

**TRIBUNALE DI COSENZA**  
**UFFICIO DELLE ESECUZIONI**

=====

*Giudice:* **Dott.ssa Giusi Ianni**

*Procedura:* **n. 39/2019 R.G.E.**

*Oggetto:* **Valutazione unità immobiliare residenziale in Grimaldi (CS).**

=====

**RELAZIONE PERITALE**  
**PER INTERNET**

**IL C.T.U.**

**Dott. Ing. Amleto M. Pastore**



## **PREMESSA**

Il sottoscritto Pastore Ing. Amleto Massimiliano venne nominato, dal Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Cosenza dott.ssa Giusi Ianni, esperto nella procedura n. 39/2019 R.G. Esecuzioni. Il giuramento di rito e la formulazione dei quesiti avvenne il 23/10/2019.

La procedura promossa dalla PENELOPE s.p.a, rappresentata da Intrum Italy s.p.a., difesa dall'Avv.\*\*\*\*, con studio a Cosenza in via Silvio Sesti n. 14, contro il Sig. \*\*\*\*, [REDACTED] il [REDACTED], domiciliato a [REDACTED] e la Sig.ra\*\*\*\*, [REDACTED] il [REDACTED], domiciliato a [REDACTED], ha per oggetto l'esecuzione forzata per espropriazione sui seguenti beni immobiliari:

1. in comune di Grimaldi (CS) alla via Leuca n. 3, appartamento per civile abitazione posto al piano terra del fabbricato di un fabbricato per civili abitazioni, unità immobiliare residenziale censita al Catasto Fabbricati del comune di Grimaldi (CS), al foglio di mappa n. 14, particella 382 sub 1, Categoria A/2, Classe 1, consistenza n. 8 vani, Rendita € 495,80, Piano: T.
2. in comune di Grimaldi (CS) alla via Leuca snc, appartamento per civile abitazione posto al primo e secondo piano di un fabbricato per civili abitazioni, unità immobiliare residenziale censita al Catasto Fabbricati del comune di Grimaldi (CS), al foglio di mappa n. 14, particella 382 sub 6, Categoria A/2, Classe 1, consistenza n. 11 vani, Rendita € 681,72, Piano: 1 - 2.

Il C.T.U. ha ritirato copia degli atti del fascicolo d'ufficio presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Cosenza ed ha scaricato l'ulteriore documentazione del fascicolo dal portale **pst.giustizia.it**. Dopo una attenta analisi degli stessi, ha fissato per il 14/11/2019 il sopralluogo agli immobili oggetto della procedura esecutiva.

Il C.T.U., nel seguito della seguente relazione, così come disposto dal Giudice dell'esecuzione nel verbale di giuramento 23/novembre/2019, formula, con lo stesso ordine, compiuta risposta ai singoli quesiti postigli per l'assolvimento del suo mandato, anche qualora dovesse essere negativa.

## **PUNTO N. 1**

Come già descritto precedentemente la procedura esecutiva, promossa dalla PENELOPE s.p.a, rappresentata da Intrum Italy s.p.a., difesa dall'Avv.\*\*\*\*, con studio a Cosenza in via Silvio Sesti n. 14, contro il Sig.\*\*\*\*, [REDACTED] e la Sig.ra \*\*\*\*, [REDACTED], ha per oggetto l'esecuzione forzata per espropriazione sui seguenti beni immobiliari:

1. in comune di Grimaldi (CS) alla via Leuca n. 3, appartamento per civile abitazione posto al piano terra del fabbricato di un fabbricato per civili abitazioni, unità immobiliare residenziale



censita al Catasto Fabbricati del comune di Grimaldi (CS), al foglio di mappa n. 14, particella 382 sub 1, Categoria A/2, Classe 1, consistenza n. 8 vani, Rendita € 495,80, Piano: T.

2. in comune di Grimaldi (CS) alla via Leuca snc, appartamento per civile abitazione posto al primo e secondo piano di un fabbricato per civili abitazioni, unità immobiliare residenziale censita al Catasto Fabbricati del comune di Grimaldi (CS), al foglio di mappa n. 14, particella, particella 382 sub 6, Categoria A/2, Classe 1, consistenza n. 11 vani, Rendita € 681,72, Piano: 1 - 2.

Nel fascicolo cartaceo e in quello telematico, il CTU non ha trovato nessuno dei certificati ed atti previsti dall'art. 567 secondo comma, del codice di procedura civile. Ha solo la Nota Deposito ex art. 567 CPC del procuratore del ricorrente, Avv.\*\*\*\*, e non gli atti e certificati da allegare alla menzionata Nota, precisamente:

- Certificazione Notarile del 7/05/2019 a firma del Notaio Sergio Cappelli;
- Estratto di mappa e visure catastali.

Il C.T.U., pertanto, in data 14/01/2020 ha effettuato Ispezione Ipotecaria telematica presso la Pro.Gest Sevice di Cosenza per la verifica della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma codice di procedura civile.

