetto del pignoramento è stato edificato successivamente alla data del 02/09/1967, così come evidenziato nel punto precedente mediante l'ALLEGATO 9.

Dal sopralluogo effettuato nell'appartamento, non sono state evidenziate difformità rispetto alle planimetrie catastali e al progetto urbanistico. ad eccezione del piccolo servizio costruito nel magazzino, realizzato con divisori di cartongesso e munito di solo water. Se si volesse lasciare lo stato attuale dei luoghi, si dovrebbe presentare innanzitutto SCIA in sanatoria presso l'Ufficio tecnico comunale per i lavori già ultimati: l'ammontare di tali comunicazioni SCIA è di € 516,00 più le spese per diritti di segreteria. Una volta ottenuta la sanatoria, presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Cosenza – Ufficio Provinciale – Territorio, è necessario presentare l'istanza di aggiornamento catastale tramite DCFA per la planimetria con un costo di € 50,00 come

spese di istruttoria. A tutto ciò va aggiunto l'onorario del tecnico abilitato che si occuperà delle pratiche, stimabile in non meno di € 400/500,00. L'ammontare della sanatoria arriverebbe quindi a circa € **1.000,00 (euro mille/00)**. Sarebbe probabilmente più conveniente demolire il manufatto abusivo e ripristinare lo stato dei luoghi così come riportato sulla documentazione urbanistica, con un costo stimabile in circa € **300,00 (euro trecento/00)**, comprensivo di una giornata di lavoro per un operaio e il costo di smaltimento dei materiali.

5° Quesito:

“...provveda l'esperto... 5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;”

Risposta al 5° Quesito:

L'immobile oggetto di pignoramento fa parte di un fabbricato e non ha terreni di pertinenza. In ogni caso, in ALLEGATO 10, dal webgis del Comune di Marano Principato si possono evidenziare la destinazione urbanistica e la presenza di eventuali vincoli

6° Quesito:

“...provveda l'esperto... 6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;”

Risposta al 6° Quesito:

Il bene oggetto di pignoramento viene così identificato sull'atto di pignoramento (ALLEGATO 11): “Abitazione di tipo economico sita in Comune di Marano Principato (CS), alla via San Pietro n. 21, identificata in catasto fabbricati di detto Comune al fg. 7, p.lla 438, sub 14”.

L'identificazione catastale risulta quindi corretta e corrispondente a quanto riportato in visura (ALLEGATO 3).

Tutta la documentazione catastale risulta esistente. L'attuale planimetria dell'appartamento è identica al reale stato dell'immobile, ad eccezione del servizio ricavato nel magazzino, di cui si è già discusso circa la demolizione.

7° Quesito:

“...provveda l'esperto... 7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;”

Risposta al 7° Quesito:

Sulla base della documentazione dell'Agenzia del Territorio (ALLEGATI 3), all'atto della notifica del pignoramento, la Sig.ra XXXXXXXXX era intestataria dell'immobile oggetto del pignoramento, per la piena proprietà. Non esistono altri comproprietari indivisi.

8° Quesito:

“...provveda l'esperto... 8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non apponibili all'acquirente;”

Risposta al 8° Quesito:

Elenco delle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento:

- ISCRIZIONE NN. 6718/736 del 28/03/2002 IPOTECA giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 12/07/1996 Numero di repertorio 263 TRIBUNALE Sede COSENZA a favore di BANCA POPOLARE DI CALABRIA SPA Sede COSENZA (CS) Codice fiscale 00531030781 a carico di XXXXXXXXX nata il XXXXXXXXXXXX a CASTROLIBERO (CS) Codice fiscale XXXXXXXXXXXX capitale € 1.316,55 Totale € 51.645,69
- ISCRIZIONE NN.30827/5925 del 04/11/2004 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 08/11/1984 Numero di repertorio 46905 Notaio LEUCIO GISONNA Sede RENDE a favore di INTESA GESTIONE CREDITI S.P.A. Sede MILANO (MI) Codice fiscale 00169760659 a carico di XXXXXXXXXXXX nato il XXXXXXXXXXXX a CASTROLIBERO (CS) Codice fiscale XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX nata il XXXXXXXXXXXX a MARANO PRINCIPATO (CS) Codice fiscale XXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXX Nata il XXXXXXXXXXXX a CASTROLIBERO (CS) Codice fiscale XXXXXXXXXXXX capitale € 67.139,40- Totale € 201.418,19

