

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. MariaRosaria Savaglio e relativa alla Esecuzione Immobiliare **procedura 85/2022** fra **SIENA NPL 2018 S.R.L. creditore e** [REDACTED] dopo aver esaminato gli atti, chiesto documentazione presso la Pubblica Amministrazione, espletate le necessarie ricerche e dopo aver effettuato in data 14 dicembre 2022 e 16 gennaio 2023 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, nelle direttive del G. E. I., poi presso la Conservatoria, il Catasto ed il Comune di Fagnano Castello (CS) in cui sono ubicati gli immobili pignorati. Successivamente con il

TRIBUNALE di COSENZA Esecuzioni Immobiliari procedura 85/2022
SIENA NPL 2018 S.R.L. [REDACTED] G. E. I. SAVAGLIO MARIAROSARIA CTU Ing. Francesco SALATINO
sopralluogo viene dato riscontro a quanto riportato nelle documentazioni raccolte ed infine viene effettuata la valutazione del bene pignorato secondo i dettami del Giudice.

2 - Risposte ai quesiti

Gli immobili oggetto di stima sono due : un immobile al piano terra e primo ubicato in Fagnano Castello via Cesare Battisti, Classe A5 - Abitazione di tipo ultrapopolare Foglio 9 Particella: 250 Sub 1 Graffato Particella 251 Sub 1 Graffato vani 2 e un altro immobile ubicato in via Roma 18 Fagnano Castello Classe A4 Abitazione di tipo popolare Foglio 9 Particella 252 Sub 2 Graffato vani 3 piano terra e primo.

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 il creditore precedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale riferentesi al ventennio antecedente la data del pignoramento.

Il creditore precedente non ha depositato l’ estratto catastale storico relativo alla situazione attuale e coprente lo stesso periodo della certificazione notarile. Tuttavia i dati catastali, attuali e storici, dell’ immobile pignorato sono indicati nella stessa certificazione notarile che riporta anche la cronistoria con tutti gli atti di provenienza per un periodo superiore a vent’ anni.

Non è stato depositato il certificato di stato civile degli esecutati.

Catastalmente gli immobili risultano registrati come proprietà del debitore [REDACTED]

Dall’ esame della dichiarazione notarile sostitutiva redatta dal dott. Giulia Barbagallo Notaio in Palermo, (all. b), emerge che dalla data della trascrizione del pignoramento non ci sono cambiamenti rispetto alla certificazione ipocatastale rilasciata nella stessa; la provenienza degli immobili è certificata per un periodo superiore ai venti anni precedenti e sono riportate le formalità su di esso.

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. c), e la stessa ha fornito identici dati.

2.2 – Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

Dall’analisi del fascicolo della procedura esecutiva n° 85/2022, dalla relazione notarile ventennale aggiornata e dai controlli effettuati dal CTU presso l’ Agenzia delle Entrate

si possono riportare le seguenti formalità pregiudizievoli sugli immobili oggetto di pignoramento

num.	specie	Identificativi C.R.R.II	A favore	contro	Fonte fascicolo	Fonte verifica
1	Ipoteca Volontaria per Garanzia Mutuo del 12/07/2006	Reg gen 23801 Reg part. 4473 del 13/07/2006	[REDACTED]	[REDACTED]	Dich. notarile dott. Barbagallo 11/07/2022	relazione ventennale aggiornata Agenzia Entrate 02.12.2022
2	Ipoteca legale del 25/01/2011	Reg gen 2510 Reg part. 344 del 25/01/2011			Dich. notarile dott. Barbagallo 11/07/2022	relazione ventennale aggiornata Agenzia Entrate 02.12.2022
3	Costituzione Fondo Patrimoniale del 21/07/2011	Reg. gen. 20484 Reg part. 14234 del 21/07/2011			Dich. notarile dott. Barbagallo 11/07/2022	relazione ventennale aggiornata Agenzia Entrate 02.12.2022
4	Pignoramento Immobili del 30/06/2022	Reg gen 19694 Reg part. 16140 del 30/06/2022			Dich. notarile dott. Barbagallo 11/07/2022	relazione ventennale aggiornata Agenzia Entrate 02.12.2022

2.3 – Mappe censuarie

Sono allegate le visure storiche degli immobili, (dalle quali sono desumibili anche i passaggi e le provenienze degli stessi), (all. d), il foglio di mappa delle particelle interessate, (all. e), le planimetrie di progetto degli immobili interessati disponibili presso l' Ufficio Tecnico del Comune di Fagnano Castello, (all. f), e la zonizzazione con destinazione urbanistica. (all. g). che consentono l' individuazione univoca degli immobili interessati.

