

R.G. n. 59/2018 Esec. Imm



**Tribunale Ordinario di Cosenza  
Sezione I Civile – Esecuzioni Immobiliari**

**G.E. DOTT.SSA GIUSI IANNI**

**Causa n. 59/2018 - R.G.E.**

ITALFONDIARIO S.P.A.

contro

~~ITALFONDIARIO S.P.A. - MARCA ANGELA~~

**Relazione di consulenza tecnica**

**Il C.T.U.**

**Arch. Antonio Inglese**

*Antonio Inglese*

## Indice

|                                     |                |
|-------------------------------------|----------------|
| <b>1. Premessa .....</b>            | <b>pag. 4</b>  |
| <b>2. Risposte ai quesiti .....</b> | <b>pag. 7</b>  |
| <b>3. Foglio riassuntivo .....</b>  | <b>pag. 14</b> |

## **Allegati**

***All. A) - Documentazione Catastale***

( Visure e Ispezione Ipotecaria )

***All. B) -Verbale di sopralluogo***

***All. C) -Documentazione Comunale***

***All. D) - Rilievo degli Immobili***

***All. E) -Rilievo Fotografico***

***All. F) - Comunicazioni***



4) descriva, -previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali dei beni (strutture verticali solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazioni verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

5) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

6) rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale limitandosi a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento;

7) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

8) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47.

In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 Giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa, altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili

*pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 Giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.*

**9)** *dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

**10)** *dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;*

**11)** *accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In difetto di titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene;*

**12)** *ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*

**13)** *indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

**13 bis)** indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato ;

**14)** *determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento ( l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda inoltre, all'abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anzichè sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute .Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni o decurtazioni :*

**15) riporti in apposito foglio "riassuntivo" a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita,:** - la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base; - per ciascun lotto la natura piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento; se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza della quota ed il suo prezzo base.  
Nelle conclusioni, inoltre, evidenzi in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14 ).

## **Risposta ai quesiti**

### **Quesito n. 1 :**

Il CTU ha proceduto al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile :

Dal controllo della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c. relativo ai certificati delle iscrizioni e delle trascrizioni effettuate nei venti anni anteriori riguardanti gli immobili pignorati, e



Nota disponibile in formato elettronico (C.fr. all.A)

**TRASCRIZIONE CONTRO del 03/11/2003** - Registro Particolare 20297 Registro Generale 27227  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3051 del 21/10/2003  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in MENDICINO (CS)  
Nota disponibile in formato elettronico (C.fr. all.A)

**ISCRIZIONE CONTRO del 23/10/2014** - Registro Particolare 2083 Registro Generale 24190  
Pubblico ufficiale MICCIULLI NICOLA Repertorio 74434/5659 del 28/11/1994  
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE  
A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO  
Immobili siti in MENDICINO (CS)  
Nota disponibile in formato elettronico (C.fr. all.A)  
Formalità di riferimento: Iscrizione n° 2798 del 1994

**TRASCRIZIONE CONTRO del 12/03/2018** - Registro Particolare 4905 Registro Generale 6132  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 308/2018 del 23/02/2018  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in MENDICINO (CS)  
Nota disponibile in formato elettronico (C.fr. all.A)

**CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO**  
Immobili siti in MENDICINO (CS)  
Nota disponibile in formato immagine (C.fr. all.A)

**Quesito n.3 :**

***Atti acquisiti presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza :***

*Sono state acquisite, le mappe censuarie indispensabili per la corretta identificazione dei beni  
ubicati nel Comune di Mendicino . (Cfr. all. A)*

**Edificio ubicato a Mendicino – ubicati in loc.tà Merenzata n° 21.**

- Appartamento ad uso abitativo primo piano e secondo piano, un piano terra precedentemente  
adibito a sala ricevimenti e ristorante piano sito in loc.tà Merenzata n° 21 nel comune di  
Mendicino, identificato al Catasto Fabbricati della Provincia di Cosenza :

