

2023

GIUDICE ESECUTORE:
dott. G. SICILIA

IL TECNICO
Ing. Vincenzo SCHIRINZI

TRIBUNALE DI COSENZA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura di Esecuzione Immobiliare N°13/2022
Castello Finance S.r.l. contro [REDACTED]

IN FEDE
ING. VINCENZO SCHIRINZI
(firmato digitalmente)

COSENZA Lì, Gennaio 2023

indice

- 1. PREMESSA

- 2. ATTIVITA' DI PERIZIA

- 3. RISPOSTE AI QUESITI

- 4. ALLEGATI:

- Allegato N°01:** Verbali di sopralluogo
- Allegato N°02:** Certificazioni di residenza, stato di famiglia e stato civile
- Allegato N°03:** Stralci planimetrici e Visure Catastali immobili eseguiti
- Allegato N°04:** Planimetria con variazioni riscontrate su immobile in Comune di Spezzano della Sila
- Allegato N°05:** Documentazione tecnica acquisita presso Comune di Spezzano della Sila
- Allegato N°06:** Sintesi formalità rilevabili
- Allegato N°07:** Rilievo fotografico
- Allegato N°08:** Atti notarili
- Allegato N°09:** Adempimenti di cui all'art. 173/bis c.p.c.
- Allegato N°10:** Descrizione succinta dei lotti
- Allegato N°11:** Perizia in versione direttive garante protezione dati personale

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1. PREMESSA

In data 18 giugno 2022 ho accettato l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio nel Procedimento di Esecuzione Immobiliare N°13/2022 R.E. promosso da Castello Finance S.r.l. contro [REDACTED] prestando telematicamente giuramento di rito accettando di rispondere ai quesiti formulati per come da verbale d'udienza agli atti del procedimento. Ad evasione dell'incarico, pertanto, si è proceduto in data 27/06/2022, unitamente al Custode della procedura Avv. [REDACTED], ad effettuare un primo incontro con l'esecutato [REDACTED] al fine di concordare le successive visite ai beni oggetto di procedura proseguite fino alla data del 23/12/2023¹.

Le attività peritali sono quindi proseguite con l'acquisizione dati presso gli uffici del NCEU nonché una indagine storico-urbanistica condotta presso gli uffici tecnici comunali ed ogni ulteriore attività ritenuta necessaria al fine dell'articolazione di risposte esaustive ai quesiti formulati.

2. 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 certificato ipotecario ventennale del 14/04/2022, a firma del notaio [REDACTED] in Cosenza, che descrive la situazione dell'immobile con riferimento all'**ultimo ventennio fino alla data del 17/02/2022**. Nella predetta certificazione i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati risultano presenti.
- b) Il mancato deposito degli estratti catastali attuale e/o storico;
- c) Il mancato deposito del certificato di stato civile degli esecutati.

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

- Stato di famiglia con cittadinanza nascita e residenza (autocertificazione dell'esecutato) dai quali si evince che il Sig. [REDACTED] è residente [REDACTED] [REDACTED] unitamente alla figlia [REDACTED];
- Stato di famiglia con cittadinanza nascita e residenza (autocertificazione dell'esecutato) dal quale si evince che il Sig. [REDACTED] è residente [REDACTED] unitamente al coniuge [REDACTED] con la quale è in regime di comunione dei beni.²

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 identificati in atti, per come da informativa condotta

¹ Si veda verbali allegato 1

² Si vedano certificazioni allegato 2

presso gli uffici del NCEU di Cosenza³, ed in particolare sono identificabili per come da tabella 1:

Tabella 1

Identificativo catastale											
Proprietà	Comune	Foglio	Part.IIa	sub	Indirizzo	Piano	Categoria	Classe	Consistenza (vani/mq)	Sup. Cat.le (mq)	Rendita (Euro)
	Rende (CS)	38	940	245	Viale della Resistenza snc	1	A/2	3	7 vani	140.00	1 084.56 €
	Rende (CS)	38	940	161	Viale della Resistenza snc	S1	C/6	3	14 mq.	16.00	1 084.56 €
	Cosenza	6	402	20	Via Benedetto Croce n.6	6	A/2	2	8.5 vani	203.00	1 119.42 €
	Spezzano della Sila (CS)	22	297	9	Via dei Ribes n.1	3	C/2	1	75 mq.	103.00	116.20 €

I cespiti pignorati in Comune di Rende e Cosenza risultano catastalmente con destinazione d'uso a "Civile abitazione" tipo A/2, uno a destinazione C/6 "Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse senza fini di lucro", mentre il cespite in Comune di Spezzano della Sila (CS) risulta censito con destinazione tipo C/2 "Magazzini e locali deposito".

I suddetti cespiti immobiliari oggetto di pignoramento potrebbero per la loro natura essere ovviamente alienati anche separatamente in singoli quattro lotti, per come da sottostante tabella 2, oppure in singoli tre lotti unificando i cespiti di viale della resistenza di Rende, in quanto uno è pertinenza dell'altro, per come da sottostante tabella 3. Nella presente relazione di perizia si è ipotizzata la vendita di n.3 (tre) differenti lotti per come in tabella 3.

Tabella 2

Identificativo catastale								
Lotto	Proprietà	Comune	Foglio	Part.IIa	sub	Indirizzo	Piano	Categoria
1		Rende (CS)	38	940	245	Viale della Resistenza snc	1	A/2
2		Rende (CS)	38	940	161	Viale della Resistenza snc	S1	C/6
3		Cosenza	6	402	20	Via Benedetto Croce n.6 (oggi via R. Guttuso)	6	A/2
4		Spezzano della Sila (CS)	22	297	9	Via dei Ribes n.1	3	C/2

Tabella 3

Identificativo catastale								
Lotto	Proprietà	Comune	Foglio	Part.IIa	sub	Indirizzo	Piano	Categoria
1		Rende (CS)	38	940	245	Viale della Resistenza snc	1	A/2
		Rende (CS)	38	940	161	Viale della Resistenza snc	S1	C/6
2		Cosenza	6	402	20	Via Benedetto Croce n.6 (oggi via R. Guttuso)	6	A/2
3		Spezzano della Sila (CS)	22	297	9	Via dei Ribes n.1	3	C/2

³ Si veda documentazione catastale allegato 3

Preliminarmente dovrà però essere valutata l'eventuale problematica di "sanatoria" che riguarda il lotto n.3 (tabella 3) o n.4 (tabella 4), in dettaglio descritta nei paragrafi successivi, imputabile alla riscontrata differente destinazione d'uso autorizzata rispetto al reale utilizzo.

