

2021

GIUDICE ESECUTORE:
dott. G. SICILIA

IL TECNICO
Ing. Vincenzo SCHIRINZI

TRIBUNALE DI COSENZA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura di Esecuzione Immobiliare N°244/2018
CREDITO EMILIANO S.P.A. contro [REDACTED]

IN FEDE
ING. VINCENZO SCHIRINZI



COSENZA Lì, Ottobre 2021



indice

- 1. PREMESSA

- 2. ATTIVITA' DI PERIZIA

- 3. RISPOSTE AI QUESITI

- 4. ALLEGATI:

- Allegato N°01:** Verbale di sopralluogo
- Allegato N°02:** Certificazioni di residenza, stato di famiglia e stato civile
- Allegato N°03:** Stralcio planimetrico e Visure Catastali immobili eseguiti
- Allegato N°04:** Documentazione acquisita presso ufficio tecnico comunale
- Allegato N°05:** Rilievo con indicazione opere in difformità
- Allegato N°06:** Sintesi formalità ipotecarie
- Allegato N°07:** Rilievo fotografico
- Allegato N°08:** Adempimenti di cui all'art. 173/bis c.p.c.
- Allegato N°09:** Descrizione succinta dei lotti
- Allegato N°10:** Perizia in versione direttive garante protezione dati personale



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1. PREMESSA

Nel corso dell'Udienza del 06/11/2020 sono stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel Procedimento di Esecuzione Immobiliare N°244/2018 R.E. promosso da Credito Emiliano S.P.A. contro [REDACTED].

Contestualmente ho prestato il giuramento di rito accettando l'incarico di rispondere ai quesiti formulati per come da verbale d'udienza agli atti del procedimento.

2. ATTIVITA' DI PERIZIA

Ad evasione dell'incarico conferito si è proceduto in data 02/12/2020, unitamente al Custode della procedura Avv. Chiara Delia Molinaro, ad effettuare il primo accesso presso i beni oggetto di procedura.¹

All'incontro erano presenti l'esecutato Sig. [REDACTED] che ha dichiarato al Custode e al sottoscritto di essere separato dal coniuge, Sig.ra [REDACTED], e che la medesima non risiede nell'immobile oggetto di esecuzione che, tra l'altro, costituisce sua residenza principale.

Nel corso del sopralluogo è stato ritratto rilievo fotografico e sono stati eseguiti rilievi planimetrici e volumetrici all'interno dei locali.²

L'attività di perizia è, pertanto, proseguita successivamente presso gli uffici del NCEU nonché con l'indagine storico-urbanistica condotta presso gli uffici tecnici comunali oltre che con lo svolgimento di ogni ulteriore attività ritenuta necessaria al fine dell'articolazione di unarisposta esaustiva ai quesiti formulati.

3. RISPOSTA AI QUESITI

Di seguito i quesiti formulati dal G.E. (*in corsivo blue*) e le relative risposte del CTU.

Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei.

In merito alla completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2° c.p.c., per quanto rilevabile in atti telematici, si osserva:

- a) Il deposito della certificazione notarile sostitutiva del 30/01/2019, a firma del notaio Giulia Messina Vitrano in Corleone (PA), che descrive la situazione dell'immobile con riferimento all'**ultimo ventennio**. Nella predetta certificazione i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato risultano presenti.
- b) Il mancato deposito degli estratti catastali attuale e/o storico;
- c) Il mancato deposito del certificato di stato civile dell'esecutato.

In merito al predetto punto c) si rileva essere stati acquisiti dal sottoscritto CTU:

- certificato di residenza dal quale si evince che il Sig. [REDACTED] è residente, in via Vittorio Emanuele III al civico 85 del Comune di San Marco Argentano (CS);
- certificato integrale di stato di famiglia del Sig. [REDACTED] dal quale si evince che la Sig.ra [REDACTED] (ex consorte) non risulta più componente del suo nucleo familiare a far data dal 15/03/2012.
- Certificazione di stato civile – Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio. Da questo si evince che i coniugi [REDACTED] sono separati dal 20/07/2011 giusto provvedimento del Tribunale di Cosenza n.1509/2011.

¹ Si veda allegato 1

² Si vedano allegati 3, 5 e 7



Quesito 1 - Il CTU provveda 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.

