

Relazione di consulenza tecnica

RELAZIONE

Il sottoscritto Ing. Francesco Salatino, in riferimento all' incarico di consulenza tecnica d' ufficio conferitagli dal Sig. G. E. Dott. Maurizio PANCARO e relativa alla **Procedura R.G.E.I. 147/2016 YYY creditore – XXX debitore**, dopo aver esaminato gli atti, chiesto documentazione presso la Pubblica Amministrazione, espletate le necessarie ricerche e dopo aver effettuato in data 4 aprile 2019 attenti e scrupolosi sopralluoghi sugli immobili oggetto di causa, ha redatto la seguente consulenza tecnica al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità.

1 - Svolgimento dell' incarico

L' incarico assegnato viene svolto seguendo prima una via amministrativa e burocratica, cercando riferimenti ed atti amministrativi nel fascicolo di causa, presso il notaio che ha già rilasciato visura storica relativa agli ultimi 20 anni precedenti il pignoramento, poi presso la Conservatoria, il Catasto ed il Comune di Spezzano Sila in cui sono ubicati gli immobili pignorati. Successivamente con il sopralluogo viene dato riscontro a quanto riportato nelle documentazioni raccolte ed infine viene effettuata la valutazione del bene pignorato secondo i dettami del G. E.

2 - Risposte ai quesiti

Dalle indagini presso gli Uffici Pubblici, dal sopralluogo e dallo studio delle documentazioni è emerso quanto segue :

2.1 – Verifica della completezza della documentazione di cui all'art.567 comma 2 c.p.c.

La documentazione di cui all' art.567 comma 2 c.p.c. appare completa.

Nello specifico dall' esame della dichiarazione notarile sostitutiva redatta dal dott.ssa Maria Landolfo, (all. a), emerge che alla data del 21/06/2016 sull' immobile in oggetto sono riportate le seguenti formalità :

- 1) pignoramento YYY spa contro XXX
- 2) domanda giudiziale KKK in liquidazione contro XXX / n. del 16-03-2016
- 3) domanda giudiziale n. 6446/5301 del 16-03-2016 KKK in liquidazione contro XXX

- 4) ipoteca volontaria del 29-07-2004 YYY spa contro ZZZ

Inoltre lo stesso CTU ha provveduto a controllare presso l' Agenzia delle Entrate di Cosenza, Ispezione Ipotecaria aggiornata alla data di inizio compilazione della presente ctu, (all. b), e la stessa ha fornito identici dati.

2.2 – Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

Dall'analisi del fascicolo della procedura esecutiva n° 147/2016 e della relazione ventennale aggiornata si possono riportare le seguenti formalità pregiudizievoli, sugli immobili oggetto di pignoramento

num.	specie	Identificativi C.RR.II	A favore	contro	Fonte fascicolo	Fonte verifica
1	Pignoramento Immobiliare iscritto in data 13/06/2016	n.° n.° 11082 R.P.	YYY	XXX	Dich. notarile dott. Landolfo 21/06/2016	relazione ventennale aggiornata Agenzia Entrate 12.03.2019
2	Domanda Giudiziale iscritta in data 16/03/2016	n.° R.G. n.° R.P.	KKK SRI III	XXX ZZZ	Dich. notarile dott. Landolfo 21/06/2016	relazione ventennale aggiornata Agenzia Entrate 12.03.2019
3	Domanda giudiziale iscritta in data 16/03/2016	n.° R.G. n.° R.P.	KKK	XXX ZZZ	Dich. notarile dott. Landolfo 21/06/2016	relazione ventennale aggiornata Agenzia Entrate 12.03.2019
4	Ipoteca volontaria iscritta in data 29/07/2004	n.° 21087 R.G. n.° 3601 R.P.	YYY	ZZZ	Dich. notarile dott. Landolfo 21/06/2016	relazione ventennale aggiornata Agenzia Entrate 12.03.2019

2.3 – Mappe censuarie

Sono allegate le visure storiche degli immobili, (dalle quali sono desumibili anche i passaggi e le provenienze, oltre che gli accorpamenti e trasformazioni degli stessi), (all. c), il foglio di mappa delle particelle interessate, (all. d), le planimetrie degli immobili

interessati, (*all. e*), disponibili presso l' U.T.E. di Cosenza, che individuano gli immobili in oggetto ed il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Spezzano Sila (*all. f*).