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.

Lotto 1:

- a) **Quota di 1/1 dell'usufrutto di un appartamento in Comune di Rende foglio 38 particella 940 sub 245:** Trattasi di appartamento posto al primo piano di un maggior fabbricato a struttura portante in c.a., realizzato nell'anno 1990, di cui l'esecutato detiene il diritto di usufrutto in quota 1/1 derivante da **atto del notaio ██████████ in Cosenza rep. 67566**. L'immobile risulta accessibile sia da via della Resistenza che da via Fratelli Bandiera e si sviluppa su unico livello. La sua superficie lorda complessiva è di circa 141 mq. per come in dettaglio riportato in tabella 4.

Tabella 4

LOTTO 1						
Destinazione	Sup. Netta	Sup. Lorda	Altezza Interpiano	Volume lordo	Coefficiente di ragguaglio	Superficie Commerciale
	(mq.)	(mq.)	(mt)	(mc.)		(mq.)
Piano Primo	Appartamento censito in Rende (CS) al Foglio 38 particella 940 sub 245					
Disimpregno/Ingr.	15.74	17.99	3.05	54.87	1.00	17.99
Cucina-Pranzo	12.65	14.46	3.05	44.10	1.00	14.46
Locale Soggiorno	30.42	34.77	3.05	106.05	1.00	34.77
Locale w.c.	2.93	3.35	3.05	10.21	1.00	3.35
Locale studio	11.93	13.64	3.05	41.59	1.00	13.64
Locale w.c.	4.58	5.23	3.05	15.97	1.00	5.23
Locale letto 1	11.57	13.22	3.05	40.33	1.00	13.22
Locale w.c.	7.41	8.47	3.05	25.83	1.00	8.47
Locale letto 2	17.61	20.13	3.05	61.39	1.00	20.13
Balcone	20.91	20.91	-	-	0.50	10.46
	400.35					141.72
P. Seminterrato	Magazzino censito in Rende (CS) al Foglio 38 particella 940 sub 161					
Magazzino	15.37	20.66	2.60	53.72	0.50	10.33
	53.72					10.33
	Sommano				454.07	152.05

Per quanto attiene le finiture interne si rilevano pavimentazioni e rivestimenti ceramici, nonché pavimenti in legno nella zona notte, pareti murarie trattate ad intonaco tradizionale e successivamente tinteggiate, infissi interni ed esterni in legno massello, quest'ultimi protetti esternamente da persiane avvolgibili in pvc.

La dotazione impiantistica è di tipo standard con impianto idrico/scarico regolarmente allacciato alla rete idrica e fognante comunale, impianto elettrico sottotraccia limitato a punto luce e prese a pavimento, impianto termico alimentato con caldaia murale a gas ed elementi radianti in ghisa.

Lo stato di conservazione globale può definirsi ottimo sia all'interno che all'esterno per quanto attiene al fabbricato nel suo complesso.

La vendita non appare assoggettabile ad iva essendo la proprietà riferibile a persona fisica. L'immobile è stato ultimato, nella configurazione attuale, da più di cinque anni.

- b) **Quota di 1/1 dell'usufrutto di un locale magazzino al piano seminterrato in Comune**

di Rende foglio 38 particella 940 sub 161: Trattasi di magazzino/garage posto al primo seminterrato del medesimo piano di un maggior fabbricato a struttura portante in c.a., di cui al punto a), di cui l'esecutato detiene il diritto di usufrutto in quota 1/1 derivante da atto del notaio ██████████ in Cosenza rep. 67566. L'immobile risulta accessibile sia pedonalmente dal vano scala che carrabilmente da via Fratelli Bandiera⁴.

La sua superficie lorda complessiva è di circa 16 mq. per come in dettaglio riportato in tabella 4.

Entrambi i beni sono concessi in locazione in forza di regolare contratto registrato e già acquisiti dal Custode Giudiziario della procedura.

Lotto 2:

Appartamento al piano sesto in Comune di Cosenza foglio 6 particella 402 sub 20: Trattasi di appartamento posto all'ultimo piano di un maggior fabbricato a struttura portante in c.a., realizzato in nell'anno 1972, di cui l'esecutato detiene il diritto di proprietà in quota 1/1 derivante da Disposizione del Tribunale di Cs della dott.ssa Giusi Ianni del 25/06/2018 - repertorio n.48 registrato con Decreto di trasferimento immobile della dott.ssa Giusi Ianni del 25/06/2018, di cui alla trascrizione n.3033.1/2020 repertorio PI di Cosenza in atti dal 13/02/2020.

La sua superficie lorda complessiva è di circa 211 mq. per come in dettaglio riportato in tabella 5.

Tabella 5

LOTTO 2						
Destinazione	Sup. Netta	Sup. Lorda	Altezza Interpiano	Volume lordo	Coefficiente di ragguglio	Superficie Commerciale
	(mq.)	(mq.)	(mt)	(mc.)		(mq.)
Piano Sesto	Appartamento censito in Cosenza al Foglio 6 particella 402 sub 20					
Disimpregno/Ingr.	8.30	9.96	3.25	32.37	1.00	9.96
Corridoio	18.44	22.13	3.25	71.92	1.00	22.13
Vano 1	14.45	17.34	3.25	56.36	1.00	17.34
Locale w.c.	4.95	5.94	3.25	19.31	1.00	5.94
Vano 2	16.42	19.70	3.25	64.04	1.00	19.70
Vano 3	17.38	20.86	3.25	67.78	1.00	20.86
Terrazzo	31.45	31.45	-	-	0.50	15.73
Vano 4	24.75	29.70	3.25	96.53	1.00	29.70
Vano 5	14.42	17.30	3.25	56.24	1.00	17.30
Terrazzo	10.37	10.37	-	-	0.50	5.19
Vano 6	16.86	20.23	3.25	65.75	1.00	20.23
Bagno con antibagno	9.39	11.27	3.25	36.62	1.00	11.27
Vano 7	13.35	16.02	3.25	52.07	1.00	16.02
Sommano				618.97		211.36

Per quanto attiene le finiture interne si rilevano pavimentazioni e rivestimenti ceramici, nonché pavimenti in granito nella zona giorno, pareti murarie trattate ad intonaco tradizionale e successivamente tinteggiate, infissi interni in legno massello nonché esterni in alluminio color legno protetti esternamente da persiane avvolgibili in pvc.