I beni oggetto di procedura risultano correttamente identificati in atti della procedura, per come da informativa condotta presso gli uffici del NCEU di Cosenza, ed in particolare sono identificabili come immobili di proprietà 1000/1000 in ditta [REDACTED]:

- unità immobiliare al **foglio di mappa n°52** del Comune di San Marco Argentano alla **particella n°380 sub 1** categoria C/2 – classe 6 – Piano T, Consistenza Catastale 18,00 mq. - Rendita Catastale € 47,4.
- unità immobiliare al **foglio di mappa n°52** del Comune di San Marco Argentano alla **particella n°380 sub 2** categoria A/4 – classe 1 – Piano T-1 Consistenza Catastale 2,5 vani - Rendita Catastale € 80,05.
- unità immobiliare al **foglio di mappa n°52** del Comune di San Marco Argentano alla **particella n°380 sub 3** categoria A/4 – classe 1 – Piano 2 Consistenza Catastale 2,0 vani - Rendita Catastale € 64,04.³

Detti cespiti costituiscono intero fabbricato che confina per un lato con via V. Emanuele III, per due lati con corte di pertinenza e per un alto con fabbricato di altra proprietà.

Le suddette porzioni immobiliari oggetto di pignoramento potrebbero concretamente, a parere del sottoscritto, essere alienate separatamente previo modestissimi lavori. Ciò in quanto i due lotti ipotizzabili, costituiti dalla porzione magazzino al sub 1 (**Lotto 1**) e dalle porzioni appartamento ai sub 2 e 3 (**Lotto 2**) presentano accessi ed impianti indipendenti. Preliminarmente però dovrà essere risolta la problematica “sanatoria”, in dettaglio descritta nei paragrafi successivi, imputabile a riscontrate difformità planovolumetriche, oltre e variazioni di distribuzioni interne, per come si esplicherà meglio nei paragrafi successivi.

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

La proprietà immobiliare oggetto di esecuzione costituisce intero fabbricato a destinazione civile edificato, certamente prima del 1967, in via Vittorio Emanuele III del Comune di San Marco Argentano (CS). Del medesimo non è dato sapere la data di inizio costruzione ma si è a conoscenza degli interventi autorizzati che lo hanno interessato ed i cui titoli edilizi sono in dettaglio indicati nel successivo paragrafo. Per quanto attiene la consistenza **rilevabile allo stato odierno** si evince quanto di seguito: (Tab.1)

Tabella 1 – Rilevamento attuale

Destinazione	Particella	Sup. Netta	Sup. Lorda	Altezza Interpiano	Superficie Comm.le	Volume lordo	Superficie Catastale	Vani Catastali
	n°380 sub	(mq.)	(mq.)	(mt)	(mq.)	(mc.)	(mq.)	(numero)
Piano Terra	1	41,09	56,95	3,30	56,95	187,94	20,55	-
Piano Terra	2	23,40	37,45	3,50	37,45	278,07	-	3,00
Piano Primo		42,50	44,55	3,30	44,55			
Piano Secondo (*)	3	24,50	31,29	2,90	31,29	266,87	-	4,00
Piano Secondo		38,80	58,71	3,00	58,71			

(*): altezza media d'interpiano

³ Si veda allegato 3

La **porzione di immobiliare magazzino sub 1** è raggiungibile direttamente dal piano strada di via V. Emanuele III civico 87 (la visura catastale indica erroneamente il civico 67). Consta di unico vano che, seppur a destinazione catastale C/2, risulta di fatto adibito a cucina rustica.

L'interno non coincide propriamente con quanto rilevabile dalla documentazione tecnica acquisita in Comune e relativa all'ultimo intervento edilizio autorizzato sull'immobile (Autorizzazione edilizia n°81/94 rilasciata alla Sig.ra [REDACTED] in data 02/09/1994 e volturata al Sig. [REDACTED] in data 20/05/2002); rispetto a tale documentazione, infatti, si rileva in primo luogo che uno dei due infissi risulta murato nonché, in secondo luogo, che detta porzione immobiliare è stata posta in comunicazione con le porzioni soprastanti mediante scala interna ricavata all'interno del terrapieno retrostante.

Per quanto attiene le finiture interne si rilevano pavimentazione ceramica, pareti murarie trattate ad intonaco tradizionale e successivamente tinteggiate, infisso di acceso in metallo nonché esterno/finestra in alluminio a riquadri in vetro.