- ISCRIZIONE NN.32132/5856 del 16/10/2009 IPOTECA IN RINNOVAZIONE Derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO del 20/05/1988 Numero di repertorio 369 PRESIDENTE TRIBUNALE DI COSENZA A favore di CASTELLO FINANCE S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale XXXXXXXXXXXX Domicilio ipotecario eletto 00187 ROMA - VIA DEL TRITONE N. 187 a carico di XXXXXXXXXXXX Nato il XXXXXXXXXXXX a CASTROLIBERO (CS) Codice fiscale XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX Nato il XXXXXXXXXXXX a CASTROLIBERO (CS) Codice fiscale XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX Nata il XXXXXXXXXXXX a CASTROLIBERO (CS) Codice fiscale XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX Nato il XXXXXXXXXXXX a RENDE (CS) Codice fiscale XXXXXXXXXXXX, SOCIETA' DI FATTO XXXXXXXXXXXX S.D.F. Sede RENDE (CS) Codice fiscale XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX Nato il XXXXXXXXXXXX a RENDE (CS) Codice fiscale XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX Nata il XXXXXXXXXXXX a RENDE (CS) Codice fiscale XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX Nata il XXXXXXXXXXXX a CASTROLIBERO (CS) Codice fiscale XXXXXXXXXXXX Totale € 468.942,86
- ISCRIZIONE NN.14063/1180 del 28/05/ 2021 IPOTECA IN RINNOVAZIONE Derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 30/07/1981 Numero di repertorio 25429 LEUCIO GISONNA Sede RENDE a favore di INTESA GESTIONE CREDITI S.P.A. Sede MILANO (MI) Codice fiscale 00169760659 a carico di XXXXXXXXXXXX Nato il XXXXXXXXXXXX a CASTROLIBERO (CS) Codice fiscale XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX Nata il XXXXXXXXXXXX a MARANO PRINCIPATO (CS) Codice fiscale XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX Nata il XXXXXXXXXXXX a CASTROLIBERO (CS) Codice fiscale XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX Nata il XXXXXXXXXXXX a RENDE (CS) Codice fiscale XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX Nato il XXXXXXXXXXXX a CASTROLIBERO (CS) Codice fiscale XXXXXXXXXXXX Capitale € 51.645,69 Totale € 92.962,25
- ISCRIZIONE NN. 32134/2507 del 17/11/2021 IPOTECA GIUDIZIALE Derivante da DECRETO INGIUNTIVO del 20/05/1988 Numero di repertorio 943 TRIBUNALE DI COSENZA A favore di CASTELLO FINANCE S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale

XXXXXXXXXX Domicilio ipotecario eletto STUDIO LEGALE TRIMBOLI E BUONCRISTIANO – CS CASSA DI RISPARMIO DI CALABRIA E DI LUCANIA - GESTIONE DI CREDITO FONDIARIO Sede COSENZA (CS) Codice fiscale 00112750781 a carico di XXXXXXXXXXXX Nata il XXXXXXXXXXXX a CASTROLIBERO (CS) Codice fiscale XXXXXXXXXXXX Capitale € 214.713,56 - Totale € 214.713,56

- TRASCRIZIONE NN. 2527/2126 del 28/01/2022 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 13/01/2022 Numero di repertorio 88 TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA A favore di CASTELLO FINANCE S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale XXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXX Nata il XXXXXXXXXXXX a CASTROLIBERO (CS) Codice fiscale XXXXXXXXXXXX

9° Quesito:

“...provveda l’esperto...9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l’esperto procede al calcolo della superficie dell’immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l’assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d’uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;”

Risposta al 9° Quesito:

Al fine di individuare il valore di ogni immobile oggetto della presente procedura di pignoramento, tra i vari criteri di stima offerti dalla disciplina dell’estimo, si è scelto di ricercare il *più probabile valore di mercato*, in quanto tale valore ha il vantaggio di recepire, con più immediatezza, gli "ordinari" orientamenti del mercato. Infatti, il valore di mercato, in senso estimativo, rappresenta "il più probabile prezzo in contanti, ovvero in altre definite condizioni di finanziamento e di pagamento, per il quale un immobile viene liberamente venduto in un mercato competitivo, nel quale il compratore e il venditore sono bene informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni". A tal proposito, la ricerca del più probabile valore di mercato verrà svolta seguendo diverse metodologie in maniera tale da avere un paniere di probabili valori dei beni oggetto di pignoramento. Si inizierà applicando prima la *metodologia indiretta* che prevede l’uso di indicatori forniti dai più rispettabili riferimenti del settore immobiliare; poi si passerà a calcolare il valore degli immobili attraverso la *metodologia diretta*, ovvero comparando

sinteticamente ciò che offre il mercato immobiliare in termini di annunci di vendita di immobili simili per caratteristiche e posizione a quelli in esame; infine, attraverso la *metodologia dei punti di merito* si caratterizzeranno i risultati ottenuti con eventuali peculiarità degli immobili pignorati.