2.4 – Descrizione dell' immobile

Facendo riferimento anche all' allegata documentazione fotografica (*all. g*) ed a quanto constatato durante il sopralluogo del 4 aprile 2019, l' immobile presenta le seguenti caratteristiche.

Si trova ubicato nel Comune di Spezzano Sila (CS), in località Cozze Prato, oggi via . Dista circa 18 km dalla città di Cosenza da dove si arriva seguendo la superstrada SILANA CROTONESE. La zona in cui gli immobili sono ubicati è completa da ogni punto di vista sia per quanto concerne l' urbanizzazione primaria che quella secondaria. Infatti è dotata oltre che di aree libere, utilissime ed indispensabili per il parcheggio di automobili, anche di tutti gli impianti, rete fognante, rete idrica, allaccio al gas metano, rete telefonica e internet, strada di accesso con segnaletica, servizio di raccolta dei rifiuti. Si trova a poche centinaia di metri dal Municipio di Spezzano Sila. Non sono presenti negozi, servizi, market e luoghi di svago e socializzazione; che distano però poche centinaia di metri.

L' edificio si erge su tre piani fuori terra; è moderno e funzionale ed è in una zona adibita ad appartamenti e villette con giardino intorno. Dal marciapiede esterno si entra nel giardino recintato e da qui al piano primo sottostrada, dal quale è a sua volta possibile accedere mediante scala interna al piano terra e successivamente al piano sottotetto.

In dettaglio. e facendo riferimento a quanto oggetto di pignoramento oltre che al mappale, alle planimetrie allegate, alle foto ed all' aereofogrammetria, allo stato attuale si ha un solo immobile sviluppantesi su tre piani situati l' uno sopra l' altro oltre che corte annessa che sono l' oggetto del pignoramento.

Nello specifico :

- **Fg 12 Part Sub Zona Cens 2 Cat A/2 Cl 1 Vani 10** è l' immobile situato al piano primo sottostrada, al piano terra e al piano primo
- **Fg 12 Part Sub** costituisce la corte esclusiva dell' immobile sub .

E' composto da una struttura in c. a. con solai misti in calcestruzzo armato e laterizi;OMPAGNATURE esterne tipo a cassetta realizzata con doppia fila di mattoni e interposto isolamento termico; i tramezzi interni in mattoni forati aventi spessore 8 cm.

Ha ingresso da un portone blindato con serratura di sicurezza, ampie finestre in legno e doppio vetro, pavimenti in cotto/gres porcellanato, soglia e gradini scale in marmo.

La funzionaità è buona, almeno per quanto potuto constatare durante il sopralluogo, e gli impianti (idrico ed elettrico) sono a norma secondo quanto dichiarato dalla parte debitrice.

Al piano primo sottostrada si accede dalla strada via Fausto Gullo 36 entrando nella corte e poi dal portone all' interno adibito a cucina, sala pranzo-soggiorno ed attività diurne.

Dalla scala interna si sale al piano superiore adibito a soggiorno e poi ancora, sempre dalla scala, si va al piano sottotetto adibito a zona notte

Al piano intermedio si entra anche salendo la scala esterna dalla corte..

Le superfici del fabbricato includono:

- mq 94 circa al piano primo sottostrada con un' altezza di m 2,70 oltre a mq 281 di corte esclusiva;
- mq 80 oltre mq 38 di balconi e terrazze al piano intermedio con un' altezza di m 2,70
- di mq 69 oltre mq 7 di balconi al piano sottotetto con un' altezza di m 2,85 al colmo e m 2,25 all' attacco con i muri perimetrali

Catastalmente l' immobile ha una superficie catastale di 222 mq (196 mq oltre mq 26 di aree scoperte).