La dotazione impiantistica è spartana con impianto idrico/scarico limitato al solo lavatoio, regolarmente allacciato alla rete idrica e fognante comunale, impianto elettrico sottotraccia limitato a punto luce e prese a pavimento, impianto termico non presente.

Lo stato di conservazione globale di questa porzione può definirsi decoroso sia per quanto attiene l'aspetto propriamente riguardante l'unità immobiliare che per quanto attiene il complesso immobiliare di cui fa parte.⁴

La **porzione immobiliare** posta ai **piani terra e primo (appartamento sub 2)** è raggiungibile sia da accesso autonomo dall'esterno al civico 85 (la visura catastale indica erroneamente il civico 65), che dal predetto collegamento interno con il magazzino sub 1.

Come già detto questa porzione si sviluppa su due livelli leggermente sfalsati di 20 cm., da cui si accede esclusivamente al piano superiore.

Anche in questo caso la distribuzione degli ambienti interni non risulta coincidente con la documentazione tecnica acquisita in comune relativa all'ultimo intervento edilizio autorizzato (Autorizzazione edilizia n°81/94 rilasciata alla Sig.ra [REDACTED] in data 02/09/1994 e volturata al Sig. [REDACTED] in data 20/05/2002). Si rilevano infatti notevoli difformità relative alla distribuzione e divisione degli ambienti nonché la realizzazione di un bagno in aggiunta.

Per quanto attiene le finiture interne si rilevano pavimentazioni in ceramica e pareti murarie trattate ad intonaco e stucco veneziano tinteggiato. Si evincono infissi di porta interne del tipo cieco e tamburato, infisso d'ingresso semi blindato e pannellato in laminato effetto legno nonché, infissi esterni finestre/balconi in alluminio a riquadri in vetro privi di protezione esterna.

La dotazione impiantistica è di tipo standard, per tipologia ed epoca dell'immobile, e consta d'impianto idrico sottotraccia regolarmente collegato alla rete idrica e fognante comunale, impianto elettrico derivato in cassette murali fino al quadro, impianto termico autonomo alimentato da caldaia a gas.⁵

Completa il compendio immobiliare oggetto di stima la **porzione immobiliare** posta **al piano secondo (appartamento sub 3)** raggiungibile esclusivamente mediante scala interna che, di fatto, la pone in connessione diretta con le restanti parti dell'edificio innanzi descritte sub 1 e 2.

Anche in questo caso la distribuzione degli ambienti interni non risulta coincidente con la documentazione tecnica acquisita in comune relativa all'ultimo intervento edilizio autorizzato (Autorizzazione edilizia n°81/94 rilasciata alla Sig.ra [REDACTED] in data 02/09/1994 e volturata al Sig. [REDACTED] in data 20/05/2002). Si rilevano infatti sia un ampliamento plano-volumetrico per effetto della sopraelevazione di una porzione immobiliare nonché, la totale difformità della distribuzione e divisione degli ambienti.

⁴ Si vedano allegati 3, 5 e 7

⁵ Si vedano allegati 3, 5 e 7



Per quanto attiene le finiture interne si rilevano pavimentazioni in ceramica e pareti murarie trattate ad intonaco e successivamente tinteggiate con pittura lavabile. Si evincono infissi di porta interne del tipo cieco e tamburato, ed infissi esterni finestre/balconi in alluminio a riquadri in vetro privi di protezione esterna.

La dotazione impiantistica è di tipo standard e ricalca quella degli ambienti sottostanti dei quali ne costituisce parte integrante.⁶

La vendita non appare assoggettabile ad iva essendo la proprietà riferibile a persona fisica. Il fabbricato contenente i beni entro cui sono ubicati i beni pignorati è stato ultimato da più di cinque anni.

Quesito 3 - Il CTU provveda 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.

La costruzione del fabbricato è iniziata prima del 2 settembre 1967.

Quesito 4 - Il CTU provveda ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente la data del 2 settembre 1967, 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 omissisil costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Per come rilevabile anche dall'atto di acquisto del notaio Espedito Claudio Cristoforo del 04 marzo 2002 rep. n.59287 e racc. n.21894 trascritto a Cosenza il 13 marzo 2002 al n.5399 R.G. e n.4309 R.P., l'immobile è di epoca precedente l'1 settembre 1967.