## **PUNTO N. 2**

Sulla base dei documenti reperiti dal C.T.U., l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli possono così elencarsi in ordine cronologico, distinguendole per unità immobiliare residenziale pignorata:

### **U.I.R. PARTICELLA 382 SUB 1:**

1. ISCRIZIONE del 03/07/2004 - Registro Particolare 2608 Registro Generale 17961  
Pubblico ufficiale LANZILLOTTI STEFANIA Repertorio 58469/19587 del 29/06/2004  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE del 19/09/2016 - Registro Particolare 2423 Registro Generale 22121  
Pubblico ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Repertorio 2065/3416 del 15/09/2016  
IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
3. TRASCRIZIONE del 05/04/2019 - Registro Particolare 7010 Registro Generale 8693  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 750/2019 del 19/03/2019



ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

**U.I.R. PARTICELLA 382 SUB 6:**

4. ISCRIZIONE del 19/09/2016 - Registro Particolare 2423 Registro Generale 22121  
Pubblico ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Repertorio 2065/3416 del 15/09/2016  
IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
5. TRASCRIZIONE del 05/04/2019 - Registro Particolare 7010 Registro Generale 8693  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 750/2019 del 19/03/2019  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico

Il suddetto elenco è contenuto nella Ispezione Ipotecaria telematica effettuata dal C.T.U. che allega al presente lavoro peritale.

**PUNTO N. 3**

Il C.T.U., per meglio esporre il proprio lavoro peritale ha acquisito, presso gli uffici competenti le seguenti mappe:

- estratto della mappa catastale del foglio n. 14 particella 382 del comune di Grimaldi (CS);
- planimetria dell'unità immobiliare urbana (u.i.u.) in comune di Grimaldi (CS), via Leuca n. 3 foglio n. 14 particella n. 382 sub 1;
- planimetria dell'unità immobiliare urbana (u.i.u.) in comune di Grimaldi (CS), via Leuca snc foglio n. 14 particella n. 382 sub 6;
- copia pratica edilizia n. 19/1985 concessione edilizia n. 19 del 23/05/1985 rilasciata ai coniugi Sig. \*\*\*\* [REDACTED] e alla Sig.ra \*\*\*\* [REDACTED] [REDACTED] per la costruzione di un fabbricato per civile abitazioni con annesso laboratorio artigianale.

Documenti che il C.T.U. allega alla presente relazione peritale.

**PUNTO N. 4**

Il C.T.U., in data: 14/11/2019 ha effettuato accurato sopralluogo agli immobili oggetto della procedura esecutiva, in data 16/11/2019 ha reperito presso l'ufficio tecnico del comune di Grimaldi (CS) tutte le informazioni urbanistiche e sui permessi autorizzativi della costruzione del fabbricato in cui sono ubicate



le u.i.r. oggetto della presente relazione, infine in data 21/01/2020 si è recato nuovamente a Grimaldi (CS) per la verifica di alcune dimensioni delle u.i.r. non attentamente rilevate in fase di sopralluogo.

Di seguito descrive, distinguendoli per unità immobiliare residenziale, i beni oggetto della presente relazione peritale.

#### **U.I.R. PARTICELLA 382 SUB 1:**

Questo bene pignorato è una unità immobiliare residenziale ubicata nel comune di Grimaldi (CS) in via Leuca n.3, occupa l'intero piano terra di un fabbricato per civili abitazioni, a tre piani fuori terra. L'unità immobiliare urbana ha tre lati liberi, mentre il quarto è a ridosso di una locale deposito - garage, realizzato tra il muro perimetrale del fabbricato e il muro di contenimento. Dalla strada comunale si accede alla proprietà degli esecutati e, da una ampia pertinenza, si raggiunge l'ingresso principale della u.i.r., rialzato di circa 50 cm dal piano campagna, posto a piano terra sul lato ovest del fabbricato. L'ingresso avviene da un portoncino in legno, da qui si entra in un ampio locale destinato ad ingresso - soggiorno, a sinistra dell'ingresso è ubicata la cucina con diretto accesso, ovvero senza nessun elemento separatorio dal locale ingresso - soggiorno. Di fronte all'ingresso - soggiorno, tramite una porta vetrata a quarto di luna, si accede in un disimpegno su cui sono distribuite due camere sul lato sud, uno stanzino e un bagno sul lato nord e dei locali a servizio alla residenza, wc sul lato est. Tramite uno stretto corridoi si accede al deposito garage situato tra il muro perimetrale del fabbricato e il muro di contenimento situato a circa a 5,00 mt dal muro perimetrale del fabbricato. L'unità immobiliare, come in precedenza ha descritto, ha una superficie calpestabile totale di circa 142,80 mq ed una superficie lorda di circa 168,00 mq oltre a circa 219,00 mq che costituiscono la pertinenza intorno ad essa. L'unità immobiliare residenziale confina con la propria corte di pertinenza su tutti i suoi lati.

Al nuovo catasto urbano l'unità immobiliare è così censita:

comune di Grimaldi (CS), foglio di mappa n. 14, particella 382 sub 1, Categoria A/2, Classe 1, consistenza n. 8 vani, Rendita € 495,80, via Leuca n.3, Piano: T.