L'immobile oggetto di causa è così composto :

- **Appartamento ubicato al primo e secondo piano**
- **Sala ricevimenti - ristorante**
- **Corte esterna sui quattro lati dell'edificio .**

Il bene è di proprietà della ~~signora Maria Arcangelo~~ nata a ~~San Sofia~~ il  
~~23/03/1954~~

CF ( ~~PRENDIOME1954~~ ) . L'immobile risulta per 1000/1000 di proprietà della ~~signora~~  
~~PRENDIOME1954~~,

**Tabella 1 – Immobile oggetto di perizia**

| FOGLIO | PARTICELLA. | SUB | DESCRIZIONE      | PIANO   | PROPRIETA'                                       |
|--------|-------------|-----|------------------|---------|--------------------------------------------------|
| 8      | 469         | 1   | Sala ricevimenti | P.terra | DIRITTI ONERI<br>REALI<br>Proprietà<br>1000/1000 |
| 8      | 469         | 2   | Appartamento     | 1° - 2° |                                                  |

**Atti acquisiti presso il Comune di Mendicino :**

-Stralcio PRG . (C.fr. all.C)

-Attestazione del comune di Mendicino riguardante la conformità degli immobili ai titoli abitativi.

**Quesito n. 4 :**

Il C.T.U. ha provveduto attraverso ( **raccomandata A/R** ) e **PEC**, a convocare le parti per il sopralluogo peritale da eseguire presso gli immobili pignorati nel Comune di Mendicino (CS), ubicati sito in loc.tà Merenzate n° 21, il giorno 20/12/2018 alle ore 15.30.

Il sottoscritto C.T.U. il giorno 20/11/2018 alle ore 15.30 si è recato c/o l'immobile sito in via Calabria n° 31 –loc.tà Vadue. Alla presenza della sig.ra ~~Enza Perrotto~~ (vicina di abitazione della proprietaria) la quale ha concesso l'apertura dell'edificio per il sopralluogo all'interno. Inoltre era presente la dott.ssa Francesca Santoro in sostituzione dell'avv. Marco Aiello .

Il c.t.u. ha effettuato il sopralluogo tecnico, eseguendo la misurazione dell'edificio e uno accurato rilievo fotografico di tutti gli ambienti .

Il C.T.U. concluse le necessarie operazioni peritali di sopralluogo, in accordo con la dott.ssa Francesca Santoro, alle ore 17:00 chiude il sopralluogo sottoscrivendo da parte dei presenti il verbale allegato in perizia. (C.fr. all.B)

**Descrizione dei cespiti oggetto di causa :**

**- Al piano terra**

Sala ristorante al piano terra, costituita da una sala , bagni, una cantinola e un magazzino

**- Al primo piano**

L'appartamento ad uso abitativo al primo piano è così costituito:

da un ingresso salone – cucina, stanze da letto e bagno e due balconi.

**- Al secondo piano:**

Comunicante con l'appartamento sottostante attraverso una scala .

All'interno stanze da letto e bagno e due terrazzini.

**- Corte esterna**

sui quattro lati dell'edificio . Da un lato è pavimentato e garantisce l'ingresso carrabile e pedonale all'edificio

**Quesito n. 5 :**

Non si riscontrano differenza tra la descrizione attuale dei beni e quelli contenuti nel pignoramento .

**Quesito n.6 :**

I beni sono regolarmente accatastati, c/o l' U.T.E. di Cosenza.

**Quesito n. 7 :**

Nel vigente Strumento urbanistico del Comune di Mendicino l'edificio è stato edificato in un'area classificata **Zona di completamento B20**: - If = 0,8 mc/mq - Rapporto di opertura 0,25 - N° 5 massimo piani fuori terra - **H** massima fuori terra = ml 16,00.