Il fabbricato è stato oggetto nel tempo dei seguenti interventi edilizi autorizzati:

- Intervento di ristrutturazione edilizia in ditta Sig.ra [REDACTED] (**Autorizzazione Edilizia n°43/89 del 09/06/1989**).
- Intervento di ristrutturazione edilizia in ditta Sig.ra [REDACTED] (**Autorizzazione Edilizia n°81/94 del 02/09/1994 successivamente volturata al Sig. [REDACTED] in data 20/05/2002**) per la demolizione e ricostruzione dei solai di piano con putrelle d'acciaio e tavelloni nonché, demolizione e ricostruzione del solaio di copertura in latero-cemento con cordoli perimetrali in c.a..⁷

Le difformità rilevate dal sottoscritto rispetto all'ultimo intervento autorizzato sono evidenziate nella sottostante tabella ove è riportato il raffronto di quanto rilevato con quanto a suo tempo autorizzato: (Tab. 2)

Tabella 2 – Raffronto tra parametri rilevati e parametri autorizzati

Situazione	Destinazione	Particella	Sup. Netta	Sup. Lorda	Altezza Interpiano	Superficie Commerciale	Volume lordo	Superficie Catastale	Vani
		n°380 sub	(mq.)	(mq.)	(mt)	(mq.)	(mc.)	(mq.)	(num.)
Autorizzata	Piano Terra	1	34,18	49,86	3,30	49,86	164,52	18,00	-
Rilevata	Piano Terra	1	41,09	56,95	3,30	56,95	187,94	20,55	-
Autorizzata	P. Terra (*)	2	24,90	34,20	3,10	34,20	253,02	-	2,50
	P. Primo		42,50	44,55	3,30	44,55			
Rilevata	P. Terra	2	28,90	37,45	3,50	37,45	278,07	-	3,00
	P. Primo		42,50	44,55	3,30	44,55			
Autorizzata	P. Secondo	3	38,80	58,71	3,00	58,71	176,13	-	2,00
Rilevata	P. Secondo (*)	3	24,50	31,29	2,90	31,29	266,87	-	4,00
Rilevata	P. Secondo		38,80	58,71	3,00	58,71			

(*): altezza media d'interpiano

⁶ Si vedano allegati 3, 5 e 7

⁷ Si vedano allegati 4a e 4b



- Come si evince, pertanto, **sono rilevabili le seguenti non conformità da sanare:**
- a) Nuovo vano scala di collegamento tra locale magazzino (Sub 1) e piano superiore (sub 2). **Detto ampliamento ha prodotto aumento di superficie utile pari 6,91 mq. con aumento di volume lordo pari a 23,41 mc.**
 - b) Ampliamento al piano terra/primo (sub 2) costituito da locale bagno. **Detto ampliamento ha prodotto aumento di superficie utile per 4,00 mq. ed aumento di volume lordo per 25,06 mc.**
 - c) Ampliamento al piano secondo (sub 3) costituito da locale bagno, vano letto e disimpegno in sopraelevazione. **Detto ampliamento ha prodotto aumento di superficie utile per 24,50 mq. ed aumento di volume lordo per 90,74 mc.**
 - d) Differente distribuzione degli spazi interni ad ogni livello.

Dette difformità sono definibili come **“interventi eseguiti in parziale difformità di permesso di costruire”** definiti all’art. 34 del D.P.R. n.380/2001 che al comma 2 recita testualmente: *“Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell’ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell’opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale”*.

Sulla scorta della norma citata le difformità possono essere sanate con idonea procedura amministrativa che prevede il pagamento di **141,20 €/mq**, per gli abusi inerenti la parte residenziale nonché, previo pagamento del doppio del valore venale assegnato dall’Agenzia del territorio, per la parte inerente la porzione immobiliare classificata C/2. Per come rilevabile dalla tabella sottostante detto valore è stato assunto pari a **315 €/mq**.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: COSENZA

Comune: SAN MARCO ARGENTANO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO E AREE LIMITROFE , VIA NEGRONI, MATTEOTTI, VITTORIO EMANUELE, PZZA GARIBALDI

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Magazzini	NORMALE	290	340	L	1,4	1,7
Negozi	NORMALE	630	980	L	4,2	6,5

A tali costi dovranno aggiungersi le spese professionali per presentazione istanza, redazioni calcoli statici e/o idoneità statica, acquisizione agibilità nonché pratica di variazione catastale. Detti ulteriori costi possono essere cumulativamente quantificati in **5.000 Euro** per la porzione residenziale nonché **2.500 Euro** per quella magazzino.