L'unità immobiliare residenziale è stata realizzata alla fine degli anni ottanta con la pratica edilizia n. 19/1985 e concessione edilizia n. 19 del 23/05/1985. La struttura portante è in conglomerato cementizio armato, gli infissi esterni sono in legno mentre quelli interni sono in PVC. Le pavimentazioni degli ambienti sono in piastrelle di monocottura, mentre i servizi, angolo cottura e WC, sono rivestiti con piastrelle di ceramica. L'unità immobiliare residenziale è allacciata alle reti di distribuzione dell'energia elettrica, dell'acquedotto comunale e a quella di allontanamento delle acque reflue urbane, l'impianto di riscaldamento è autonomo ed alimentato a Pellet.. La zona dove è ubicata l'unità immobiliare residenziale, oggetto dell'esecuzione immobiliare, è una zona periferica localizzata a valle del centro storico di Grimaldi (CS). E' raggiungibile da una traversa della Strada Provinciale n. 57 per chi proviene da Cosenza percorrendola verso sud. L'intero territorio comunale di Grimaldi (CS) è dotato di accettabili



servizi primari e secondari, e di altrettanti accettabili collegamenti con le principali vie di comunicazione, autostrada, strade statali, dista circa 30 Km dalla città di Cosenza capoluogo di Provincia.

### **U.I.R. PARTICELLA 382 SUB 6:**

Questo bene pignorato è una unità immobiliare residenziale ubicata nel comune di Grimaldi (CS) in via Leuca snc, occupa il primo e secondo piano del un fabbricato per civili abitazioni, a tre piani fuori terra, lo stesso fabbricato del paragrafo precedente in cui è ubicata la particella n. 382 sub 1. Dalla strada comunale si accede all'u.i.r. di proprietà degli esecutati, dopo una ampia pertinenza a destra si raggiunge, sul lato sud, un ballatoio su cui è localizzato l'ingresso alla u.i.r.. L'ingresso avviene da un portoncino in legno, da qui si entra in un ampio locale destinato ad ingresso - soggiorno, con al centro una vistosa scala a chiocciola che conduce al secondo piano. A sinistra dell'ingresso sono ubicate due camere da letto, di cui una con annesso wc, un secondo wc e un corridoio che porta all'ingresso secondario della u.i.r. che si affaccia sul lato est. La cucina è ubicata a destra dell'ingresso con annesso ripostiglio. Al secondo piano si accede dalla scala a chiocciola ubicata al centro dell'ambiente ingresso soggiorno del primo piano. Da qui si accede ad un disimpegno su cui sono distribuiti degli ambienti destinati a locali di servizio dell'u.i.r. del primo piano (lavanderia, ripostiglio, stenditoio). Solo due degli ambienti che costituiscono il piano secondo sono rifiniti (disimpegno d'arrivo della scala a chiocciola e lavanderia), gli altri sono privi di pavimentazione intonaco e tinteggiatura. Tutta l'u.i.r. può definirsi un sottotetto praticabile con altezze, pavimento solaio di copertura, variabile. Precisamente l'ingresso e il ripostiglio, in posizione centrale dell'u.i.r., hanno una altezza massima di 2,65 mt e minima sui lati di 2,00 mt., gli altri ambienti sono sotto due falde con altezze 0,00 mt rispettivamente sui lati sud e nord e altezza massima al centro, all'incrocio delle falde, di circa 2,50. Il **primo piano dell'u.i.r.**, come in precedenza ha descritto, ha una superficie calpestabile totale di circa 137,70 mq ed una superficie lorda di circa 168,00 mq oltre: a circa 43,20 mq di balconi, mentre **il secondo piano dell'u.i.r.**, come in precedenza ha descritto, ha una superficie calpestabile totale di circa 93,84 mq ed una superficie lorda di circa 110,40 mq oltre a circa 8,64 mq di balconi. All'intera u.i.r. sono ascrivibili circa 219,00 mq di corte giardino intorno al fabbricato.

Al nuovo catasto urbano l'unità immobiliare è così censita:

comune di Grimaldi (CS), foglio di mappa n. 14, particella 382 sub 6, Categoria A/2, Classe 1, consistenza n. 11 vani, Rendita € 6815,72, via Leuca snc, Piano: 1 - 2.

L'unità immobiliare residenziale, così come il piano terra, è stata realizzata alla fine degli anni ottanta con la pratica edilizia n. 19/1985 e concessione edilizia n. 19 del 23/05/1985. La struttura portante è in conglomerato cementizio armato, i solai in latero cemento, gli infissi esterni sono in legno mentre quelli esterni sono in PVC. Le pavimentazioni degli ambienti del primo piano sono in piastrelle di monocottura, mentre i servizi, angolo cottura e WC, sono rivestiti con piastrelle di ceramica. L'unità immobiliare



residenziale è allacciata alle reti di distribuzione dell'energia elettrica, dell'acquedotto comunale e a quella di allontanamento delle acque reflue urbane, l'impianto di riscaldamento è autonomo ed alimentato a Pellet. Come in precedenza ha già relazionato, gli ambienti del secondo piano, ad eccezione del disimpegno dove arriva la scala a chiocciola e il locale lavanderia, non sono intonacati e non sono pavimentati. Gli ambienti del secondo piano, ad eccezione del disimpegno dove arriva la scala a chiocciola, non sono intonacato e non sono neanche pavimentato.