La **Fg 12 Part Sub** rappresenta la corte esclusiva posta sul lato posteriore dell' intero edificio in cui è situato l' ingresso al piano primosottostrada. Il piano di base di questo giardino/corte è stato negli anni ribassato si da consentire la corte come inerente tutto il piano terra.

2.5 – Verifica della conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.

I dati contenuti nell' atto di pignoramento, quelli catastali e quelli riferiti nella presente ctu sono sostanzialmente conformi a meno di lievi difformità. Allo stato di fatto la distribuzione interna degli spazi non coincide in alcuni particolari con quanto riportato nella planimetria catastale; inoltre la corte esterna è posta alla stessa quota del piano primo sottostrada terra mentre catastalmente risulta posta alla quota del piano terra.

2.6 – Eventuali variazioni catastali apportate dal CTU.

Essendo presenti alcune lievi difformità nella distribuzione interna degli spazi e sulla sistemazione della corte esterna è necessario, ai fini della vendita, produrre pratica edilizia per sanare tali differenze e successivamente regolarizzare lo stato di fatto al catasto.

2.7 – Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Lo stabile è conforme allo strumento urbanistico del Comune di Spezzano Sila, in cui ricade interamente in zona RC1 (Zone di Espansione Residenziale).

2.8 – Conformità della costruzione alle autorizzazioni concessioni amministrative.

L'immobile è stato costruito conformemente al progetto originario approvato con permesso di costruire n. del 01/10/2003 e con permesso di costruire in variante n. del 02/09/2005 a meno di alcune lievi difformità sulla distribuzione interna degli spazi e sulla sistemazione della corte esterna per le quali è necessario produrre pratica edilizia per sanare tali differenze e successivamente regolarizzare lo stato di fatto al catasto.

E' stato depositato il collaudo statico presso Il Genio Civile di Cosenza prot. n. pratica /3033 del 18/09/2006.

Sono state depositati i certificati di conformità relativi all' impianto elettrico ed a quello idrico ed è stato rilasciato il certificato di agibilità prot. n. del 17/06/2010.

Manca invece la certificazione energetica dell' immobile.

Nel permesso di costruire n. del 01/10/2003 e nel permesso di costruire in variante n del 02/09/2005 si fa riferimento a destinazione civile abitazione per il piano sottotetto e per quello intermedio e a destinazione garage - dispensa - magazzino per il primo piano sottostrada; analogamente nelle planimetrie allegate alla visura catastale il piano sottotetto è destinato a camere da letto e wc, quello intermedio a soggiorno pranzo dispensa cucina e wc, e il piano primo sottostrada a cantina ripostiglio e wc.

Attualmente, per come già scritto, il piano sottotetto è adibito a zona notte, quello intermedio a salotto e zona giorno, quello più basso a soggiorno e servizi diurni.

2.9 – Eventuali suddivisione e vendita in più lotti.

Considerando tutto quanto fin qui espresso, tenendo anche conto dell' entità del debito, la soluzione più adatta si ritiene sia quella di vendere il bene pignorato in un solo lotto.

2.10 – Eventuali suddivisione e vendita in più lotti in caso di pignoramento pro quota.

L' immobiliare è pignorato nella sua interezza.

2.11 – Accertamento dell' immobile libero o occupato.

Alla data del sopralluogo l' immobile costituente il lotto pignorato risulta completato, ammobiliato e adibito ad abitazione della proprietaria con la sua famiglia.

2.12 – Valore dell' immobile.

Per determinare il valore venale dell' immobile all'attualità, si fa riferimento al **criterio del più probabile valore di mercato**, che "appare il più idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta ed un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene

sul mercato". La stima viene definita con il **procedimento di stima sintetico**, facendo riferimento per le quotazioni immobiliari ai dati rilevati attraverso indagini mirate ad accertare i valori di mercato di unità immobiliari dello stesso tipo ed effettuate contattando privati, studi tecnici, uffici comunali, studi notarili e agenzie immobiliari.