Quesito 5 - Il CTU provveda ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell’art.18 della Legge 47/1985.

La presente procedura non è riferita a terreni.

Quesito 6 - Il CTU provveda ad identificare catastalmente l’immobile, previo accertamento dell’esatta rispondenza dei dati specificati nell’atto di pignoramento per 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.

Come già esplicitato anche nella risposta ad altro precedente quesito i beni oggetto di procedura risultano correttamente identificati in atti della procedura stessa. Si rileva da visure catastali, infatti:

- unità immobiliare al **foglio di mappa n°52** del Comune di San Marco Argentano alla **particella n°380 sub 1** categoria C/2 – classe 6 – Piano T, Consistenza Catastale 18,00 mq. - Rendita Catastale € 47,4.
- unità immobiliare al **foglio di mappa n°52** del Comune di San Marco Argentano alla **particella n°380 sub 2** categoria A/4 – classe 1 – Piano T-1 Consistenza Catastale 2,5 vani - Rendita Catastale € 80,05.
- unità immobiliare al **foglio di mappa n°52** del Comune di San Marco Argentano alla **particella n°380 sub 3** categoria A/4 – classe 1 – Piano 2 Consistenza Catastale 2,0 vani - Rendita Catastale € 64,04.

Per il motivo già espresso questi dati dovranno però essere variati, susseguentemente alla pratica di sanatoria, modificando il numero dei vani per i sub 2 e 3 nonché, modificando la superficie catastale per il sub 1.

Quesito 7 – Il CTU provveda ad appurare, sulla scorta della documentazione dell’Agenzia del Territorio, se all’atto della notifica del pignoramento la 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.....omissis... una bozza del progetto di divisione.

La parte esecutata alla data del pignoramento, come allo stato attuale, risultava intestataria degli immobili oggetto di pignoramento in forza all’atto notarile già indicato e regolarmente trascritto. L’esecutato ha effettuato l’acquisto, per come dallo stesso dichiarato nel predetto atto al notarile, nella condizione di unico proprietario “*Coniugato in regime di comunione dei beni*”.

Per quanto attiene la possibile divisione trattandosi di porzioni di proprietà accessibili separatamente, ubicate a piani differenti e, non ultimo, a destinazioni d’uso differenti, **può affermarsi che i beni sono potenzialmente alienabili separatamente in due lotti.**

Quesito 8 – Il CTU provveda a verificare l’esatta provenienza dei beni immobili mediante l’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 opponibili all’acquirente.

Dalla ispezione ipocatastale condotta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza si è preso atto che per quanto attiene pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli non si rilevano difformità rispetto a quanto riportato nel certificato notarile in atti di procedura. Si rilevano infatti:

- 1) TRASCRIZIONE del 13/03/2002 - Registro Particolare 4309 Registro Generale 5399 Pubblico ufficiale Cristofaro Espedito Claudio Repertorio 59287 del 04/03/2002 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- 2) ISCRIZIONE del 23/06/2004 - Registro Particolare 2451 Registro Generale 17151 Pubblico ufficiale Cristofaro Espedito Claudio Repertorio 67706/24903 del 18/06/2004 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Documenti successivi correlati:

- Comunicazione n. 439 del 18/02/2008 di estinzione totale dell’obbligazione



avvenuta in data 07/01/2008.

- Cancellazione totale eseguita in data 18/02/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993).
- 3) ISCRIZIONE del 17/12/2007 - Registro Particolare 10265 Registro Generale 43856 Pubblico ufficiale Cristofaro Espedito Claudio Repertorio 78379/29844 del 14/12/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
 - 4) ISCRIZIONE del 04/09/2014 - Registro Particolare 1636 Registro Generale 20463 Pubblico ufficiale Cristofaro Espedito Claudio Repertorio 90014/37826 del 02/09/2014 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.
 - 5) TRASCRIZIONE del 07/01/2019 - Registro Particolare 237 Registro Generale 273 Pubblico ufficiale Tribunale di Cosenza Ufficiale Giudiziario Repertorio 2583/2018 del 29/11/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.⁸

Per quanto attiene eventuali gravami derivanti da importi economici dovuti per spese condominiali associate agli immobili oggetto di pignoramento, si evidenzia che il fabbricato risulta interamente di proprietà dell'esecutato e non risulta costituito alcun condominio.