*(C.fr. all.C)*

**Quesito n. 8 :**

L'edificio è identificato al comune Comune di Mendicino - Foglio 8 – particella 469 - Sub 1

- Sala ricevimenti

Comune di Mendicino - Foglio 8 – particella 469 Sub 3

- Abitazione 1° e 2° piano

Per quanto riguarda la conformità degli immobili ai titoli abitativi, il comune di Mendicino ha risposto alle richiesta di documentazione del c.t.u. con una attestazione, affermando quanto segue :

**dalla consultazione dei registri del settore urbanistico risulta rilasciata un'agibilità parziale, relativa Foglio 8 - Part. 469 - sub 1 - Cat. C/1, in data 10/12/2007.**

**Certificato di agibilità n° 33/2007.**

**Quesito n. 9:**

Il bene pignorato è vendibile in **Unico Lotto** e i dati di consistenza sono i seguenti :

**DATI DI CONSISTENZA**

Identificato catastalmente al **Comune di Mendicino - Foglio 8 – particella 469 - Sub 1**

- **Sala ricevimenti**

- Categoria C/1 – Classe 1 – Consistenza 199 mq – Superficie Catastale mq 213 mq - Rendita Euro 2127,44 .

**Comune di Mendicino - Foglio 8 – particella 469 Sub 3**

- **Abitazione 1° e 2° piano**

- Categoria A/7 - Classe 2 - Consistenza 10,5 Vani - Superficie Catastale mq 259 Totale escluse le Aree scoperte mq 249 - Rendita Euro 1057,45 .

Il bene è di proprietà della ~~sig.ra De Caro Maria Arcangela nata a Santa Sofia B. il 23/06/1956~~

CF (~~BRCMR0564631904~~) . L'immobile risulta per 1000/1000 di proprietà della ~~B. Casa Maria~~

**- Primo piano Abitazione ubicato nel Comune di Mendicino**

Superficie Lorda mq **168,00**

**N° 2 balcone esterno al primo piano**

Superficie balconi mq **14,90**

**Secondo piano abitazione**

Superficie Lorda mq **86,00**

**N° 2 terrazzini esterni al secondo piano**

Superficie terrazzini mq **16,00**

**Piano terra Sala ricevimenti - ristorante**

Superficie Lorda mq **245,00**

**Corte esterna**

Superficie mq **743,00**

**Tabella 2 – Consistenza Lotto**

| FOGLIO | PARTICELLA. | SUB | DESCRIZIONE                   | PIANO       | CONSISTENZA superficie lorda mq. |
|--------|-------------|-----|-------------------------------|-------------|----------------------------------|
| 8      | 469         | 1   | Sala ricevimenti - ristorante | Piano terra | <b>245,00</b>                    |
|        |             | 2   | Abitazione 1° e 2° piano      | 1° piano    | <b>168,00</b>                    |
|        |             |     |                               | 2° piano    | <b>86,00</b>                     |
|        |             |     | N° 2 balconi                  | 1° piano    | <b>7,45 x 2= 14,90</b>           |
|        |             |     | N° terrazzini                 | 2° piano    | <b>8,00 x 2= 16</b>              |
|        |             |     | Corte esterna                 |             | <b>743,00</b>                    |

**Quesito n. 10 :**

Il bene è valutato dal C.T.U. in un **UNICO LOTTO** .

**Quesito n.11 :**

L'edificio nel Comune di Carolei, risulta al momento non occupato.

**Titolo di possesso, *ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento* .**

**Quesito n. 12 :**

Non sussistono gli estremi al quesito

**Quesito n. 13 :**

Sui beni pignorati, **non vi sono vincoli** artistici, storici ed alberghieri e vincoli o oneri di natura condominiale .

**Quesito n. 13 bis :**

Non ci sono spese fisse di gestione o manutenzione e spese straordinarie .

**Quesito n. 14 :**

**METODO DI STIMA**

**Il sottoscritto C.T.U. per la valutazione dell'edificio si è avvalso del criterio sintetico comparativo** , prendendo in considerazione i luoghi , i prezzi di mercato, la domanda e l'offerta del sito dove sono ubicati gli immobili oggetto della presente stima.