La zona dove è ubicata l'u.i.r., così come tutte le sue caratteristiche urbane, di accessibilità e di comunicazione con le principali vie di comunicazione, sono le stesse dell'u.i.r. del piano terra, ovvero la zona dove è ubicata l'unità immobiliare residenziale, oggetto dell'esecuzione immobiliare, è una zona poco distante dal centro storico, precisamente a valle dello stesso. E' raggiungibile da una traversa della Strada Provinciale n. 57 per chi proviene da Cosenza percorrendola verso sud. L'intero territorio comunale di Grimaldi (CS) è dotato di accettabili servizi primari e secondari, e di altrettanti accettabili collegamenti con le principali vie di comunicazione, autostrada, strade statali, dista circa 30 Km dalla città di Cosenza capoluogo di Provincia.

*Il CTU, per la completezza della descrizione degli immobili oggetto della E.I. n. 39/2019, per far conoscere compiutamente al Sig. Giudice le reali circostanze dei luoghi e degli immobili, ha il dovere di evidenziare che un'altra particella fa parte del complesso delle unità immobili del fabbricato di via Leuca in cui sono contenute le u.i.r. oggetto del pignoramento. Si tratta della particella n. 382 sub 5, categoria C6, classe 1, consistenza 85 mq, superficie catastale 102 mq, rendita € 109,75, piano T. Un corpo aggiunto a piano terra, sul lato est, tra il muro perimetrale del fabbricato e il muro di contenimento, il locale è destinato a garage. E' stato costruito senza nessun atto autorizzativo, le strutture portanti sono in conglomerato cementizio armato, mentre il solaio di copertura dello stesso è latero cementizio, l'estradosso del solaio di copertura del locale garage è posto ad una altezza tale formare parte del giardino - corte sul lato est dell'u.i.r. posta al primo piano, in cui è localizzato l'accesso secondario alla stessa u.i.r.. Ha dimensioni in pianta di circa 16,00 mt x 5,00 mt, mentre l'accesso avviene a piano terra dal lato nord. Questo **immobile**, nonostante faccia parte integrante del complesso delle unità immobili del fabbricato di via Leuca , **non risulta incluso nell'atto di pignoramento della esecuzione immobiliare.***

### **CORTE DI PERTINENZA**

Intorno al fabbricato dove sono individuate le unità immobiliari residenziali è presente un pertinenza che forma un cortile con possibilità di posto macchina esclusivo, ha una estensione di circa 432,00 mq di cui, 2165,00 mq di pertinenza del piano terra u.i.r. 381 sun 1 ed altrettanti 216,00 mq di pertinenza del primo e secondo piano u.i.r. 382 sub 6.



## **STATO DI CONSERVAZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARE**

Le unità immobiliare residenziale, così come descritto precedentemente e come mostrano le immagini fotografiche, hanno un grado di finitura, interno ed esterno, e di conservazione delle stesse buono, in alcuni ambienti sono presenti delle macchie di umidità derivanti da condensa sui ponti termici, intersezioni travi murature, pilastri murature. E' da segnalare che la zona dove è ubicato l'intero fabbricato è oggetto di movimenti franosi che hanno determinato delle micro lesioni agli intonaci e alle murature. La zona rientra tra quelle attenzionate dal PAI Calabria in cui è previsto un rischio frana R4.

### **PUNTO N. 5**

Le unità immobiliari residenziale, oggetto della procedura esecutiva, **risultano conformi** alle descrizioni contenute negli atti e nel fascicolo della procedura.

### **PUNTO N. 6**

Le unità immobiliare residenziale oggetto della procedura esecutiva **risultano conformi** alla documentazione catastale che il C.T.U. ha reperito tramite visura catastale, in particolare gli esecutati hanno i seguenti valori di diritti e oneri reali, precisamente:

- la Sig.ra \*\*\*\*, risulta proprietaria per ½;
- il Sig \*\*\*\*, risulta proprietario per ½.

### **PUNTO N. 7**

Da ricerche effettuate dal C.T.U. presso il comune di Grimaldi (CS) il 16/11/201 ha potuto verificare che sul territorio comunale è attualmente vigente il P.S.C. (Piano Strutturale Comunale) adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 10 del 09/06/2016 ed approvato con deliberazione del Consiglio Consiliare n. 18 del 03/10/2016 a seguito degli esiti della Valutazione Ambientale Strategica, delibera di approvazione pubblicato sul B.U.R. Calabria n.102 Parte II del 18/10/2016.

In base allo strumento urbanistico vigente, il fabbricato per civili abitazioni in cui sono contenute le unità immobiliare residenziale oggetto della esecuzione immobiliare, rientra in una zona urbanistica omogenea definita come: ***"Aree ad elevata pericolosità geologica ambientale con esclusione di ogni forma di edificazione, da sottoporre ad opere di difesa e di sistemazione idrogeologica per la mitigazione del rischio soggette alla disciplina degli articoli 16 - 17 del NA & Zona B2" di completamento.***



## **PUNTO N. 8**

Il fabbricato, dove sono ubicati le unità immobiliari oggetto della procedura esecutiva, è stato realizzato con pratica edilizia n. 19 del 1985 e concessione edilizia n. 19 del 23/05/1985 rilasciata dal sindaco pro tempore del comune di Grimaldi, l'oggetto della concessione edilizia era la **“Costruzione di un fabbricato per civile abitazione con annesso laboratorio artigianale”**.