La dotazione impiantistica è di tipo standard con impianto idrico/scarico regolarmente allacciato alla rete idrica e fognante comunale, impianto elettrico sottotraccia limitato a punto luce e prese a pavimento, impianto termico alimentato con caldaia murale a gas ed elementi radianti in ghisa.

Lo stato di conservazione globale può definirsi buono sia all'interno del bene pignorato che

⁴ Si veda documentazione catastale e fotografica allegati nn.3 e 6

per l'esterno del fabbricato nel suo complesso.⁵

La vendita non appare assoggettabile ad iva essendo la proprietà riferibile a persona fisica.

L'immobile è stato ultimato, nella configurazione attuale, da più di cinque anni.

Lo stesso è nella disponibilità dell'esecutato e della sua famiglia quale residenza principale.

Lotto 3:

Locali al piano terzo sottotetto in Comune di Spezzano della Sila (CS) foglio 22 particella 297 sub 9: Trattasi di locali posti al piano-sottotetto di un maggior fabbricato a struttura portante in c.a., realizzato antecedentemente il 1967 e di cui l'esecutato detiene il diritto di proprietà in quota 1/1.

La sua superficie lorda complessiva è di circa 90 mq., con altezza media di 2.85 mt., per come in dettaglio riportato in tabella 6.

Tabella 6

LOTTO 3						
Destinazione	Sup. Netta	Sup. Lorda	Altezza Interpiano	Volume lordo	Coefficiente di ragguglio	Superficie Commerciale
	(mq.)	(mq.)	(mt)	(mc.)		(mq.)
Piano Terzo/sottotetto	Locale sottotetto censito in Spezzano della Sila (CS) al Foglio 22 particella 297 sub 9					
Locale soggiorno	29.65	37.95	2.85	108.16	1.00	37.95
Angolo cottura	5.30	6.78	2.85	19.33	1.00	6.78
Disimpegno	4.59	5.88	2.85	16.74	1.00	5.88
Locale w.c.	4.56	5.84	2.85	16.63	1.00	5.84
Vano letto	7.90	10.11	2.85	28.82	1.00	10.11
Vano letto	13.88	17.77	2.85	50.63	1.00	17.77
Terrazzo	10.42	10.42	-	-	0.50	5.21
Sommario				240.33		89.54

Per quanto attiene le finiture interne si rilevano pavimentazioni e rivestimenti ceramici, pareti murarie trattate ad intonaco tradizionale e successivamente tinteggiate, infissi interni in legno tamburato nonché esterni in alluminio color bianco protetti esternamente da persiane del tipo alla romana di color testa di moro.

La dotazione impiantistica è costituita da impianto idrico/scarico regolarmente allacciato alla rete idrica e fognante comunale, impianto elettrico sottotraccia limitato a punto luce e prese a pavimento, impianto termico costituito da caminetto a legna. Il proprietario ha riferito che in quanto formalmente il bene ha destinazione d'uso non abitabile non è stato possibile definire un contratto per l'erogazione di luce elettrica e gas. Per quanto attiene la fornitura di energia elettrica ha dichiarato che nel periodo di utilizzo l'impianto è alimentato dall'appartamento sottostante di proprietà di parenti.

Lo stato di conservazione interno può definirsi scadente, così come l'esterno del fabbricato, per la presenza di formazioni di muffa e la presenza di umidità.⁶

La vendita non appare assoggettabile ad iva essendo la proprietà riferibile a persona fisica seppur dovrà essere preceduta dalla regolarizzazione dell'abuso o dal ripristino dello stato d'uso iniziale ed urbanisticamente conforme al titolo edilizio autorizzato.

L'immobile è stato ultimato, nella configurazione attuale, da più di cinque anni.

Lo stesso è libero e nella disponibilità dell'esecutato e della sua famiglia che lo utilizza come residenza secondaria.

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.

Tutti gli immobili oggetto di procedura, ad eccezione di quello in Comune di Spezzano della

⁵ Si veda documentazione catastale e fotografica allegati nn.3 e 7

⁶ Si veda documentazione catastale e fotografica allegati nn.3 e 7

Sila, risultano costruiti dopo del 2 settembre 1967. Per quanto riguarda il bene di Spezzano della Sila non si è in grado di risalire alla data esatta d'inizio/fine della costruzione.

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 quanto attiene i fabbricati ai quali appartengono i beni pignorati si rileva rispettivamente:

Lotto 1:

Appartamento al piano primo in Comune di Rende (CS) foglio 38 particella 940 sub 245 e Locale Magazzino al piano seminterrato in Comune di Rende foglio 38 particella 940 sub 161.

Il fabbricato è stato costruito mediante titolo edilizio rilasciato dal Comune di Rende in data 20/07/1998 giusto **Permesso di Costruire n.181/98** rilasciato dal Sindaco di Rende con protocollo n.481. Successivamente per l'unità immobiliare di che trattasi è stato richiesto, e ottenuto, cambio di destinazione d'uso senza necessità di opere in data 19/02/2008 giusto **Permesso di Costruire n.24/08** rilasciato dal Sindaco di Rende con protocollo n.99/08.

Il fabbricato è dotato di certificazione di Agibilità rilasciata dal Comune di Rende in data 31/07/2002 prot. n.398.

Lotto 2:

Appartamento al piano sesto in Comune di Cosenza foglio 6 particella 402 sub 20.