Il prezzo base di stima ($P_{\text{base di stima}}$) scaturisce moltiplicando, la superficie lorda dell'immobile per il valore dell'unità di misura; altrettanto per le aree esterne alle quali si ritiene opportuno applicare l'abbattimento percentuale del 33 %. Il prezzo di vendita (P_{vendita}) è il prezzo base di stima decurtato del 15% (diminuito in ragione della circostanza che nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi e che gli oneri fiscali vengono computati sul prezzo effettivo), cioè

$$P_{\text{vendita}} = (P_{\text{base di stima}} - P_{\text{base di stima}} * 0,15)$$

Seppure nel rallentamento attuale dovuto alla crisi economica imperante in tutti i settori il mercato immobiliare a Spezzano Sila (ed in particolare quello con uno standard qualitativo medio polivalente e funzionale), continua a dare segnali positivi, seppure non in costante crescita come era sino ad alcuni anni fa.

Si fa riferimento all' Agenzia delle Entrate tramite i valori forniti attraverso l' Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) che per la zona di Spezzano Sila, località Cozze Prato rileva: *immobili residenziali a destinazione abitazioni civili in buono stato di conservazione e nella microzona catastale in oggetto relativamente al secondo semestre 2018 valore relativo (660 – 910 €/mq) di superficie lorda.*

Si tiene anche in considerazione quanto prescritto nelle LINEE GUIDA PER LA VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI A GARANZIA DEI CREDITI INESIGIBILI redatto dall' ABI e da una serie di Associazioni di Categoria nel 2018.

L' immobile oggetto di pignoramento si presenta ad oggi privo di ogni imperfezione ed inefficienza, ben curato e mantenuto, per cui non è necessario tener conto e detrarre spese da sostenere per gli interventi manutentivi necessari per ripristinare difetti evidenziati nel corso della presente ctu e/o per riportare l'efficienza prestazionale complessiva ad uno *standard* ottimale.

Complessivamente, valutando tutto, tenendo conto dello stato di conservazione dell' immobile oggetto di pignoramento, tenendo presente la zona in cui sorge l' immobile, tenendo presente quanto raccolto presso agenzie immobiliari, studi notarili e tecnici del settore immobiliare, si può indicare il seguente valore:

- **€ 850/mq commerciale per l'intero immobile**

Vanno calcolate anche in detrazione le già citate spese di completamento dell'accatastamento delle variazioni dei tramezzi e per la certificazione energetica.

Sulla base di questi prezzi unitari e di quant' altro sin qui esposto per ogni immobile si ha il seguente $P_{\text{base di stima}}$:

	<i>immobile</i>	<i>mq</i>	<i>€/mq</i>	<i>valore (€)</i>	<i>integrazioni (€)</i>	<i>valore (€)</i>
lotto unico	part. fg12 sub -	222	850,00	188.700,00		
	<i>Pratica urbanistica e catastale edilizia per lievi difformità</i>				- 1000,00	
	<i>Certificazione energetica</i>				- 400,00	
tot				181.600,00	- 1.400,00	187.300,00

Il prezzo di vendita (P_{vendita}) è il prezzo base di stima decurtato del 15% (diminuito in ragione della circostanza che nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi e che gli oneri fiscali vengono computati sul prezzo effettivo), cioè $P_{\text{vendita}} = (P_{\text{base di stima}} - P_{\text{base di stima}} * 0,15)$, per cui si ha quanto segue :

	<i>immobile</i>	<i>stima (€)</i>	<i>% riduzione</i>	<i>prezzo vendita (€)</i>
lotto unico	part. fg12 sub e sub	187.300,00	15	159.205,00

2.13 – Foglio riassuntivo.