Le unità immobiliari residenziali e quindi il fabbricato in cui esse sono contenute **non sono conformi** alla concessione edilizia, inoltre, al CTU non risulta che siano stati rilasciate dichiarazione di agibilità delle stesse unità immobiliari residenziali.

Nel seguito esporrà, distinguendole per unità immobiliari residenziali, le non conformità rispetto all'atto concessorio originario.

### **U.I.R. PARTICELLA 382 SUB 1, PIANO TERRA:**

Nell'u.i.r., rispetto alla concessione edilizia originaria, il CTU ha riscontrato le seguenti difformità:

- la sua destinazione d'uso da laboratorio artigianale, *“per il taglio e la lavorazione dei materiali di vetro nonché per il montaggio del vetro - camera per infissi esterni”* così come meglio specificato nella relazione tecnica a corredo del progetto, e passata a civile abitazione. Difformità non esprimibile in termini di superficie e volume;
- la distribuzione degli ambienti interni è completamente differente da quella prevista nel progetto originario, difformità, anche essa, non è esprimibile né in termini di superficie e né in termini di volume;
- la tipologia di questa u.r.i., così come autorizzato nella concessione edilizia e così come previsto nella relazione a corredo del progetto originario, doveva essere un piano terra seminterrato in cui si doveva svolgere l'attività artigianale, ovvero, vista l'orografia del terreno, avrebbe dovuto avere tre lati parzialmente interrati e un solo lato a tutta altezza. Durante gli anni la tipologia dell'u.i.r. è stata trasformata a piano seminterrato con due lati parzialmente interrati e due lati a tutta altezza. Anche questa difformità non è esprimibile né in termini di superficie e né in termini di volume, comunque comporta una conseguente difformità prospettica.

Per quanto riguarda le dimensioni in pianta, esse corrispondono a quelle del progetto originario, inoltre, il CTU precisa che la volumetria del piano terra seminterrato ha contribuito alla determinazione della volumetria urbanistica del lotto per 273,00 mc. Per l'u.i.r. non esistono dichiarazioni di agibilità e, per le difformità che il CTU ha riscontrato non risultano presentate domande di sanatoria.

A parere del CTU le opere difformi riscontrate all'u.i.r. del piano terra sono sanabili, mentre, per quanto riguarda i costi della sanatoria gli stessi li approssima a circa € 1.500,00 (Euro millecinquecento/00).



## **U.I.R. PARTICELLA 382 SUB 6 PIANO PRIMO E SECONDO:**

Nell'u.i.r., rispetto alla concessione edilizia originaria, il CTU ha riscontrato le seguenti difformità:

- la distribuzione degli ambienti interni del **primo piano** è completamente difforme da quella prevista nel progetto originario, inoltre è stata eseguita una riduzione della superficie di circa 6,00 mq, essendo presente, sul lato sud - ovest, una rientranza del balcone verso l'interno per la formazione di una piccola veranda, non presente nel progetto originario. Quanto descritto ha comportato una riduzione della superficie e del volume urbanistico, ma nello stesso tempo ha determinato una difformità prospettica;
- il **piano secondo** sottotetto come nel progetto originario, è difforme da quello concesso per quanto riguarda forma volumetrica ed assetto piano volumetrico. Le difformità derivano, principalmente da una realizzazione differente della copertura ovvero delle sue falde che, originariamente erano previste a padiglione che si interrompeva a ridosso di un locale soffitta posto sul lato nord - ovest. La soffitta, nel progetto originario, aveva una superficie di circa 80,00 mq, dalle dimensioni di 9,50 mt x 8,30 mt, con altezza variabile: minima di 1,25 mt e massima di 2,35 mt., mentre, gli ambienti sotto le falde del padiglione erano impraticabili. Sullo stato di fatto la copertura, totalmente difforme rispetto al progetto originario, è costituita da due falde che, dal lato nord e dal lato sud, si innalzano fino a raggiungere un corpo centrale anche esso coperto a quota superiore, da due falde distinte dalle precedenti. Il corpo centrale, come ha descritto nel paragrafo n. 4, rappresenta il disimpegno d'arrivo della scala a chiocciola del primo piano, mentre gli ambienti sotto le falde sono quelli, come descritto nel paragrafo n. 4, destinati a servizi della residenza del piano sottostante. Per quanto riguarda la superficie utile non residenziale superiore a 1,50 mt. con buona approssimazione risulta pari a 110,40 mq. Le difformità che ha riscontrato nella copertura, rispetto al progetto originario, comportano una ulteriore difformità prospettica.

Per l'u.i.r. non esistono dichiarazioni di agibilità e, per le difformità che ha riscontrate non risultano presentate domande di sanatoria.

A parere del CTU le opere difformi riscontrate nell'u.i.r., a primo e secondo piano sono sanabili, mentre, per quanto i costi della sanatoria, gli stessi li approssima a circa € 2.000,00 (Euro duemila/00).

### **PUNTO N. 9**

Le u.i.r. oggetto della procedura esecutiva per la loro natura vanno venduti in due lotti separati.

### **PUNTO N. 10**

Le u.i.r. oggetto della procedura esecutiva non sono stati pignorati in *pro quota*.