Il fabbricato è stato costruito mediante titolo edilizio rilasciato dal Comune di Cosenza in data 24/05/68 giusto **Permesso di Costruire n.12/68** rilasciato dal Sindaco di Cosenza.

Il fabbricato è dotato di certificazione di Agibilità rilasciata dal Comune di Cosenza in data 08/06/73.

Lotto 3:

Appartamento al piano sottotetto del Comune di Spezzano della Sila (CS) foglio 22 particella 297 sub 9.

Il fabbricato nel suo complesso è stato costruito mediante titolo edilizio rilasciato dal Comune di Spezzano della Sila in data antecedente il 1967. Successivamente per lo stesso, ed in particolare per la porzione immobiliare d'interesse, da indagini condotte presso gli attuali uffici comunali, si è riscontrato che:

- In data 2/5/1985 il dott. [REDACTED] (proprietario precedente) ha presentato un progetto per interventi che prevedevano la sostituzione dei solai in legno, anche della copertura, con altri in latero-cemento, a condizioni che non si modificassero i volumi e le altezze attuali. (**Autorizzazione comunale protoc. n. 668 del 31/03/1985 e Genio civile protoc. n.7184 del 20/04/1985**).
- Successivamente lo stesso proprietario ha presentato progetto di variante, che contemplava anche la realizzazione di elementi a sbalzo (balconi), acquisendo (**Autorizzazione comunale protoc. n.3487 del 29/5/1987**);
- In data 5/6/1987 con **protocollo n.3653** veniva acquisita agli atti del Comune una denuncia da persona estranea che lamentava l'esecuzione di lavori difformi da quelli contemplati nell'autorizzazione rilasciata;
- Con atti del **2/6/1987 di protocollo n.9448 e n.9449** il Genio Civile di Cosenza trasmette alla Pretura di Spezzano della Sila, ed al Comune, rapporto giudiziario con provvedimento a carico di [REDACTED] con relativa sospensione dei lavori.
- In data **19/6/1987** il Comune accoglie il subentrano nella procedura edilizia in corso dei Sigg. [REDACTED] e i coniugi [REDACTED] (per la proprietà di che trattasi) in forza dell'atto di acquisto stipulato dal notaio Leucio Gissona in data 27/4/1987 rep. n.70148 registrato a Cosenza il giorno 11/5/1987 al n.4716. In tale atto, tra l'altro, si legge

testualmente:

- ✓ “le parti danno atto che per i locali sottotetto il Sindaco ha autorizzato (protocollo 668 del 31/3/1985) la sostituzione degli attuali solai in legno a patto di non modificare volumi e altezze attuali”;
 - ✓ “le parti dichiarano che non è stata notificata ingiunzione di demolizione né è stato trascritto per i beni in oggetto accertamento di inottemperanza alla detta ingiunzione di demolizione”;
 - ✓ “si dà atto che il Sindaco del Comune di Spezzano della Sila ha certificato il 10/4/1987 che il fabbricato è stato realizzato con regolare licenza edilizia nel 1953.”
- Con atto del **14/7/1987** protocollo n. 4539 viene dal Sindaco **revocata l’autorizzazione n.3487**.
- Con atto sindacale del **19/7/1987** di protocollo n.26 viene ordinata la **sospensione dei lavori** e, successivamente, con atto del **17/11/1987** di protocollo n.50 viene ordinata la **demolizione delle opere**.⁷

Ciò detto dall’indagine condotta presso il Comune di Spezzano della Sila non si sono avuti ulteriori riscontri documentali circa la presenza di pratiche di condono o altro a nome dell’esecutato e/o della vecchia proprietà. Non si ha, inoltre, conoscenza di eventuali procedimenti giudiziari conseguenti a quanto sopra descritto. Per contro nel corso del sopralluogo di perizia si è preso altresì atto, per come ammesso anche dall’esecutato, che anche la distribuzione interna dei locali sottotetto presenta difformità, rispetto alla planimetria depositata in catasto, con conseguente evidente mutazione di destinazione d’uso dell’immobile⁸.

Per quanto sopra riscontrato ed evidenziato si può quindi affermare, sulla scorta delle attuali conoscenze, che il bene di che trattasi è da considerarsi non conforme alla normativa edilizia e, pertanto, parzialmente abusivo nei volumi edificati in sopraelevazione e nella destinazione d’uso. La sanatoria di tali difformità, da redigersi previo successiva valutazione tecnica del caso in specie a cura di professionista, potrebbe essere trattata con differenti modalità:

- a) considerando le opere abusive alla stregua di “interventi eseguiti in parziale difformità di permesso di costruire” sanzionabili secondo l’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”. Sulla scorta della norma citata le difformità potrebbero essere sanate con il pagamento di 78.00 €/mq. quindi complessivamente **6.992.00 euro**.

COSTO BASE DI PRODUZIONE A MQ DI EDIFICI DI CIVILE ABITAZIONE (ai sensi dell’art. 22 della Legge 27/7/1978 n. 392)						
Anno ultimazione dei lavori	Costo Base		Provvedimento	Data pubblicazione Gazzetta Ufficiale	Costo Base in Euro	
	Regioni Centro	Regioni Meridionali			Regioni Centro	Regioni Meridionali
fino al 1975	250.000	225.000	L.27/7/1978 n. 392 art. 14	G. U. 211 del 29/7/1978	€ 129,11	€ 116,20
1976	285.000	260.000	DPR 23/12/1978 n. 1018	G. U. 70 del 12/3/1979	€ 147,19	€ 134,28
1977	325.000	300.000	DPR 23/12/1978 n. 1018	G. U. 70 del 12/3/1979	€ 167,85	€ 154,94
1978	370.000	340.000	DPR 20/7/1979 n. 394	G. U. 229 del 22/8/1979	€ 191,09	€ 175,60
1979	430.000	395.000	DPR 16/5/1980 n. 262	G. U. 170 del 23/6/1980	€ 222,08	€ 204,00
1980	500.000	460.000	DPR 9/4/1982 n. 279	G. U. 144 del 27/5/1982	€ 258,23	€ 237,57
1981	580.000	530.000	DPR 9/4/1982 n. 280	G. U. 144 del 27/5/1982	€ 299,55	€ 273,72
1982	680.000	620.000	DPR 17/5/1983 n. 494	G. U. 259 del 21/9/1983	€ 351,19	€ 320,20
1983	770.000	700.000	DPR 18/4/1984 n. 330	G. U. 196 del 18/7/1984	€ 397,67	€ 361,52
1984	840.000	765.000	DPR 4/6/1985 n. 267	G. U. 140 del 15/6/1985	€ 433,82	€ 395,09
1985	900.000	820.000	DPR 11/7/1986 n. 496	G. U. 191 del 19/8/1986	€ 464,81	€ 423,49