Il bene oggetto di pignoramento uò essere venduto in un lotto unico :

LOTTO unico

1/1 di PROPRIETA' DI UNITA' IMMOBILIARE IN Spezzano Sila (CS)

Località Cozze Prato Via Fausto Gullo,

PREZZO BASE DI VENDITA € 159.205,00

così identificato :

immobile Fg 12 Part. sub e sub graffato catasto fabbricati, zona cens 2, cat A/2, classe 1, 10 vani, superficie catastale 222 mq, piano T - 1 - 2, rendita € 774,69, pervenuto per atto pubblico del 23/02/2011 rep n. . rogante De Santis luigi in Cosenza registrato con n. . /2011

Risulta in buone condizioni ed attualmente occupato dal proprietario.

Allegati alla relazione :

- a) Certificazione notarile redatta dal dott.ssa Maria Landolfo
- b) Ispezione Ipotecaria, nota di iscrizione, nota di trascrizione
- c) Visure catastali storiche
- d) Mappale, Planimetria zona, Aereofotogrammetria
- e) Planimetrie catastali dei fabbricati
- f) Certificato Destinazione Urbanistica
- g) Documentazione fotografica
- h) Verbale di sopralluogo

Avendo bene e fedelmente adempiuto al compito affidatogli al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità.

Il C.T.U.



Ord. Provinc. Ingegneri Cosenza
N. 1360
Ing. FRANCESCO SALATINO

Cosenza, 21 maggio 2019

Allegati

a

Dichiarazione notarile sostitutiva

b

Ispezione Ipotecaria ordinaria
Note di iscrizione
Note di trascrizione

c

Visure catastali storiche

d

Mappale
Ortofoto Planimetria zona

e

Planimetrie e piante catastali

Data: 12/03/2019 - n. T5939 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO
Compilato da:
Oreste Vittorino
Inscritto all'albo:
Geometri
Prov. Cosenza N. 1876

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Cosenza**

Comune di Spezzano Della Sila

Sessione:

Foglio: 12

Particella: XXXXXXXXXX

Protocollo n. CS0056618 del 12/03/2019

Tipo Mappale n.

del

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

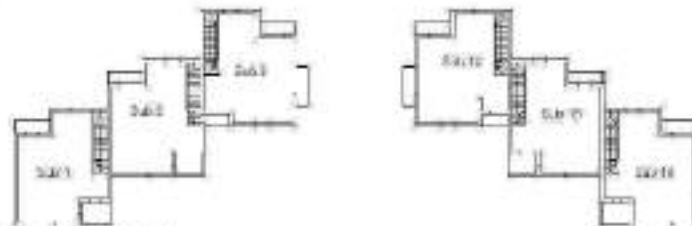
Piano Primo Sottostrada



Piano Terra



Piano Primo



Ultima planimetria in atti

Data: 12/03/2019 - n. T5939 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/03/2019 - Comune di SPEZZANO DELLA SILA (CS96) - s. Foglio: 12 - Particella: XXXXXXXXXX - Elaborato planimetrico

Data: 24/02/2019 - n. T14211 - Richiedente: SLTGRG87E09D086K

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Cosenza	Modificazione protocollo n. CS0097270 del 09/05/2006 Planimetria di u.d.u. da Comune di Spezzano della Sila Contrada Prato		n. 880
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 32 Particella: XXXX Subalterno: XXXX	Compilata da: Costa Vittorio Escritto all'albo: Geometri	
Scheda n. 1 Scala 1:200			N. 1515



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/02/2019 - Comune di SPEZZANO DELLA SILA (8906) - s. Foglio: 12 - Particella: XXXX
 CONTRADA PRATO SNC piano: T-1-2

f

Certificato Destinazione Urbanistica



COMUNE di SPEZZANO della SILA

(Prov. Cosenza)

Tel. (0984) 435021 – 435555 – fax. 431328 e – mail: utcspezzanosila@libero.it
Partita IVA 00392700787 - c.c.p. 12628897