### **PUNTO N. 11**

Le unità immobiliari residenziale, oggetto della procedura esecutiva, sono attualmente occupati, in particolare:

- l'unità immobiliare residenziale al **piano terra, particella 382 sub 1 foglio n. 14** del catasto urbano del comune di Grimaldi, è occupata, quale residenza, dal nucleo familiare degli esecutati Sig. \*\*\*\* e Sig.ra \*\*\*\*;
- l'unità immobiliare residenziale al **primo e secondo piano, particella 382 sub 6 foglio n. 14** del catasto urbano del comune di Grimaldi, è occupata quale residenza dal nucleo familiare della figlia degli esecutati.

### **PUNTO N. 12**

Le u.i.r. oggetto della procedura esecutiva non sono occupati da coniugi separati o ex coniugi dei debitori.

### **PUNTO N. 13**

Sulle u.i.r. pignorate al C.T.U. non risulta che vi gravino vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità e non esistono vincoli e/o oneri di natura condominiale.

### **PUNTO N. 14**

Al C.T.U., prima di procedere alla trattazione della valutazione dei beni pignorati, preme effettuare una breve premessa sulle dinamiche attuali del mercato immobiliare residenziale in generale e su quello della zona in cui sono localizzati i beni oggetto del pignoramento.

#### **PREMESSA**

Le cronache degli ultimi anni, in un periodo congiunturale come quello che stiamo vivendo, mostrano il settore dell'edilizia in generale, e quello residenziale in particolare, alle strette con la crisi economica, tanto che la diminuzione delle nuove costruzioni viene stimato al 30% sul territorio nazionale che, a parere degli esperti, influisce con maggiore intensità, anche sul mercato dell'usato. Nell'ultimo semestre è stata registrata una lieve inversione di marcia che induce a pensare positivamente per il futuro di questo settore, ma che non basta per affermare che la sua crisi sia definitivamente superata.

Questa situazione di crisi si aggrava quando i dati statistici del settore immobiliare riguardano le regioni e le zone più depresse come quelle meridionali. Procedere, pertanto, alla determinazione della valutazione di qualsivoglia immobile residenziale ubicato a Grimaldi (CS) senza avere un termine di paragone concreto in riferimento al mercato, rischia di far commettere degli errori oggettivi che possono essere superati, a parere del C.T.U., solo con il buon senso, e cioè che, comunque, un bene ha un suo



valere intrinseco ed estrinseco a prescindere dell'andamento dell'economia dei mercati e delle nuove e vecchie imposizione fiscale su di essi.

Per queste ragioni il C.T.U., nel determinare il valore dei beni oggetto del pignoramento adoterà una metodologia che, da un lato, si baserà sulla personale esperienza e dall'altro andrà a ricercarne il confronto con la stima per capitalizzazione dei redditi, che nella fattispecie sembra essere quella che più si presta ad un concreto confronto.

Di seguito ,distinguendoli per unità immobiliari residenziali, andrà ad effettuare la valutazione degli immobili oggetto della procedura esecutiva n. 39/2019.

### **STIMA PIU' PROBALILE VALORE DI MERCATO U.I.R. PARTICELLA 382 SUB 1, PIANO TERRA**

In base alla personale esperienza, suffragata anche da indagini condotte presso Agenzie immobiliari della zona e del capoluogo di Provincia, nonché dalla consultazione della "Banca dati delle quotazioni immobiliari", redatte ogni semestre dal MEF - Agenzia del Territorio della Provincia di Cosenza, in considerazione delle caratteristiche specifiche dell'immobile, dell'ubicazione, dei collegamenti, del grado di manutenzione, delle finiture, degli impianti tecnologici, di tutte le peculiarità intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto della perizia, in relazione a quanto espresso nella precedente premessa, apportati gli appropriati correttivi, il C.T.U. ritiene adeguato attribuire all'unità immobiliare oggetto di stima, un valore pari a circa 800,00 €/mq, l'unità residenziale immobiliare ha una superficie commerciale di circa mq 168,00 mq oltre a: 216,00 mq di cortile – giardino. Di seguito, il CTU ha determinato la Superficie Commerciale Vendibile (SCV), superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile e che rappresenta un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni patrimoniali che, per l'immobile oggetto della procedura esecutiva, ha una estensione pari a circa 175,57 mq. Per la determinazione della SCV, ha utilizzato il documento riepilogativo del sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate). Effettuando le moltiplicazioni del caso ha ottenuto i seguenti valori:

$$\text{superficie residenziale commerciale mq } 168,00 * \text{€ } 800,00 = \text{€ } 134.400,00$$

$$\text{corte di pertinenza primi } 25 \text{ mq} * \text{€ } 800,00 * 15,00\% = \text{€ } 3.000,00$$

$$\text{corte di pertinenza restanti } 191 \text{ mq} * \text{€ } 800,00 * 2,00\% = \text{€ } 3.056,00$$

dalla somma, delle singole voci, ha ottenuto il più probabile valore di stima dell'unità immobiliare residenziale oggetto dell'esecuzione immobiliare pari a:

$$\text{€ } 140.456,00$$

*(Euro centoquarantamilaquattrocentocinquantasei/00)*

Per ottenere una valutazione più congrua e più certa, il C.T.U. ritiene giusto confrontare questo valore con quello derivante da una valutazione per capitalizzazione di reddito. A tal proposito, con buona



approssimazione, può attribuire, al bene oggetto di stima un reddito annuo lordo, ovvero la somma degli affitti mensili, pari a ad € 5.800,00. Da ciò scaturisce che il valore dell'immobile è dato dalla seguente espressione:

$$V_m = \frac{\text{Reddito normale}}{r}$$

dove:

**Reddito normale** = Reddito annuo lordo - Spese;

**Spese** = somma di tutte le spese dirette ed indirette medie annue, normalmente a carico del proprietario;

**r** = saggio di capitalizzazione.

Considerando che, per l'immobile oggetto di stima, le spese possono commisurarsi a circa il 20% del reddito lordo annuo, si ottiene:

Reddito normale = € (5.800,00 - 1.160,00) = € 4.640,00

Adottando un saggio di capitalizzazione *r* pari al 4%, si avrà:

$$V_m = \frac{\text{Reddito normale}}{r} = \frac{4.640}{0.04} = 116.000,00$$

Questa stima rappresenta il più probabile valore di mercato di una nuova unità immobiliare simile a quella oggetto della procedura esecutiva, pertanto, a questo valore di stima va applicato un coefficiente riduttivo che tenga conto sia della vetustà dell'unità immobiliare residenziale e sia del suo stato di conservazione. Facendo fede, come termine di ultimazione dei lavori del fabbricato, quello 1988, risulta che il fabbricato ha una vecchiaia costruttiva di circa 32 anni mentre, per quanto riguarda il suo stato di conservazione il C.T.U. rimanda al precedente PUNTO 4 in cui nel paragrafo "stato di conservazione dell'unità immobiliare". Questi elementi inducono ad adottare, anche secondo la letteratura più accreditata in materia, un coefficiente riduttivo pari a circa il 11,00 % che, applicandolo, conduce al seguente valore di stima:

€ 116.000,00 – 11,00% = € 103.240,00

*(Euro centotremiladuecentoquaranta/00)*

Il confronto dei due metodi utilizzati, quello sintetico e quello analitico per capitalizzazione di reddito, induce ad individuare, nella media aritmetica dei due valori, quello più congruo per stabilire il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, e cioè:

€ 121.848,00

*(Euro centoventunomilaottocentoquarantotto/00)*



in cifra tonda

**€ 122.000,00**

**(Euro centoventiduemila/00)**

Il suddetto valore di stima si intende comprensivo di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene e, con riferito alla Superficie Commerciale Vendibile (SCV) di circa 175,57 mq attribuisce un valore di stima unitario pari a circa € 694,88 per mq di SCV.

**STIMA PIU' PROBALILE VALORE DI MERCATO U.I.R. PARTICELLA 382 SUB 6 PIANO PRIMO E SECONDO:**

Anche per questa u.i.r., in base alla personale esperienza, suffragata anche da indagini condotte presso Agenzie immobiliari della zona e del capoluogo di Provincia, nonché dalla consultazione della "Banca dati delle quotazioni immobiliari", redatte ogni semestre dal MEF - Agenzia del Territorio della Provincia di Cosenza, in considerazione delle caratteristiche specifiche dell'immobile, dell'ubicazione, dei collegamenti, del grado di manutenzione, delle finiture, degli impianti tecnologici, di tutte le peculiarità intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto della perizia, in relazione a quanto espresso nella precedente premessa, apportati gli appropriati correttivi, il C.T.U. ritiene adeguato attribuire all'unità immobiliare oggetto di stima, un valore pari a circa 800,00 €/mq, l'unità residenziale immobiliare ha una superficie commerciale di circa mq 168,00 mq, oltre a: 110,40 mq per servizi connessi alla residenza (piano primo sottotetto), 51,84 mq di balconi tra primo e secondo piano, 216,00 mq di cortile – giardino. Di seguito, il CTU ha determinato la Superficie Commerciale Vendibile (SCV), superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile e che rappresenta un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni patrimoniali che, per l'immobile oggetto della procedura esecutiva, ha una estensione pari a circa 223,144 mq. Per la determinazione della SCV, ha utilizzato il documento riepilogativo del sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate). Effettuando le moltiplicazioni del caso ha ottenuto i seguenti valori:

*sup. residenziale commerciale 1°P mq 168,00 \* € 800,00 = € 134.400,00*

*sup. a servizio residenza 2°P 110,40 \* € 800,00 \* 35% = € 30.912,00*

*superficie balconi 1°P + 2°P primi 25 mq \* € 800,00 \* 25% = € 5.000,00*

*balconi restanti 1°P + 2°P 26,84 mq \* € 800,00 \* 10% = € 2.147,20*

*corte di pertinenza primi 25 mq \* € 800,00 \* 15,00% = € 3.000,00*

*corte di pertinenza restanti 191 mq \* € 800,00 \* 2,00% = € 3.056,00*

dalla somma, delle singole voci, ha ottenuto il più probabile valore di stima dell'unità immobiliare residenziale oggetto dell'esecuzione immobiliare pari a:



€ 178.515,20

*(Euro centosettantottomilacinquecentoquindici/20)*

Per ottenere una valutazione più congrua e più certa, il C.T.U. ritiene giusto confrontare questo valore con quello derivante da una valutazione per capitalizzazione di reddito. A tal proposito, con buona approssimazione, può attribuire, al bene oggetto di stima un reddito annuo lordo, ovvero la somma degli affitti mensili, pari a ad € 7.390,00. Da ciò scaturisce che il valore dell'immobile è dato dalla seguente espressione:

$$V_m = \frac{\text{Reddito normale}}{r}$$

dove:

**Reddito normale** = Reddito annuo lordo - Spese;

**Spese** = somma di tutte le spese dirette ed indirette medie annue, normalmente a carico del proprietario;

**r** = saggio di capitalizzazione.

Considerando che, per l'immobile oggetto di stima, le spese possono commisurarsi a circa il 20% del reddito lordo annuo, si ottiene:

Reddito normale = € (7.390,00 - 1.478,00) = € 5.912,00

Adottando un saggio di capitalizzazione r pari al 4%, si avrà:

$$V_m = \frac{\text{Reddito normale}}{r} = \frac{5.912}{0.04} = 147.800,00$$

Questa stima rappresenta il più probabile valore di mercato di una nuova unità immobiliare simile a quella oggetto della procedura esecutiva, pertanto, a questo valore di stima va applicato un coefficiente riduttivo che tenga conto sia della vetustà dell'unità immobiliare residenziale e sia del suo stato di conservazione. Facendo fede, come termine di ultimazione dei lavori del fabbricato, quello 1988, risulta che il fabbricato ha una vecchiaia costruttiva di circa 32 anni mentre, per quanto riguarda il suo stato di conservazione il C.T.U. rimanda al precedente PUNTO 4 in cui nel paragrafo "stato di conservazione dell'unità immobiliare". Questi elementi inducono ad adottare, anche secondo la letteratura più accreditata in materia, un coefficiente riduttivo pari a circa il 11,00 % che, applicandolo, conduce al seguente valore di stima:

€ 147.800,00 - 11,00% = € 131.542,00

*(Euro centotremiladuecentoquaranta/00)*

Il confronto dei due metodi utilizzati, quello sintetico e quello analitico per capitalizzazione di reddito, induce ad individuare, nella media aritmetica dei due valori, quello più congruo per stabilire il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, e cioè:



€ 155.028,60

(Euro centocinquantacinquemilaeventotto/600)

in cifra tonda

**€ 155.000,00**

**(Euro centocinquantacinquemila/00)**

Il suddetto valore di stima si intende comprensivo di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene e, con riferimento alla Superficie Commerciale Vendibile (SCV) di circa 223,144 mq attribuisce un valore di stima unitario pari a circa € 694,62 per mq di SCV.

### **CONCLUSIONI**

La procedura esecutiva n. 39/2019 R.G.E., come più volte menzionato, ha per oggetto l'esecuzione forzata per espropriazione dei seguenti beni immobili:

1. in comune di Grimaldi (CS) alla via Leuca n. 3, appartamento per civile abitazione posto al piano terra del fabbricato di un fabbricato per civili abitazioni, unità immobiliare residenziale censita al Catasto Fabbricati del comune di Grimaldi (CS), al foglio di mappa n. 14, particella 382 sub 1, Categoria A/2, Classe 1, consistenza n. 8 vani, Rendita € 495,80, Piano: T.
2. in comune di Grimaldi (CS) alla via Leuca snc, appartamento per civile abitazione posto al primo e secondo piano di un fabbricato per civili abitazioni, unità immobiliare residenziale censita al Catasto Fabbricati del comune di Grimaldi (CS), al foglio di mappa n. 14, particella 382 sub 6, Categoria A/2, Classe 1, consistenza n. 11 vani, Rendita € 681,72, Piano: 1 - 2.

a cui, con la presente relazione, il C.T.U., attribuisce la seguente valutazione di stima:

**U.I.R. PARTICELLA 382 SUB 1, PIANO TERRA:**

**€ 122.000,00**

**(Euro centoventiduemila/00)**

**U.I.R. PARTICELLA 382 SUB 6 PIANO PRIMO E SECONDO:**

**€ 155.000,00**

**(Euro centocinquantacinquemila/00)**

Per un totale complessivo di:

**€ 277.000,00**

**(Euro centoduecentosettantasettemila/00)**

Avendo adempiuto bene e fedelmente all'incarico conferitogli

Il C.T.U.

Dott. Ing. Amleto M. Pastore



Allega alla presente relazione:

- Verbale di sopralluogo;
- Ispezioni Ipotecarie;
- Immagini fotografiche;
- Visura catastale attuale comune di Grimaldi (CS) Foglio 14 u.i.u. n. 382 sub 1 e sub6;
- Estratto di mappa del foglio n. 14 del comune di Grimaldi (CS) particella n. 382;
- Planimetria catastale comune di Grimaldi (CS) Foglio 14 u.i.u. n. 382 sub 1 e sb 6;
- Concessione edilizia Prat. n. 19/1985 concessione n. 19 del 23/05/1985 rilasciata dal Sindaco pro tempore di Grimaldi (CS);
- Relazione tecnica ed elaborati grafici a corredo della concessione edilizia del punto precedente;
- Distinta dell'onorario e delle spese.

