

TRIBUNALE ORDINARIO

DI COSENZA

- UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI -

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

nella procedura di Esproprio Immobiliare n° 82/2019 R.E.

Giudice dell'Esecuzione dott. Giuseppe Sicilia

Curatela del fallimento [REDACTED] c/ [REDACTED]

Rende, 07.06.2023

IL TECNICO

dott. ing. Francesco Mordente

Studio Tecnico
Via Papa Giovanni XXIII 69/a
RENDE
Tel. 0984.1453038 Cell. 338.2676956
Email: ing.mordente@ingegnerianatura.com
pec: francesco.mordente.d0852d@ingpec.eu

1.0 Premessa

Con decreto del 17.01.2023 il Giudice dell'Esecuzione, dott. Giuseppe Sicilia, nominava me sottoscritto ing. Francesco Mordente con studio in Rende alla via Papa Giovanni XXIII, 69/a, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Cosenza, sez. A al n° 2683 esperto estimatore nel procedimento di espropriazione immobiliare n° 82/2019 R.G. Esec. Imm. disponendo il giuramento per via telematica.

I quesiti posti, riportati nel decreto di nomina del sottoscritto sono i seguenti:

“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'art. 567, secondo comma del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.
- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione. In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto, redigendo la perizia secondo lo schema di perizia già in uso presso questo Tribunale con i precedenti G.E:

1) 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;

2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le 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 IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.

3) 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;

4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, 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 specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione.

In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'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, verifichi, ai fini della

istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con 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;

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

8) 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;

9) 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 per 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 della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di 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;

- 10) 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;
- 11) 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 al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
- 13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
- 14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;
- 15) 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 rivelare 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”

2.0 Svolgimento delle operazioni di consulenza.

Dall'esame del fascicolo d'ufficio è emerso che oggetto di esecuzione nella procedura n° 82/2019 è il seguente immobile:

immobile sito nel Comune di Montalto Uffugo (CS), contrada Settimo, s.n.c. identificato in catasto fabbricati al foglio 74, particella 79, subalterno 12, A3 abitazione di tipo economico, consistenza 4 vani.

In ottemperanza all'incarico conferitomi, in data 27/02/2023 mi sono recato presso l'immobile pignorato insieme all'avv. Rosa Cinnante, custode e professionista delegato alla vendita e ho effettuato, durante il sopralluogo i necessari rilievi metrici e fotografici dell'immobile (All. 1).

In date diverse per via telematica ho effettuato le necessarie visure catastali (All. 2) e acquisito le planimetrie catastali e gli elaborati planimetrici relativi al bene oggetto di esecuzione (All. 3).

In data 31.05.2023 ho acquisito dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Montalto Uffugo il Certificato Anagrafico di Matrimonio dell'esecutato [REDACTED] (All. 4) dal quale risulta coniugato con [REDACTED] con matrimonio contratto il 25.04.2014 a Cosenza.

3.0 Risposta ai quesiti contenuti nel mandato.

3.01 Verifiche preliminari.

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'art. 567, secondo comma del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:

- *se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;*

oppure:

- *se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.*

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

L'immobile oggetto di esecuzione è pervenuto dall'odierno esecutato a seguito di atto di compravendita per notar De Clara Fazio del 30.01.2023 da [REDACTED] nato [REDACTED] – C.F. [REDACTED].

La data di acquisto è antecedente alla data di matrimonio (cfr. all. 4).

Il Certificato Ipotecario Speciale è stato richiesto per i seguenti soggetti e periodi:

- per [REDACTED] dal 06.07.1995 al 08.02.2023;
- per [REDACTED] dal 08.02.2003 al 13.06.2019;

La certificazione si estende quindi complessivamente per un periodo superiore a venti anni a ritroso dalla data del pignoramento ed è stata richiesta in relazione a ciascun soggetto proprietario nei periodi considerati.

Il venditore, [REDACTED] ha acquistato l'immobile con atto di acquisto per notar Riccardo Scornajenghi stipulato in data 04.07.1995 rep. n. 24834/9504 – trascritto il 06.07.1995 ai nn. 16449/13517 per cui la certificazione della trascrizioni risale alla data di trascrizione di un atto di acquisto antecedente di almeno 20 anni la trascrizione del pignoramento.