Come superficie commerciale si considererà la superficie riportata sulla visura, ovvero **105 mq.**

METODOLOGIA INDIRECTA

Indicazioni Osservatorio Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate

Si può procedere ora alla stima del più probabile valore di mercato. A tal proposito, si è inteso valutare diversi dati di partenza. In primo luogo, sono state ricercate le quotazioni immobiliari fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate per la zona e la tipologia in esame; il dato più aggiornato di tali quotazioni è però riferito al 1° semestre 2022, Fig.1. Tali quotazioni offrono una forbice di valori per uno stato conservativo “normale” del bene immobile: per marano Principato (Centrale – SAN PIETRO), per destinazione residenziale, per abitazione di tipo economico, la forbice va da un minimo di 425,00 €/mq ad un massimo di 610,00 €/mq; Considerando lo stato manutentivo e l'assenza dell'impianto di riscaldamento, si dovrebbe prendere a riferimento lo stato conservativo “scadente” e non “normale”, ma i valori sono riferiti appunto allo stato conservativo “normale”: si considererà quindi il valore minimo.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: COSENZA

Comune: MARANO PRINCIPATO

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE - VIA EPISCOPIA, SAN PIETRO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	460	710	L	2,7	2,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	425	610	L	1,6	2,4	L
Box	NORMALE	330	475	L	1,6	2,4	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di zona
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica
- Per la tipologia Box, Piedi auto ed Autosilomessa non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudice D/ N/ S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Leggenda

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

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Figura 1. Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agencia delle Entrate per il 1° semestre 2022 per la zona e la tipologia in esame – in evidenza Valore Mercato

Secondo le indicazioni dell'OMI, il valore dell'immobile dovrebbe essere:

$$V_{OMI} = 105mq \cdot \frac{425 \text{ €}}{mq} = 44.625 \text{ €}$$

Altro riferimento importante per la valutazione del migliore prezzo di vendita di un immobile è il portale BorsinoImmobiliare.it che, a differenza dell'OMI valuta l'andamento del mercato immobiliare con cadenza temporale più stretta e quindi è più sensibile alle fluttuazioni di mercato. Inserendo i parametri che caratterizzano il lotto in esame, in Fig. 2 si osserva il valore al mq BorsinoImmobiliare.it dà alla tipologia "Abitazioni "2a fascia" nella zona considerata, equivalenti alle abitazioni di tipo economico in San Pietro.

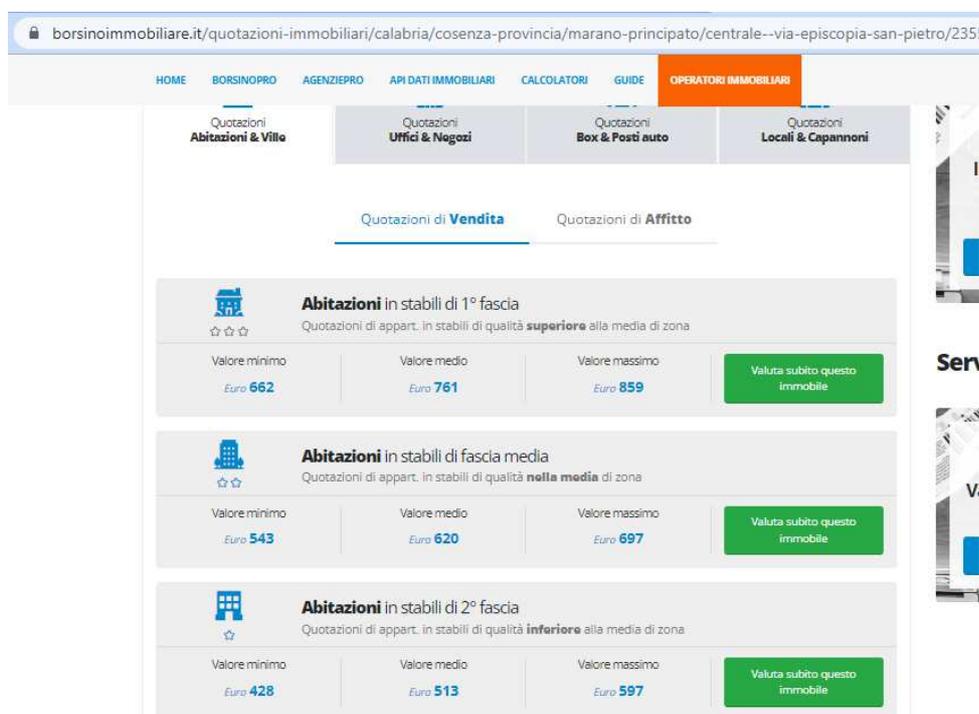


Figura 2. Banca dati delle quotazioni immobiliari di BorsinoImmobiliare.it per la zona e la tipologia in esame