Non è invece disponibile la planimetria catastale in quanto inesistente presso l' U. T. E. di Cosenza.

2.4 – Descrizione degli immobili

Facendo riferimento agli allegati planimetrici (all. d - e - f - g), alla documentazione fotografica (all. i) in calce alla presente, alle ricerche effettuate presso l' Ufficio tecnico del Comune di Fagnano ed a quanto constatato durante i sopralluoghi, l' immobile presenta le seguenti caratteristiche.

Si trova ubicato nel Comune di Fagnano Castello, via Borgonuovo 5, nella parte residenziale storica della cittadina lungo la strada che porta verso il centro. La zona in cui l' immobile è ubicato è completa da ogni punto di vista sia per quanto concerne l' urbanizzazione primaria che quella secondaria. Infatti è dotata 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. Sono presenti a poche decine di metri negozi e servizi, market e luoghi di svago e socializzazione, farmacia, scuole e ufficio postale.

L' immobile oggetto di pignoramento si erge su più piani fuori terra (vedi foto). E' composto da una struttura in pietrame e muratura, con copertura a tetto a falde

inclinate e sovrastante manto di tegole e tompagnature in muratura, dotato di impianto idrico, elettrico, telefonico, citofonico e fognario, serramento esterno di accesso in vetro e metallo. Le pareti esterne risultano rifinite con intonaco generico. Le gronde ed i pluviali per la raccolta delle acque meteoriche sono in metallo.

L' ingresso è da via Borgonuovo 5, salendo alcuni gradini del vicolo e restando quasi su via Battisti; successivamente si ha un portone in ferro dotato di citofono e di apertura elettrica; non ci sta ascensore; salendo due gradini in granito si entra nell' appartamento.

L' entrata è nel soggiorno con a destra uno studiolo e a sinistra la cucina soggiorno, con tutte le stanze aventi finestra che aprono sull' esterno su via Borgonuovo; nella cucina soggiorno oltre un' altra finestra/balcone su via Battisti ci sta un caminetto, mentre nel soggiorno proprio appena davanti l' ingresso si ha una scala a chiocciola in ferro battuto con gradini ricoperti in legno che porta al piano superiore. Questo è costituito da una stanza da letto, un angolo deposito e un ampio bagno oltre che dallo spazio per la scala; esistono anche le stesse aperture del piano inferiore. Da una botola nel solaio si accede al sottotetto. Il primo piano e il piano terra hanno un' altezza di mt. 2,70, mentre il piano sottotetto è scarsamente praticabile a causa delle altezze inferiori a mt 1,50. Ci sono ancora impianti autonomi funzionanti per riscaldamento e acqua calda, citofono, pavimento in cotto, porte interne in legno e vetro, infissi in alluminio, rifiniture e particolari curati con un buon target.

Ha una superficie interna calpestabile di 52 mq con una altezza di 2,70 mt al piano terra e di 42 mq con un' altezza di 2,70 mt al primo piano. La funzionalità dell' intero appartamento, sia al piano terra che a quello superiore, è buona, almeno per quanto potuto constatare durante il sopralluogo, e l' aspetto è di una casa con finiture medie ben curata e accogliente e soprattutto molto adatta alla destinazione abitativa.

Non sono state ravvisati tracce di condensa e umidità.

Catastalmente è censito ancora come due immobili diversi alla sezione urbana del Comune di Fagnano Castello, un immobile al piano terra e primo ubicato in Fagnano Castello via Cesare Battisti, Classe A5 - Abitazione di tipo ultrapopolare Foglio 9 Particella: 250 Sub 1 Graffato Particella 251 Sub 1 Graffato vani 2 e un altro immobile ubicato in via Roma 18 Fagnano Castello Classe A4 Abitazione di tipo popolare Foglio 9 Particella 252 Sub 2 Graffato vani 3 piano terra e primo.

In effetti da questi due immobili si è passati alla loro unione e ad avere un unico immobile su due livelli oltre a sottotetto e piano fondazioni.

Manca la planimetria catastale sia dei vecchi immobili di provenienza sia di quello attuale .

Proprietario unico [REDACTED]

Le superfici da considerare sono le seguenti :

n	PIANO	Lorda	Netta calpestabile	Catastale/commerciale
1	pianta fondazione 1 livello	0	0	
2	pianta seminterrato	0	0	
3	pianta piano terra	75,06	52,31	75,06
4	pianta piano primo	61,48	41,58	61,31
5	pianta sottotetto	57,78	38,8975	14,445
6	pianta copertura	0	0	
7	Balconi	2,25	2,25	0,675
	TOT	196,57	135,038	151,49

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

I dati contenuti nell' atto di pignoramento e quelli riferiti nella presente ctu non presentano difformità rilevanti e gli immobili sono perfettamente individuabili.