Non ho rinvenuti nel fascicolo telematico gli estratti catastali attuali e storici relativi all'immobile per cui ho provveduto ad acquisire per via telematica presso l'Agenzia del Territorio la visura catastale storica dell'immobile (all. 2).

3.01 Quesito n° 1.

Provveda l'esperto all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più recisamente 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;

Oggetto di pignoramento è un immobile sito in comune di Montalto Uffugo all'indirizzo già via Trieste n. 140, oggi, per cambiamento di toponomastica, via Cesare Battisti n. 1

Si tratta di un appartamento allibrato al catasto fabbricati del comune di Montalto Uffugo al:

Foglio 74 Particella 79 Subalterno 12 – zona censuaria 2 – Categoria A/3 – Classe 2 - consistenza 4 vani – superficie totale 72 m² - superficie totale escluse le aree scoperte 68 m²

intestatario catastale: [REDACTED] – [REDACTED] – diritto di proprietà 1/1.

L'appartamento si compone di ingresso-soggiorno, cucina, WC e camera da letto.

Confina a Nord con il subalterno 10, a Est con vano scala condominiale e subalterno 11, a Sud Ovest con subalterno 1, a Nord Ovest e Sud Est con corte comune condominiale.

L'immobile è vendibile in un unico lotto.

3.02 Quesito n° 2.

Provveda l'esperto: *ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le 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 IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.*

Oggetto di pignoramento è un appartamento per civile abitazione composto da ingresso/soggiorno, cucina, una camera da letto e un WC. L'appartamento ha due piccoli terrazzi.

L'immobile è collocato al terzo piano di un edificio in cemento armato privo di ascensore con solai latero cementizi complessivamente in discreto stato di conservazione.

L'interno si presenta in buono stato di conservazione con pavimento in parquet in tutti i locali, rivestimento a intonaco civile con pittura per interni e a mosaico in ceramica nel WC e alla parete cottura in cucina. Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera e tapparella avvolgibile esterna. Le porte interne in legno tamburato, a scrigno in cucina.

L'appartamento è dotato di riscaldamento autonomo a metano, è presente un climatizzatore nel soggiorno.

E' presente impianto citofonico, non è presente impianto antifurto. Il portoncino d'ingresso è del tipo blindato.

La pavimentazione del terrazzo è in grès ceramico.

Si tratta di un immobile residenziale la cui ultimazione risale al 1998 pertanto la vendita dell'immobile non è soggetta ad IVA.

3.03 Quesito n° 3.

Provveda l'esperto *ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;*

La costruzione è stata costruita in data successiva al 2 settembre 1967.

3.04 Quesito n° 4.

Provveda l'esperto *ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, 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 effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'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, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

L'immobile in cui è collocato l'appartamento oggetto di esecuzione è stato costruito in forza di Concessione Edilizia n. 43, rilasciata da Comune di Montalto Uffugo in data 07.04.1990 e successiva variante n. 100/1991. Per difformità ai su citati titoli abilitativi consistenti in cambio di destinazione d'uso da locale stenditoio ad abitazione è stata rilasciata dal Comune di Montalto Uffugo concessione edilizia in sanatoria n. 33/S in data 02.07.1998.

3.04 Quesito n° 5.

Provveda l'esperto *ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;*

Oggetto di esecuzione è un appartamento pertanto non è necessario allegare certificato di destinazione urbanistica.

3.06 Quesito n° 6.

Provveda l'esperto *ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con 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*

manca di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

L'immobile è identificato al Catasto Fabbricati del comune di Montalto Uffugo al:

Foglio 74 Particella 79 Subalterno 12 – zona censuaria 2 – Categoria A/3 – Classe 2 - consistenza 4 vani – superficie totale 72 m² - superficie totale escluse le aree scoperte 68 m².

Gli identificativi catastali corrispondono a quelli indicati nel pignoramento.

Si rileva che al catasto non risulta la variazione di toponomastica da via Trieste, 140 a Via Cesare Battisti, 1.

3.07 Quesito n° 7.

Provveda l'esperto ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

Il pignoramento è stato notificato in data 27.05.2019, a quella data l'immobile risultava essere di proprietà dell'odierno esecutato in forza di atto di acquisto per notar Clara Fazio rep. 82140 racc. 6191 stipulato in data 30 gennaio 2003 e trascritto in data 08.02.2003 reg. gen. 3762 reg. part. 3126.

L'esecutato è proprietario dell'immobile per l'intero.