Secondo le indicazioni di BorsinoImmobiliare.it, il valore dell'immobile è molto simile a quello calcolato con l'OMI; infatti:

$$V_{Bors} = 105mq \cdot \frac{428 \text{ €}}{mq} = 44.940,00\text{€}$$

METODOLOGIA DIRETTA

La metodologia diretta prevede di valutare le proposte di mercato simili per posizione, ampiezza e tipologia agli immobili oggetto di pignoramento. Questa metodologia è necessaria per avere immediata contezza dello stato effettivo del mercato immobiliare a livello locale.

La zona dove in cui è ubicato il palazzo degli immobili in oggetto è fortemente a vocazione residenziale. Si può quindi valutare una stima sul campo, attraverso il confronto con reali annunci di vendita di immobili simili nella stessa zona. In ALLEGATO 12, la raccolta degli annunci, i cui dati salienti sono riportati in Tab. 1, riporta i dati salienti di tale annuncio.

Tabella 1 Tratti salienti degli annunci in Marano Principato (ALLEGATO 12)

	Località	Nuova Costruzione	mq	€	€/mq
Annuncio 1	Via Palandra	no	120	70.000	583,33
Annuncio 2	Via San Nicola	no	249	91.125	365,96
Annuncio 3	Via Persanolento	no	73	23.250	318,49
Annuncio 4	Via Molinaro	no	203	69.273	341,24

Calcolando il valore medio al mq, si ottiene la cifra di € 402,25. Secondo tale risultato, arrotondando a € 400,00, il valore di mercato del lotto pignorato risulterebbe:

$$V_{MERCATO} = 105mq \cdot \frac{400 \text{ €}}{mq} = \mathbf{42.000,00 \text{ €}}$$

STIMA SINTETICA CON PROCEDIMENTO PER PUNTI DI MERITO

In ultima analisi, si può procedere ora a “personalizzare” la stima del valore dell’immobile con il procedimento dei punti di merito, che si fonda sull’analisi delle caratteristiche dell’immobile in esame. In pratica si valutano le caratteristiche del bene e si associa a ciascuno un coefficiente variabile che può essere $>$ o $<$ di 1: se l’immobile in esame presenta caratteristiche inferiori alla media, tale coefficiente sarà <1 ; superiori alla media, tale coefficiente sarà >1 ; uguali alla media, il coefficiente sarà $=1$. L’approccio scelto è quindi quello del modello “moltiplicativo”, nel quale il valore di mercato stimato è dato dal valore medio per un coefficiente k , pari al prodotto dei coefficienti attribuiti ai singoli gruppi di caratteristiche:

$$k = k_{pe} \cdot k_{pi} \cdot k_i \cdot k_p$$

$$V_{mercato} = V_{medio} \cdot k$$

I coefficienti k_{pe} , k_{pi} , k_i , k_p rappresentano rispettivamente: le caratteristiche posizionali estrinseche, le caratteristiche posizionali intrinseche, le caratteristiche intrinseche e le caratteristiche produttive, i cui valori percentuali sono variabili, in positivo e negativo, secondo la Tab.2.

Tabella 2 Valori Coefficienti

		Kmax	Kmin
C. posizionali estrinseche	K_{pi}	35%	5%
C. posizionali intrinseche	K_{pe}	25%	5%
C. intrinseche o tecnologiche	K_i	30%	10%
C. produttive	K_e	10%	5%
		100%	25%

Le caratteristiche posizionali estrinseche considerano peculiarità relative alla qualificazione infrastrutturale (vicinanza al centro urbano, accessibilità ai servizi pubblici, accessibilità al trasporto pubblico, presenza di servizi commerciali di base) ed alla qualificazione ambientale (salubrità della zona, contesto sociale, assenza di rumori, densità edilizia).