⁷ Si veda documentazioni allegato 5

⁸ Si veda planimetria con variazioni allegato 4

b) considerando, vista l'intervenuta revoca dell'autorizzazione comunale e del genio civile, alla stregua di opere realizzate in assenza di titolo edilizio e, pertanto, potenzialmente sanabili mediante il pagamento al Comune di Spezzano della Sila, da informazioni fornite dall'ufficio tecnico, di euro 630 per diritti di segreteria e marche da bollo, di euro 24/mq quale costo di costruzione nonché, euro 7/mc quale costo di urbanizzazione. Tale conteggio determina quindi un costo stimato di circa **5.000,00 euro**.

Ai fini della valutazione nella presente CTU è stato considerato l'importo maggiore tra i due.

All'importo come sopra determinato dovrà aggiungersi la spesa professionale per presentazione istanza, eventuali redazioni calcoli statici e/o idoneità statica, acquisizione agibilità, nonché diritti di segreteria ed accessori. Detti ulteriori costi, comprensivi delle spese da sostenersi per la conseguente variazione catastale, possono essere cumulativamente quantificati in circa **4.000 euro**.

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 procedura non prevede la stima di cespiti 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:

Tabella 7

Identificativo catastale												
Catasto	Proprietà	Comune	Foglio	Part.Illa	sub	Indirizzo	Piano	Categoria	Classe	Consistenza (vani/mq)	Sup. Catastale (mq)	Rendita (Euro)
N.C.E.U.		Rende (CS)	38	940	245	Viale della Resistenza snc	1	A/2	3	7 vani	140.00	1 084.56 €
		Rende (CS)	38	940	161	Viale della Resistenza snc	S1	C/6	3	14 mq.	16.00	1 084.56 €
		Cosenza	6	402	20	Via Benedetto Croce n.6	6	A/2	2	8.5 vani	203.00	1 119.42 €
		Spezzano della Sila (CS)	22	297	9	Via dei Ribes n.1	3	C/2	1	75 mq.	103.00	116.20 €

Per il motivo già espresso i dati del fabbricato di Spezzano della Sila potrebbero variare susseguentemente alla pratica di sanatoria per l'immobile.

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 quotaomissis... 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 di:

- atto del notaio Stefania Lanzillotta in Cosenza rep. 67566 per quanto attiene **appartamento al piano primo in Comune di Rende foglio 38 particella 940 sub 245, e locale Magazzino al piano seminterrato in Comune di Rende foglio 38 particella 940 sub 161** di cui il Sig.

- ██████████ detiene il diritto di usufrutto in quota 1/1;
- disposizione del Tribunale di Cs, repertorio n.48 registrato con Decreto di trasferimento immobile di cui alla trascrizione n.3033.1/2020 repertorio PI di Cosenza in atti dal 13/02/2020, per quanto attiene **appartamento al piano primo in Comune di Cosenza foglio 6 particella 402 sub 20** di cui il Sig. ██████████ detiene il diritto di proprietà in quota 1/1;
 - atto di Donazione rep. n. 88589 e racc. n.40163 del Notaio Stefania Lanzillotta del 25/06/2020 per quanto attiene i **locali al piano sottotetto in Comune di Spezzano della Sila (CS) foglio 22 particella 297 sub 9** di cui il Sig. ██████████ detiene il diritto di proprietà in quota 1/1. Per quanto attiene la possibile divisione degli immobili cointestati si rileva non sussistere lo specifico caso.

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

Per quanto attiene eventuali gravami derivanti da importi economici dovuti per spese condominiali associate agli immobili oggetto di pignoramento, si evidenzia quanto segue:⁹

- Appartamento e locale magazzino in Comune di Rende (CS): Euro 1.238,41.
- Appartamento in Comune di Cosenza: Euro 15.282,49.
- Appartamento in Comune di Spezzano della Sila (CS): Non è 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 inatto 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

⁹ Si vedano formalità in allegato n.6

sempre dal valore reale effettivamente corrisposto vanificando, pertanto, l'effettiva aderenza alla realtà del metodo. Tanto premesso nella stima del più probabile valore di mercato si è così proceduto con le modalità sotto descritte.

Per i **Fabbricati** si è pervenuti alla determinazione del valore di 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.

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.

LOTTO 1 – APPARTAMENTO IN RENDE E SOTTOSTANTE LOCALE GARAGE

Le grandezze che sono state utilizzate nei successivi metodi di stima per fabbricati sono riportate nelle sottostanti **tabelle**:

Tabella 8

LOTTO 1						
Destinazione	Sup. Netta	Sup. Lorda	Altezza Interpiano	Volume lordo	Coefficiente di ragguaglio	Superficie Commerciale
	(mq.)	(mq.)	(mt)	(mc.)		(mq.)
Piano Primo	Appartamento censito in Rende (CS) al Foglio 38 particella 940 sub 245					
Disimpregno/Ingr.	15.74	17.99	3.05	54.87	1.00	17.99
Cucina-Pranzo	12.65	14.46	3.05	44.10	1.00	14.46
Locale Soggiorno	30.42	34.77	3.05	106.05	1.00	34.77
Locale w.c.	2.93	3.35	3.05	10.21	1.00	3.35
Locale studio	11.93	13.64	3.05	41.59	1.00	13.64
Locale w.c.	4.58	5.23	3.05	15.97	1.00	5.23
Locale letto 1	11.57	13.22	3.05	40.33	1.00	13.22
Locale w.c.	7.41	8.47	3.05	25.83	1.00	8.47
Locale letto 2	17.61	20.13	3.05	61.39	1.00	20.13
Balcone	20.91	20.91	-	-	0.50	10.46
	400.35					141.72
P. Seminterrato	Magazzino censito in Rende (CS) al Foglio 38 particella 940 sub 161					
Magazzino	15.37	20.66	2.60	53.72	0.50	10.33
	53.72					10.33
	Sommano				454.07	152.05

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.