Quesito 9 - Il CTU provveda 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 a 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 di garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e 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.

Per **“valore commerciale di un immobile”** deve intendersi ovviamente il **“più probabile valore di mercato”** definito convenzionalmente come il prezzo che un bene immobile o una proprietà spunterebbe qualora questo/a fosse posto/a in vendita; in altre parole è il prezzo che un normale operatore immobiliare, in condizioni ordinarie, sarebbe disposto a pagare per l'acquisto del bene.

Alla determinazione del predetto **“più probabile valore di mercato”**, si è ritenuto inapplicabile, per il caso specifico, il metodo sintetico-comparativo basato sul raffronto fra immobili, aventi caratteristiche analoghe ed appartenenza allo stesso comparto urbano, di cui si è a conoscenza del prezzo di acquisto dedotto da atti pubblici notarili o giudiziari, donazioni, successioni e/o quant'altro pertinente.

Ciò in considerazione sia della difficoltà di reperimento di atti di compravendita omologhi, e sia in considerazioni della effettiva attendibilità del metodo sintetico-comparativo avendo, per esperienze passate riscontrate, verificato che è prassi consolidata dichiarare in atto pubblico di vendita/acquisto valori rapportati alla rendita catastale dell'immobile per non incorrere in potenziali verifiche campionarie a cura degli uffici tributari preposti. Tali valori differiscono sempre dal valore reale effettivamente corrisposto vanificando, pertanto, l'effettiva aderenza alla realtà del metodo.

Per tale ragione, in sintesi, si è pervenuti alla determinazione del valore della proprietà mediante due differenti metodi la cui media si ritiene possa fornire il più probabile valore di mercato del bene. Si ritiene utile dare un breve cenno sulle suddette metodologie richiamandone i concetti essenziali.

⁸ Si veda allegato 6



Prima Stima

Consiste nello stimare il valore dell'immobile come somma del valore residuo della costruzione e del valore dell'area sulla quale incide il fabbricato.

Al valore residuo della costruzione si perviene dal costo di costruzione a nuovo del metro cubo vuoto per pieno ridotto a mezzo di opportuni coefficienti che tengono conto del degrado per età dell'immobile.

Per contro al valore dell'area fabbricabile si perviene moltiplicando la superficie di terreno su cui incide il fabbricato e la sua corte sia per il prezzo attuale del metro quadro di terreno e sia per la quota millesimale associata alle proprietà da stimare.

Seconda Stima

Si basa sostanzialmente sulle reali quotazioni di mercato riscontrate sul territorio modificate secondo i coefficienti di età, qualità e stato nonché di destinazione e di piano oltre alla circostanza che l'immobile si presenti allo stato libero o risulti occupato e non immediatamente disponibile.

Le grandezze che si utilizzeranno nei successivi metodi di stima sono riportate nelle sottostanti tabelle di seguito riportate: **(Tab. 3)**

Tabella 3 – Dati a base di calcolo

Destinazione	Particella	Sup. Netta	Sup. Lorda	Altezza Interspiano	Superficie Comm.le	Volume lordo	Lotto
	n°380 sub	(mq.)	(mq.)	(mt)	(mq.)	(mc.)	(mq.)
Piano Terra	1	41,09	56,95	3,30	56,95	187,94	LOTTO 1
Piano Terra	2	23,40	37,45	3,50	37,45	278,07	LOTTO 2
Piano Primo		42,50	44,55	3,30	44,55		
Piano Secondo	3	24,50	31,29	2,90	31,29	266,87	
Piano Secondo		38,80	58,71	3,00	58,71		

Sulla base dei dati riportati in tabella e dall'indagine conoscitiva svolta presso agenzie e società d'intermediazione immobiliare operanti nell'area, nonché mediante l'utilizzo di opportuni coefficienti riduttivi o amplificativi, rilevabili dagli annuari immobiliari, si è proceduto alla determinazione delle stime del valore dell'immobile secondo i metodi precedentemente esposti.

Lotto 1 – Sub 1

a) **Valore di mercato V_{m1} (Prima Stima)**

- **Valore residuo della costruzione (V_{rc}):**

$$\text{mc. } 187,94 \times \text{€ } 225,00/\text{mc.} \times 0,70 = \text{€ } 29.600,55$$

dove il coefficiente 0,70 tiene conto della qualità e dello stato d'uso della costruzione.