2.6 – Eventuali variazioni catastali apportate dal CTU.

I dati catastali presenti, quelli della ctu e quelli del pignoramento sono abbastanza concordanti fra di loro e con la realtà esistente, tranne alcune piccole variazioni e accorpamenti che vanno sanati.

Non essendo presente negli atti occorre redarre e presentare all' U. T. E. la planimetria catastale; inoltre occorre accorpare i tre diversi sub dichiarati in uno unico ed effettuare l' accatastamento stesso. Infine occorre provvedere alla rettifica della toponomastica da Via Battisti e da via Roma a Via Borgonuovo n° 5.

La spesa per tali variazioni e accorpamenti catastali e per la redazione e presentazione della planimetria catastale ammonta presuntivamente a 1.200,00 € onnicomprensivi.

2.7 – Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Presso gli Uffici del Settore Urbanistica del Comune di Fagnano Castello, esaminando gli atti, lo scrivente CTU ha potuto constatare, per come certificato nell' allegato certificato di destinazione urbanistica, che il terreno su cui sorge lo stabile è conforme allo strumento urbanistico, ricade nella zona "A" storica, microzona sismica ZAFAC (Zona di attenzione per faglie attive e capaci), e non ha alcun vincolo idrogeologico.

2.8 – Conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative.

Gli immobili pignorati ricadono all' interno dell' area omogenea del Centro Storico del Comune di Fagnano Castello; risultano di remota costruzione e sono censiti sulla mappa catastale relativa alla levata del 1935. Sugli stessi risultano eseguiti interventi di ristrutturazione e manutenzione negli anni 1996 e 1998.

Attualmente si ha che il debitore Sig. [REDACTED] che era proprietario di 3 immobili, il sub 251 e il sub 250 per donazione accettata e il sub 252 per compravendita, ha unificato di fatto gli stessi in un unico immobile, ancora solo parzialmente accatastato in modo corretto e con la planimetria da presentare all' U.T.E., risultando così proprietario di un immobile su due livelli, pianoterra e piano primo, oltre sottotetto non abitabile e locale fondazioni. Il tutto con Concessione n. 26 del 31/12/1998 e Deposito al Genio Civile di Cosenza del 22/12/1998 prot. 20883, secondo progetto dell' Ing. Giorgio Gallo.

Il fabbricato è allacciato alla rete idrica e fognante comunale Non sono depositati certificati di regolarità degli impianti e non esiste né agibilità né certificazione energetica.

2.9 – Eventuali suddivisione e vendita in più lotti.

Il pignoramento riguarda un immobile ancora accatastato per come era in passato e cioè due distinti immobili; oggi tuttavia gli stessi sono realmente accorpati in uno solo, ancora da accatastare come tale, e quindi non esiste possibilità di vendita in più lotti.

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

L' immobile è pignorato nella sua interezza.

2.11 – Accertamento dell' immobile libero o occupato.

Alla data del sopralluogo l' immobile risultava adibito ad abitazione del proprietario e della sua famiglia che, nello stesso hanno la residenza, con le reti di acqua, gas e elettricità del tutto allacciate. Per come anche riportato nel verbale di sopralluogo il debitore [REDACTED] ha dichiarato che nella stessa casa abitano, oltre a lui, la moglie [REDACTED] e la figlia [REDACTED] e inoltre che nella stessa abitazione dimora spesso la di lui [REDACTED] alla quale lo stesso [REDACTED] fa da accompagnatore ai sensi della legge 104. Successivamente, con pec inviata in data 20 gennaio 2023 alla Custode Dott.ssa Intriari, lo stesso [REDACTED] ha parzialmente modificato questa sua dichiarazione asserendo che la madre risiede presso la sua abitazione, e la l. 104 non è intestata a lui, bensì, a sua cognata.

2.12 – Accertamento eventuali debiti condominiali e spese annue.

Non esiste Condominio.

2.13 – 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 degli immobili per il valore dell' unità di misura; altrettanto per le aree esterne alle quali si ritiene opportuno applicare l' abbattimento percentuale del 30 %. 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 in provincia di Cosenza e dintorni continua a dare lievi segnali positivi, anche se non più in costante crescita come era sino ad alcuni anni fa. In particolare i maggiori segnali positivi vengono proprio dal mercato degli immobili ad uso residenziale.