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

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

$$\text{mc. } 454,07 \times \text{€ } 350,00/\text{mc.} \times 0,95 = \text{€ } 150.978,28$$

dove il coefficiente 0,95 tiene conto della qualità e dello stato d'uso della costruzione.

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

$$(6.250,00 \text{ mq.} \times (12,38/1000) \times \text{€ } 200,00/\text{mq.}) = \text{€ } 15.475$$

dove 6.250,00 mq. è la superficie del lotto di terreno sul quale incide il fabbricato e relative aree pertinenziali mentre il coefficiente (12/1000) è la quota in millesimi di pertinenza della proprietà. Il valore assegnato all'area è stato associato in considerazione della zona urbanistica. Il valore ricercato è pertanto ottenibile come:

$$V_{m1} = V_{rc} + V_a = \text{€ } 166.453,28$$

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

$$V_{m2} = \text{mq. } 152,11 \times \text{€ } 1.600,00/\text{mq.} = \text{€ } 243.376,00$$

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 (0,95).

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

$$V_{m2} = \text{€ } 243.376,00 \times 0,95 = \text{€ } 231.207,20$$

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

$$V_m = (V_{m1} + V_{m2})/2 = \frac{\text{€ } 166.453,28 + \text{€ } 231.207,20}{2} = \text{€ } 198.830,24$$

Detto valore appare anche in linea con l'interrogazione fatta sulla banca dati delle compravendite immobiliari presso l'Agenzia delle Entrate che assegna, per immobili simili, un valore compreso tra 1.400-1.950 euro per come da estratto sottostante:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: COSENZA
 Comune: RENDE
 Fascia/zona: Centrale/SANTAGOSTINO
 Codice di zona: B3
 Microzona catastale n.: 0
 Tipologia prevalente: Ville e Villini
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1400	1950	L	5,4	7,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1100	1600	L	4	6	L
Box	NORMALE	610	800	L	2,9	3,9	L
Ville e Villini	NORMALE	1450	2050	L	5,7	7,9	L

Essendo il pignoramento riferito alla sola quota di usufrutto di cui è titolare l'esecutato si procede alla stima dei valori di usufrutto, diritti di uso e/o abitazione e nuda proprietà.

Si è pertanto applicata la sottostante tabella (Tab.8/a) dei parametri per la determinazione dei diritti reali di usufrutto, uso e/o abitazione dalla quale si deduce, avendo il debitore esecutato un'età di 54 anni, che la percentuale di valore assegnata al valore di usufrutto è pari al 65%.

Tabella 8/a- Tabella parametri per la determinazione del diritto di usufrutto, uso e/o abitazione

Età dell'usufruttuario	Valore Usufrutto abitazione e uso (in percentuale)	Valore nuda proprietà (in percentuale)
da 0 a 20	95	5
da 21 a 30	90	10
da 31 a 40	85	15
da 41 a 45	80	20
da 46 a 50	75	25
da 51 a 53	70	30
da 54 a 56	65	35
da 57 a 60	60	40
da 61 a 63	55	45
da 64 a 66	50	50
da 67 a 69	45	55
da 70 a 72	40	60
da 73 a 75	35	65
da 76 a 78	30	70
da 79 a 82	25	75
da 83 a 86	20	80
da 87 a 92	15	85
da 93 a 99	10	90

LOTTO 2 – APPARTAMENTO IN VIA BENEDETTO CROCE (OGGI VIA RENATO GUTTUSO) A COSENZA

Le grandezze che sono state utilizzate nei successivi metodi di stima per fabbricati sono riportate nella sottostante **tabella 9**:

Tabella 9

LOTTO 2						
Destinazione	Sup. Netta	Sup. Lorda	Altezza Interpiano	Volume lordo	Coefficiente di ragguaglio	Superficie Commerciale
	(mq.)	(mq.)	(mt)	(mc.)		(mq.)
Piano Sesto						
Appartamento censito in Cosenza al Foglio 6 particella 402 sub 20						
Disimpregno/Ingr.	8.30	9.96	3.25	32.37	1.00	9.96
Corridoio	18.44	22.13	3.25	71.92	1.00	22.13
Vano 1	14.45	17.34	3.25	56.36	1.00	17.34
Locale w.c.	4.95	5.94	3.25	19.31	1.00	5.94
Vano 2	16.42	19.70	3.25	64.04	1.00	19.70
Vano 3	17.38	20.86	3.25	67.78	1.00	20.86
Terrazzo	31.45	31.45	-	-	0.50	15.73
Vano 4	24.75	29.70	3.25	96.53	1.00	29.70
Vano 5	14.42	17.30	3.25	56.24	1.00	17.30
Terrazzo	10.37	10.37	-	-	0.50	5.19
Vano 6	16.86	20.23	3.25	65.75	1.00	20.23
Bagno con antibagno	9.39	11.27	3.25	36.62	1.00	11.27
Vano 7	13.35	16.02	3.25	52.07	1.00	16.02
Sommano				618.97		211.36

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.

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

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

$$\text{mc. } 618,97 \times \text{€ } 300,00/\text{mc.} \times 0,90 = \text{€ } 167.121,90$$

dove il coefficiente 0,90 tiene conto della qualità e dello stato d'uso della costruzione.

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

$$(775,00 \text{ mq.} \times (57,70/1000) \times \text{€ } 150,00/\text{mq.}) = \text{€ } 6.707,62$$

dove 775 mq. è la superficie del lotto di terreno sul quale incide il fabbricato e relative aree pertinentziali mentre il coefficiente 57,70/1000 è la quota in millesimi di pertinenza della proprietà. Il valore assegnato all'area è stato associato in considerazione della zona urbanistica. Il valore ricercato è pertanto ottenibile come:

$$V_{m1} = V_{rc} + V_a = \text{€ } 173.829,52$$

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

$$V_{m2} = \text{mq. } 211,36 \times \text{€ } 1.250,00/\text{mq.} = \text{€ } 264.200,00$$

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 (0,85).