- **Valore dell'area (V_a):**

$$(90,00 \text{ mq.} \times \text{€ } 50,00/\text{mq.}) \times 255/1000 = \text{€ } 1.147,50$$

dove 90 mq. è la superficie del lotto di terreno sul quale incide il fabbricato mentre 255 è la quota millesimale attribuibile alla porzione immobiliare.

Il valore assegnato all'area è stato associato in considerazione della zona urbanistica. Il valore ricercato è pertanto ottenibile come:

$$V_{m1} = V_{rc} + V_a = \text{€ } 30.748,05$$

b) **Valore di mercato V_{m2} (Seconda Stima)**

$$V_{m2} = \text{mq. } 56,95 \times \text{€ } 200,00/\text{mq.} = \text{€ } 11.390,00$$



Il valore così ottenuto è stato dedotto da un'analisi di mercato condotto presso agenzie immobiliari di San Marco Argentano per immobili situati nella medesima zona, con il medesimo stato d'uso, età e qualità. Il valore ottenuto è stato ulteriormente ridotto di un coefficiente che tenga conto del fatto che l'immobile è attualmente occupato dall'esecutato (0,95).

Si avrà pertanto che il valore dell'unità immobiliare risulterà di:

$$V_{m2} = € 11.390,00 \times 0,95 = € 10.820,50$$

Il valore di mercato più probabile dell'immobile risulta dato pertanto dalla media aritmetica dei due valori sopra determinati e pertanto pari a:

$$V_m = (V_{m1} + V_{m2})/2 = \frac{€ 30.748,05 + € 10.820,50}{2} = € 20.784,28$$

Lotto 2 – sub 2-3

a) Valore di mercato V_{m1} (Prima Stima)

- *Valore residuo della costruzione (V_{rc}):*

$$\text{mc. } 544,94 \times € 225,00/\text{mc.} \times 0,70 = € 85.828,05$$

dove il coefficiente 0,70 tiene conto della qualità e dello stato d'uso della costruzione.

- *Valore dell'area (V_a):*

$$(90,00 \text{ mq.} \times € 50,00/\text{mq.}) \times (745/1000) = € 3.352,50$$

dove 90 mq. è la superficie del lotto di terreno su cui incide il fabbricato mentre 745 è la quota millesimale attribuibile alla porzione immobiliare.

Il valore assegnato all'area è stato associato in considerazione della zona urbanistica. Il valore ricercato è pertanto ottenibile come:

$$V_{m1} = V_{rc} + V_a = € 89.180,55$$

b) Valore di mercato V_{m2} (Seconda Stima)

$$V_{m2} = \text{mq. } 172,00 \times € 300,00/\text{mq.} = € 51.600,00$$

Il valore così ottenuto è stato dedotto da un'analisi di mercato condotto presso agenzie immobiliari di Rende per immobili situati nella medesima zona, con il medesimo stato d'uso, età e qualità. Il valore ottenuto è stato ulteriormente ridotto di un coefficiente che tenga conto del fatto che l'immobile è attualmente occupato dall'esecutato (0,95).

Si avrà pertanto che il valore dell'unità abitativa risulterà di:

$$V_{m2} = € 51.600,00 \times 0,95 = € 49.020,00$$

Il valore di mercato più probabile dell'immobile risulta dato pertanto dalla media aritmetica dei due valori sopra determinati e pertanto pari a:

$$V_m = (V_{m1} + V_{m2})/2 = \frac{€ 89.180,55 + € 49.020,00}{2} = € 69.100,28$$

In definitiva, sulla scorta delle modalità di stima sopra espone, si può affermare che il più probabile valore di mercato dei beni immobili oggetto di procedura è il seguente: **(Tab.4)**

Tabella 4 – Riepilogo valore di stima per i beni separati in lotti

PORZIONE IMMOBILIARE	Valore di Stima (€)	Valore unitario (€/mq.)	Valore di Vendita (€)
LOTTO 1 - FOGLIO 52 PART. 380 SUB 1 (Magazzino)	20.784,28 €	364,95 €	
Detrazione assenza di garanzia per vizi (-15%)	-3.117,64 €		
Detrazione sanzione sanatoria edilizia art.34 Dpr 380/01	- 2.176,00 €		