Reg. Prot. n. 20 dell'11/04/2019

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

(Art. 30 DPR 06.06.2001 n° 380 – ex-art. 18 Legge 47/85)

IL RESPONSABILE UFFICIO TECNICO

Vista la richiesta, prot. n. 3374 dell'11/04/2019, presentata dall'ing. Salatino Francesco, nato a Casole Bruzio (CS) il 09/01/1954 e residente in Cosenza alla via Miceli 52/C, in qualità di CTU della procedura n. 147 RGE 2016;

Visto il vigente Piano Regolatore Generale, approvato con D.P.G.R. del 30.08.1995 n° 652.

Visto il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) ai sensi dell'art. 1-bis della Legge 365/2000, dell'art. 17 Legge 18 maggio 1989 n° 183, dell'art. 1 Legge 3 agosto 1998 n° 267.

Visto il DPR del 06.06.2001 n° 380, art. 3, comma 3 e successive modifiche ed integrazioni.

Visto il DPR del 14.11.2002 – Istituzione del Parco Nazionale della Sila e dell'Ente Parco.

Visto il versamento effettuato sul c.c.p. n. 12628897 intestato al Comune di Spezzano della Sila;

Visti gli Atti di Ufficio.

Ai sensi e per gli effetti di cui al terzo comma dell'art. 30 del DPR del 06.06.2001 n° 380 e s.m.i.:

CERTIFICA

che le particelle, site in agro di SPEZZANO della SILA località Gaudenti e distinte in Catasto come Area Urbana al:

Foglio 12 Mappali

nel vigente Strumento Urbanistico Comunale, hanno la seguente destinazione urbanistica:

FOGLIO DI MAPPA N. 12

particella n. [redacted] ricade:

- **interamente in Zona RC1** (Zona di Espansione Residenziale); tale superficie non ricade in alcuna Zona così come individuate nel Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico;

particella n. [redacted] ricade:

- **interamente in Zona RC1** (Zona di Espansione Residenziale); tale superficie non ricade in alcuna Zona così come individuate nel Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico;

* * *

Si **CERTIFICA** inoltre, che relativamente a detto bene, a tutt'oggi non sono stati emessi né trascritti provvedimenti Comunali di divieti di disposizione o di acquisizione al patrimonio Comunale e non sono stati adottati né sono pendenti provvedimenti sanzionatori.

Si rilascia a richiesta di parte, per i soli usi consentiti dalla Legge.

SPEZZANO della SILA, 11/04/2019

Il Responsabile Ufficio Tecnico
ing. Borlano Pier Paolo

g

Documentazione fotografica

Foto 1 - Foto 2 I tetti del villaggio e dell' immobile pignorato visti dall' alto

Foto 3 - Foto 4 Prospetto principale dalla strada

Foto 5 - Foto 6 Particolari della corte esclusiva



Foto 7 - Foto 8 Particolari della corte e del balcone



Foto 9 - Foto 10 Interno piano sottostrada



Foto 11 - Foto 12 Particolari degli interni



Foto 13 - Foto 14 Particolari interni primo piano



h

Verbale di sopralluogo

VERBALE DI SOPRALUOGO
GIORNO 4 APRILE 2019 ORE ORE 10.00
SUL LUOGO OGGETTO DI E.I. SI SONO PRESENTATI,
PREVIO AVVISO, IN CIV. ING. FRANCESCO SALATINO,
IN SUO COMPARTO TECNICO ING. ENRICO SALATINO,
E LA SIG. [REDACTED]
SIG. RA [REDACTED]
IN ETU VISITA E ISPEZIONE TUTTA LA CASA,
PRELIE VISUALI, SCATTA FOTO E CONTROLLI
I PARTICOLARI.
ORE ORE 11. IN SOPRALUOGO HA VERGINE.

A.C.S.

IN CIV

IN COMPARTO

Francesco Salatino

Enrico Salatino

[REDACTED]