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

$$V_{m2} = \text{€ } 264.200,00 \times 0,85 = \text{€ } 224.570,00$$

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

$$V_m = (V_{m1} + V_{m2})/2 = \frac{\text{€ } 173.829,52 + \text{€ } 224.570,00}{2} = \text{€ } 199.199,76$$

Detto valore appare anche in linea con l'interrogazione fatta sulla banca dati delle compravendite immobiliari presso l'Agenzia delle Entrate che assegna, per immobili simili, un valore compresa tra 1.150-1.600 euro per come da estratto sottostante:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: COSENZA

Comune: COSENZA

Fascia/zona: Semicentrale/SEMICENTRALE - V.LE DELLA REPUBBLICA-VIA PANEBIANCO VIALE MANCINI-VIA REVOCATI

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 4

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1150	1600	L	4,4	6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	950	1350	L	3,5	5,1	L
Box	NORMALE	485	630	L	1,8	2,5	L

LOTTO 3 - LOCALI IN VIA C. ALVARO (CATASTALMENTE VIA DEI RIBES N.1) A SPEZZANO DELLA SILA

Le grandezze che si utilizzeranno nei successivi metodi di stima per fabbricati sono riportate nella sottostante **tabella 10**:

Tabella 10

LOTTO 3						
Destinazione	Sup. Netta	Sup. Lorda	Altezza Interpiano	Volume lordo	Coefficiente di ragguaglio	Superficie Commerciale
	(mq.)	(mq.)	(mt)	(mc.)		(mq.)
Piano Terzo/sottotetto	Locale sottotetto censito in Spezzano della Sila (CS) al Foglio 22 particella 297 sub 9					
Locale soggiorno	29.65	37.95	2.85	108.16	1.00	37.95
Angolo cottura	5.30	6.78	2.85	19.33	1.00	6.78
Disimpegno	4.59	5.88	2.85	16.74	1.00	5.88
Locale w.c.	4.56	5.84	2.85	16.63	1.00	5.84
Vano letto	7.90	10.11	2.85	28.82	1.00	10.11
Vano letto	13.88	17.77	2.85	50.63	1.00	17.77
Terrazzo	10.42	10.42	-	-	0.50	5.21
Sommano				240.33		89.54

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.

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

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

$$\text{mc. } 240,33 \times \text{€ } 200,00/\text{mc.} \times 0,80 = \text{€ } 38.452,80$$

dove il coefficiente 0,80 tiene conto della qualità e dello stato d'uso della costruzione.

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

$$(890,00 \text{ mq.} \times (100/1000) \times \text{€ } 150,00/\text{mq.}) = \text{€ } 13.35,00$$

dove 890 mq. è la superficie del lotto di terreno sul quale incide il fabbricato e relative aree pertinenziali mentre il coefficiente (100/1000) è la quota in millesimi desunta quale pertinente la proprietà atteso che non risulta costituito alcun condominio per come dichiarato dall'esecutato. Il valore assegnato all'area è stato associato in considerazione della zona urbanistica. Il valore ricercato è pertanto ottenibile come:

$$V_{m1} = V_{rc} + V_a = \text{€ } 51.775,80$$

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

$$V_{m2} = \text{mq. } 89,54 \times \text{€ } 500,00/\text{mq.} = \text{€ } 44.770,00$$

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 è nella disponibilità dell'esecutato come residenza secondaria (0,95).

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

$$V_{m2} = \text{€ } 44.770,00 \times 0,95 = \text{€ } 42.531,50$$

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

$$V_m = (V_{m1} + V_{m2})/2 = \frac{\text{€ } 51.775,80 + \text{€ } 42.531,50}{2} = \text{€ } 47.153,65$$

Detto valore appare anche in linea con l'interrogazione fatta sulla banca dati delle compravendite immobiliari presso l'Agenzia delle Entrate che assegna, per immobili simili, un valore compresa tra 590-860 euro per come da estratto sottostante:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: COSENZA

Comune: SPEZZANO DELLA SILA

Fascia/zona: Suburbana/CAMIGLIATELLO FEDERICI MOCCONE

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	590	860	L	2,3	3,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	460	640	L	1,7	2,5	L
Ville e Villini	NORMALE	640	920	L	2,4	3,4	L

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.

Sulla scorta delle considerazioni e delle stime economiche redatte si può affermare che i beni oggetto di pignoramento possono essere accorpati in 3 (tre) lotti separati che presentano singoli valori di vendita per come riportato in **tabella 11**.

Tabella 5

PORZIONI IMMOBILIARI	Valore di Stima (€)	Valore unitario (€/mq.)	Valore di Vendita (€)
LOTTO 1 -Valore di Usufrutto di proprietà in Comune di Rende Foglio 38 part. 940 sub 245 (appartamento) e 161 (magazzino)	198 830.24 €	1 307.69 €	
Valore Nuda Proprietà (35%)	69 590.58 €		
Valore Usufrutto (65%)	129 239.66 €		129 239.66 €
Detrazione assenza di garanzia per vizi (-15%)	- 19 385.95 €		-19 385.95 €
Detrazione per sanatoria opere interne in difformità	- €		0.00 €
Detrazione spese tecniche pratica sanatoria	- €		0.00 €
Detrazione per debiti verso condominio	- 1 238.41 €		-1 238.41 €
Valore di vendita usufrutto	65.00%		108 615.30 €
LOTTO 2 - Piena proprietà in Comune di Cosenza Foglio 6 Part. 402 sub 20 (appartamento) - Piena proprietà	199 199.76 €	942.46 €	
Detrazione assenza di garanzia per vizi (-15%)	- 29 879.96 €		
Detrazione per sanatoria opere interne in difformità	- €		
Detrazione spese tecniche pratica sanatoria	- €		
Detrazione per debiti verso condominio	- 15 282.49 €		
Valore di vendita piena proprietà	154 037.31 €	728.78 €	154 037.31 €
LOTTO 3 - Piena proprietà in Comune di Spezzano della Sila Foglio 22 Part. 297 sub 9 (locale sottotetto)	47 153.65 €	526.64 €	
Detrazione assenza di garanzia per vizi (-15%)	- 7 073.05 €		
Detrazione per sanatoria opere interne in difformità	- 6 992.00 €		
Detrazione spese tecniche pratica sanatoria	4 000.00 €		
Detrazione per debiti verso condominio	- €		
Valore di vendita piena proprietà	37 088.60 €	414.23 €	37 088.60 €
Importo complessivo stimato dei lotti	445 183.65 €		299 741.21 €