(28,50 mq. *141,20 €/mq. – Legge 392/78)			
Detrazione spese tecniche pratica sanatoria	- 2.500,00 €		
Spese lavori chiusura vano accesso scala	500,00 €		
SOMMANO	12.490,64 €	219,33 €	12.490,64 €

LOTTO 2 – FOGLIO 52 PART. 380 SUB 2-3 (Appartamento)	69.100,28 €	401,75 €	
Detrazione per assenza di garanzia per vizi (-15%)	-10.365,04 €		
Detrazione sanzione sanatoria edilizia art.34 Dpr 380/01 (6,91 mq. *315 €/mq. – Valore venale Ag. Territorio)	- 4.024,20 €		
Detrazione spese tecniche pratica sanatoria	- 5.000,00 €		
SOMMANO	49.711,04 €	289,02 €	49.711,04 €

Quesito 10 - Il CTU provveda 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.

Per come sopra evidenziato i beni oggetto di stima pur non essendo frazionabili risultano vendibili in due singoli lotti per come sotto evidenziato:

a) **LOTTO 1** – Valore di vendita **12.490,64 €** - unità immobiliare (magazzino) censita al **foglio di mappa n°52** del Comune di San Marco Argentano alla **particella n°380 sub 1** categoria C/2 – classe 6 – Piano T, Consistenza Catastale 18,00 mq. - Rendita Catastale € 47,4.

Detto cespite confina per un lato con via V. Emanuele III, per un lato con corte di pertinenza, per un lato con stessa proprietà ed altro con fabbricato di altra proprietà.

Per questa porzione immobiliare dovrà essere prodotta pratica in sanatoria.

b) **LOTTO 2** – Valore di vendita **49.711,04 €** - unità immobiliare (abitazione) censita rispettivamente al:

– **foglio di mappa n°52** del Comune di San Marco Argentano alla **particella n°380 sub 2** categoria A/4 – classe 1 – Piano T-1 Consistenza Catastale 2,5 vani - Rendita Catastale € 80,05.

– **foglio di mappa n°52** del Comune di San Marco Argentano alla **particella n°380 sub 3** categoria A/4 – classe 1 – Piano 2 Consistenza Catastale 2,0 vani - Rendita Catastale € 64,04.

Detto cespite confina per un lato con via V. Emanuele III, per due lati con corte di pertinenza e per un lato con fabbricato di altra proprietà.

Per questa porzione immobiliare dovrà essere prodotta pratica in sanatoria.

Quesito 11 - Il CTU provveda 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 il pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto omissis.....sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

I beni oggetto di procedura **risultano occupati dall'esecutato e costituiscono residenza, e pertinenza alla medesima, sua e del proprio nucleo familiare.**

Quesito 12 - Il CTU provveda ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa di pubblica utilità.

I beni oggetto di procedura **non risultano** oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Quesito 13 - Il CTU provveda ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.

Si vedano gli allegati “4” e “7” in appendice alla presente relazione.

Quesito 14 - Il CTU provveda 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.

Si veda allegato "9" in appendice alla presente relazione.

Quesito 15 - Il CTU provveda *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 rilevare 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.*

Si veda allegato "10" separato dalla presente relazione.

Tanto si doveva

IL C.T.U.
ing. Vincenzo Schirinzi



4. ALLEGATI

Di seguito si riportano i seguenti allegati:

- Allegato N°01:** Verbale di sopralluogo
- Allegato N°02:** Certificazioni di residenza, stato di famiglia e stato civile
- Allegato N°03:** Stralcio planimetrico e Visure Catastali immobili eseguiti
- Allegato N°04:** Documentazione acquisita presso ufficio tecnico comunale
- Allegato N°05:** Rilievo con indicazione opere in difformità
- Allegato N°06:** Sintesi formalità ipotecarie
- Allegato N°07:** Rilievo fotografico
- Allegato N°08:** Adempimenti di cui all'art. 173/bis c.p.c.
- Allegato N°09:** Descrizione succinta dei lotti
- Allegato N°10:** Perizia in versione direttive garante protezione dati personale

IL C.T.U.
ing. Vincenzo Schirinzi



ALLEGATI

A

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura di Esecuzione Immobiliare N°244/2018

CREDITO EMILIANO S.P.A. contro [REDACTED]



COSENZA Lì, Ottobre 2021