Si fa pure riferimento all' Agenzia delle Entrate tramite i valori forniti attraverso l' Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) che per la zona di Fagnano Castello dà il seguente range di riferimento :

- immobili residenziali a destinazione abitazioni di tipo economico (tipologia dell' immobile in esame) e nella microzona catastale in oggetto relativamente al primo semestre 2022 valore relativo (390 – 520 €/mq) di superficie lorda.

La presente stima appare confermata anche da quanto riportato nel **RAPPORTO IMMOBILIARE 2021 immobili a destinazione residenziale** a cura dell' OMI.

L' immobile oggetto di pignoramento si presenta ad oggi privo di imperfezioni ed inefficienze significative, ben curato e mantenuto, per cui non è necessario tener conto e detrarre spese da sostenere per interventi manutentivi necessari per ripristinare difetti evidenziati nel corso della presente ctu e/o per riportare l'efficienza prestazionale complessiva ad uno *standard* ottimale. Ai fini della vendita si rendono necessari gli interventi già citati, (regolarizzazione catastale, presentazione planimetria, e variazione

SIENA NPL 2018 S.R.L. [REDACTED] G. E. I. SAVAGLIO MARIAROSARIA CTU Ing. Francesco SALATINO (toponomastica) oltre l' agibilità e le certificazioni degli impianti, aventi un costo residuale.

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

- € 500,00/mq per l' immobile ad uso abitativo

Sulla base di questi prezzi unitari e di quant' altro sin qui esposto, tenendo presente le decurtazioni da applicare per certificazione energetica mancante e aggiornamento catastale si ha il seguente **P_{base di stima}** :

	<i>immobile</i>	<i>mq</i>	<i>€/mq</i>	<i>valore (€)</i>	<i>integrazioni (€)</i>	<i>valore (€)</i>
lotto unico	fg 9 Part 250 Sub 1 Graffato Part 251 Sub 1 Graffato e Fg 9 Part 252 Sub 2 Graffato	196,57	500,00	98.245,00		
	<i>Certificazioni energetiche</i>				- 400,00	
	<i>Agibilità</i>				-400,00	
	<i>Catasto</i>				-1.200,00	
	<i>Certificazione impianti</i>				-500,00	
				-2.500,00		
totale						95.785,00

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_{vendita} = (P_{base di stima} - P_{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	fg 9 Part 250 Sub 1 Graffato Part 251 Sub 1 Graffato e Fg 9 Part 252 Sub 2 Graffato	95.785,00	15	81.417,25

2.14 – Foglio riassuntivo.

I beni oggetto di pignoramento possono essere venduti in un unico lotto.

LOTTO UNICO

PIENA PROPRIETA' DI UNITA' IMMOBILIARE IN FAGNANO CASTELLO (CS)

via Borgonuovo, 5

PREZZO BASE DI VENDITA € 81.417,25

così identificato :

un immobile al piano terra e primo ubicato in Fagnano Castello via Cesare Battisti, Classe A5 - Abitazione di tipo ultrapopolare Foglio 9 Particella: 250 Sub 1 Graffato Particella 251 Sub 1 Graffato vani 2 (pervenuto con atto di donazione accettata del 24/12/1998 del Notaio Cristofaro Espedito Claudio in San Marco Argentano trascritto 08/01/1999, ai num. 362/286) e un altro immobile ubicato in via Roma 18 Fagnano Castello Classe A4 Abitazione di tipo popolare Foglio 9 Particella 252 Sub 2 Graffato vani 3 piano terra e primo, (pervenuto con atto di compravendita del Notaio Cristofaro Espedito Claudio in San Marco Argentano trascritto 02/10/1998, ai num. 20095/15850), entrambi unificati in un solo immobile su due livelli, pianoterra e piano primo, oltre sottotetto non abitabile e locale fondazioni avente superficie catastale/commerciale di mq 151,49.

Risulta in buono stato ed attualmente occupato.

Necessita di regolarizzazione catastale e di piccole sanatorie edilizie.

Allegati alla relazione :

- a) **Certificato residenza e stato civile esecutato**
- b) **Certificazione notarile**
- c) **Formalità pro e contro**
- d) **Visure catastali storiche**
- e) **Mappale, Planimetria zona, Aereofotogrammetria**
- f) **Planimetrie di progetto**
- g) **Certificato Destinazione Urbanistica**
- h) **Documentazione fotografica**
- i) **Verbali 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, 28 febbraio 2023