Lotto 1:

Quota di 1/1 del valore di usufrutto per un appartamento al piano primo di un maggior fabbricato in Comune di Rende, foglio 38 particella 940 sub 245, realizzato con struttura portante in c.a. nell'anno 1990. L'immobile si sviluppa su unico livello per una superficie lorda di circa 141 mq. e risulta accessibile da vano scala "F" condominiale sia da via della

Resistenza che da via Fratelli Bandiera

L'appartamento confina per tre lati da corte/viabilità condominiale e per un lato con altra proprietà privata e vano scala condominiale.

Quota di 1/1 del valore di usufrutto per un locale magazzino al piano seminterrato di un maggior fabbricato in Comune di Rende, foglio 38 particella 940 sub 161, realizzato con struttura portante in c.a., nell'anno 1990. Trattasi di magazzino/garage avente superficie lorda pari a 16 mq. e facente parte del medesimo maggior fabbricato di cui al comma precedente.

Il magazzino confina per un lato con corsia carrabile condominiale e per tre lati con altre proprietà private.

Il fabbricato è stato costruito sulla scorta del Permesso a Costruire n.181/98 nonché, l'appartamento, è stato oggetto di cambio di destinazione d'uso senza necessità di opere sulla scorta di Permesso a Costruire n.24/08.

Il fabbricato è dotato di certificazione di Agibilità rilasciata dal Comune di Rende in data 31/07/2002 prot. n.398.

Lotto 2:

Piena proprietà di un appartamento al piano sesto di un maggior fabbricato in Comune di Cosenza, foglio 6 particella 402 sub 20, realizzato con struttura portante in c.a. nell'anno 1972.

L'immobile si sviluppa su unico livello per una superficie lorda di circa 210 mq. e risulta accessibile da vano scala unico condominiale prospiciente via Benedetto Croce (oggi via Renato Guttuso) al civico n.6.

L'appartamento confina da spazi esterni condominiali, vano scala, pubblica viabilità ed altre proprietà private dello stesso stabile.

Il fabbricato è stato costruito sulla scorta del Permesso a Costruire n.12/68. Lo stesso è dotato di certificazione di Agibilità rilasciata dal Comune di Cosenza in data 08/06/73.

Lotto 3:

Piena proprietà di locali al piano terzo sottotetto di un maggior fabbricato in Comune di Spezzano della Sila (CS), foglio 22 particella 297 sub 9, realizzato con struttura portante in c.a. antecedentemente il 1967 e oggetto di successiva sopraelevazione nell'anno 1987.

L'immobile si sviluppa su unico livello per una superficie lorda di circa 90 mq. e risulta accessibile da vano scala unico accessibile da cortile condominiale prospiciente via Corrado Alvaro, catastalmente via Dei Ribes civico n.1.

Nel corso del sopralluogo di perizia si è preso atto che, il piano sottotetto presenta una differente distribuzione interna, una maggiore volumetria e una differente destinazione d'uso risultando, pertanto, parzialmente abusivo.

Sulla scorta delle norme vigenti le opere sono sanabili previo produzione di pratica edilizia ed il pagamento di un importo stimato in **6.992.00 euro** alla quale andranno aggiunti circa **4.000 euro** per ulteriori costi professionali e spese da sostenersi per la conseguente variazione catastale.

Il fabbricato è stato costruito anteriormente al 1967 e specificatamente nel 1953.

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 per quanto attiene la disponibilità:**

Lotto 1: Appartamento al piano primo in Comune di Rende foglio 38 particella 940 sub 245 e Locale Magazzino al piano seminterrato in Comune di Rende foglio 38 particella 940 sub 161.

Risultano nella disponibilità dell'esecutato. In particolare i beni sono concessi in locazione in forza di regolare contratto registrato a Cosenza e già in possesso del Custode Giudiziario della

procedura.

Lotto 2:

Appartamento al piano sesto in Comune di Cosenza foglio 6 particella 402 sub 20. Risulta nella disponibilità dell'esecutato in quanto residenza del proprio nucleo familiare.

Lotto 3:

Locali al piano terzo sottotetto in Comune di Spezzano della Sila (CS) foglio 22 particella 297 sub 9.

Risulta nella disponibilità dell'esecutato che lo utilizza come residenza secondaria.

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 **allegati nn. 3, 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 odì 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 10** 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 11** separato dalla presente relazione.

Tanto si doveva

IL C.T.U.
ing. Vincenzo Schirinzi

(firmato digitalmente)

4. ALLEGATI

Di seguito si riportano i seguenti allegati:

- Allegato N°01:** Verbali di sopralluogo
- Allegato N°02:** Certificazioni di residenza, stato di famiglia e stato civile
- Allegato N°03:** Stralci planimetrici e Visure Catastali immobili eseguiti
- Allegato N°04:** Planimetria con variazioni riscontrate su immobile in Comune di Spezzano della Sila
- Allegato N°05:** Documentazione tecnica acquisita presso Comune di Spezzano della Sila
- Allegato N°06:** Sintesi formalità rilevabili
- Allegato N°07:** Rilievo fotografico
- Allegato N°08:** Atti notarili
- Allegato N°09:** Adempimenti di cui all'art. 173/bis c.p.c.
- Allegato N°10:** Descrizione succinta dei lotti
- Allegato N°11:** Perizia in versione direttive garante protezione dati personale

IL C.T.U.
ing. Vincenzo Schirinzi

(firmato digitalmente)

ALLEGATI

A

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura di Esecuzione Immobiliare N°13/2022

COSENZA Lì, marzo 2023