Relativamente a tale coefficiente, si può dire che l'immobile in oggetto presenta una posizione appartata, ma vicino alla strada principale: non è però accessibile dai servizi pubblici ed al trasporto pubblico, essendo presente una stradina molto ripida che conduce alla palazzina. Non è vicino ad altri servizi commerciali di base, per cui il K_{pe} si può assumere pari al -10%.

Le caratteristiche posizionali intrinseche considerano invece i livelli ambientali e infrastrutturali, come panoramicità o visibilità, orientamento, soleggiamento, luminosità, ventilazione, salubrità dei vani.

Tale coefficiente può essere diminuito di un 10%, dal momento che l'immobile è al piano sotto scala e non è fornito di balconi o finestre ad altezza uomo.

Le caratteristiche intrinseche si riferiscono a caratteristiche tecnologiche del fabbricato e dell'unità immobiliare. In particolare i parametri da considerare sono: livello delle finiture, stato di conservazione, dotazioni di servizi particolari, impianti, presenza di ascensore, qualità degli infissi interni ed esterni, ecc.

In merito a tale parametro, si deve apportare una diminuzione del 10%, dal momento che alcuni impianti mancano e altri risultano obsoleti.

Infine, le caratteristiche produttive riguardano la capacità dell'immobile di produrre reddito, quindi nello specifico eventuali esenzioni fiscali, detraibilità/deducibilità delle spese di manutenzione, limiti alla locazione, vincoli conseguenti alla locazione, presenza di diritti di terzi, condizioni manutentive delle parti comuni, tipologia di impianti e consumi energetici. Non avendo riferimenti in merito, essendo gli immobili occupati e utilizzati dai legittimi proprietari, si assume il k_p è assunto pari a 1.

Ricapitolando, in Tab. 3 si riportano i coefficienti con i valori assegnati:

Tabella 3 Valori assegnati ai coefficienti

k_{pe}	k_{pi}	k_i	k_p
0.9	0.9	0.9	1

Dunque:

$$k = k_{pe} \cdot k_{pi} \cdot k_i \cdot k_p = 0,9 \cdot 0,9 \cdot 0,9 \cdot 1 = 0,729$$

$$V_{mercato} = V_{medio} \cdot k = 402,25 \cdot 0,544 = 293,24 \text{ €/mq}$$

Ottenuti tali valori, si procede alla stima del prezzo di vendita degli immobili oggetto dell'esecuzione, arrotondando il Valore di mercato ottenuto a 300€:

$$V_{PuntiMerito} = 105mq \cdot \frac{300 \text{ €}}{mq} = \mathbf{31.500,00 \text{ €}}$$

Concludendo si riportano i risultati ottenuti nella Tab.4:

Tabella 4 Risultati delle valutazioni con le varie metodologie

Valutazione OMI	€ 44.625,00
Valutazione Borsino Immobiliare	€ 44.940,00
Valutazione Mercato	€ 42.000,00
Valutazione Punti di Merito	€ 31.500,00
MEDIA	€ 40.766,00

Alla cifra ottenuta va decurtato il costo di demolizione delle opere abusive, stimato in circa € 300,00. Il valore stimato dell'immobile ammonta, arrotondando, quindi a € **40.500,00 (euro quarantamila cinquecento/00)**.

10° Quesito:

“...provveda l’esperto...10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;”

Risposta al 10° Quesito:

Si rimanda alla Risposta al 1° Quesito.

11° Quesito:

“...provveda l’esperto...11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l’indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all’esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l’eventuale disdetta, l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell’esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell’acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l’importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;”

Risposta al 11° Quesito:

Il lotto oggetto del procedimento (censito al N.C.E.U. del Comune di Marano Principato (CS) al foglio 7, particella 438, sub 14) è di proprietà della Sig.ra XXXXXXXXXXXX, nato a Castrolibero (CS) in data XXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXX per la piena proprietà. Attualmente l’immobile non è occupato e utilizzato.

In relazione all’esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell’acquirente, dalle mappe fornite dal Geoportale del Comune di Marano Principato, non risulta alcun vincolo.

12° Quesito:

“...provveda l'esperto...12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;”

Risposta al 12° Quesito:

I beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

13° Quesito:

“...provveda l'esperto...13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

Risposta al 13° Quesito:

Si vedano gli ALLEGATI 4-7-8.

14° Quesito:

“...provveda l'esperto...14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.”

Risposta al 14° Quesito:

Si veda l'ALLEGATO 13.

15° Quesito:

“...provveda l'esperto...15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.”

Risposta al 15° Quesito:

Si veda ALLEGATO 14.

Il CTU

Ing. Grazia Belli