Le fonti di informazione utilizzate per l'analisi del mercato immobiliare sono state le seguenti:  
i Fonti ufficiali, Agenzia del Territorio, Osservatorio del Mercato Immobiliare, Agenzie immobiliari di zona.

**STIMA LOTTO**

**IL LOTTO risulta così composto :**

**- Primo e secondo piano Abitazione ubicata nel Comune di Mendicino**

Superficie Lorda mq 254,00  
mq 254,00 x €/mq 1150,00 = **€ 292.100,00**

**N° 2 balconi esterni al primo piano**

mq 7,45 + mq 7,45 = Totale. Balconi mq 14,90  
mq 14,90 x €/mq 500,00 = **€ 7.450,00**

**N° 2 terrazzini esterni al secondo piano**

mq 8,00 + mq 8,00 = Totale. terrazzini mq 16,00  
mq 16,00 x €/mq 500,00 = **€ 8.000,00**

**Piano terra Sala ricevimenti - ristorante**

Superficie Lorda mq 245,00 x €/mq 1,000,00 = **€ 245.000,00**

**- Corte esterna**

Superficie mq 743,00 x €/mq 25,00 = **€ 18.575,00**

**Il valore Lotto € 571.125,00**

**Abbattimento per lo stato d'uso e età di costruzione pari al 20%**

**€ 571.125,00 – 20%(€ 114.225,00 ) =**

**Totale Lotto : € 456.900,00**

**Abbattimento forfettario pari al 15%**

**€ 456.900,00 – 15%(€ 68.535,00 ) =**

**Totale Lotto : € 388.365,00**

**Arrotondato per eccesso**

**Totale Lotto : € 388.400,00**

**Quesito n. 15 :**

**FOGLIO RIASSUNTIVO**

Il bene pignorato è vendibile in un **Unico Lotto** e i dati di consistenza sono i seguenti :

Identificato catastalmente al **Comune di Mendicino - Foglio 8 – particella 469 - Sub 1**

**- Sala ricevimenti Piano terra**

– Categoria C/1 – Classe 1 – Consistenza 199 mq – Superficie Catastale mq 213 mq - Rendita Euro 2127,44 .

**Comune di Mendicino - Foglio 8 – particella 469 Sub 3**

**- Abitazione 1° e 2° piano**

– Categoria A/7 – Classe 2 – Consistenza 10,5 Vani – Superficie Catastale mq 259 Totale

escluse le Aree scoperte mq 249 - Rendita Euro 1057,45 .

Il bene è di proprietà della ~~sig.ra De Gennaro Maria Antonia nata a Santa Sofia Di~~

~~CF (REDAZIONE)~~ . L'immobile risulta per 1000/1000 di proprietà della ~~D. Gennaro~~

**IL LOTTO risulta così composto :**

**- Primo e secondo piano Abitazione ubicata nel Comune di Mendicino**

Superficie Lorda mq 254,00

mq 254,00 x €/mq 1150,00 = **€ 292.100,00**

**N° 2 balconi esterni al primo piano**

mq 7,45 + mq 7,45 = Totale. Balconi mq 14,90

mq 14,90 x €/mq 500,00 = **€ 7.450,00**

**N° 2 terrazzini esterni al secondo piano**

mq 8,00 + mq 8,00 = Totale. terrazzini mq 16,00

mq 16,00 x €/mq 500,00 = **€ 8.000,00**

**Piano terra Sala ricevimenti - ristorante**

Superficie Lorda mq 245,00 x €/mq 1,000,00 = **€ 245.000,00**

**- Corte esterna**

Superficie mq 743,00 x €/mq 25,00 = **€ 18.575,00**

**Il valore Lotto € 571.125,00**

**Abbattimento per lo stato d'uso e età di costruzione pari al 20%**

**€ 571.125,00 – 20%(€ 114.225,00 ) =**

**Totale Lotto : € 456.900,00**

**Abbattimento forfettario pari al 15%**

**€ 456.900,00 – 15%(€ 68.535,00 ) =**

**Totale Lotto : € 388.365,00**

**Arrotondato per eccesso**