3.08 Quesito n° 8.

Provveda l'esperto 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;

- Trascrizione a favore di ██████████ – Contro ██████████ del 06.07.1995 reg. gen. 16440, reg. part. 13517:

Compravendita – atto notarile pubblico – data 04.07.1995 rep. 24834 – pubblico ufficiale Scornajenghi Riccardo;

- Trascrizione a favore di [REDACTED] e del 08.02.2003 reg. gen. 3762, reg. part. 3126:

Compravendita – atto notarile pubblico – data 30.01.2003 rep. 82140 – notaio Fazio Clara, per diritto di proprietà per la quota di 1/1;

- Iscrizione a favore [REDACTED] con sede in [REDACTED] contro [REDACTED] per diritto di proprietà per la quota di 1/1. Atto notarile pubblico del 30.01.2003 rep. 82141 notaio Fazio Clara – Ipoteca Volontaria – Concessione a garanzia di mutuo - reg. gen. 3763 – reg. part. 399 - per diritto di proprietà per la quota di 1/1
- Iscrizione Ipoteca Giudiziale – Atto Giudiziario del 19.03.2009 rep. 17/2009 pubblico ufficiale: Tribunale di Cosenza a favore di Curatela Fallimentare [REDACTED] per diritto di proprietà per la quota di 1/1 – contro [REDACTED] - per diritto di proprietà per la quota di 1/1;
- Iscrizione Atto Esecutivo Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili del 13.06.2019 reg. gen. 15280, reg. part. 12122 - a favore di Curatela Fallimentare [REDACTED] per diritto di proprietà per la quota di 1/1 – contro [REDACTED];

3.09 Quesito n° 9.

Provveda l'esperto 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 per 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 della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di 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.

Criterio di stima:

la stima del valore commerciale del bene oggetto di pignoramento viene condotta con il metodo sintetico-comparativo utilizzando come parametro di riferimento il costo unitario al metro quadro di superficie commerciale di beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche compravenduti sul libero mercato immobiliare.

Le superfici commerciali degli immobili verranno calcolate sulla base della planimetria di rilievo (all.5) redatta dalle misure rilevate nel corso del sopralluogo. Come criteri di calcolo della superficie commerciale verranno applicati quelli desunti dalla norma UNI 10750 e dal disposto del D.P.R. 138/98 considerando nel computo della superficie commerciale l'intera superficie coperta compresi i tramezzi e le pareti esterne, queste computate al 50% se in comune con proprietà confinanti, per le superfici esterne, (terrazzi) verranno introdotti opportuni coefficienti di comparazione.

Analisi di mercato: per la determinazione del valore immobiliare sono state consultate le principali banche dati on-line quali la banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e la banca dati del Borsino Immobiliare (www.borsinoimmobiliare.it). Sono stati anche reperiti, attraverso l'apposito servizio reso disponibile dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, i valori immobiliari dichiarati per immobili simili compravenduti nella stessa zona.

Inoltre sono state ricercate le offerte immobiliari delle primarie agenzie immobiliari operanti in zona per immobili simili.

I valori di mercato rinvenuti sono i seguenti (All. 6):

Borsino Immobiliare

Comune di Montalto Uffugo – da Santa Maria a Taverna, passando per Settimo Scalo – Appartamenti – Fascia media.

min. 866,00 €/mq valore medio: 1.045,00 €/mq valore massimo: 1.225,00 €/mq

Osservatorio Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate:

Comune di Montalto Uffugo – Suburbana da Santa Maria a Taverna, Pianette passando per settimo scalo. Abitazioni civili – stato di conservazione normale

valore di mercato da 870,00 €/mq a 1.300,00 €/mq

Valori immobiliari dichiarati in atti di compravendita:

progr.	Comune	Anno Stipula	Mese Stipula	Consistenza [mq]	categoria Cat.	Valore dichiarato	Valore unitario
1	MONTALTO UFFUGO	2022	7	109	A02	105.000,00 €	963,30 €
2	MONTALTO UFFUGO	2022	10	115	A02	95.000,00 €	826,09 €
3	MONTALTO UFFUGO	2023	2	106	A02	133.000,00 €	1.254,72 €
4	MONTALTO UFFUGO	2022	12	61	A02	40.000,00 €	655,74 €
5	MONTALTO UFFUGO	2022	6	114	A02	99.000,00 €	868,42 €
6	MONTALTO UFFUGO	2023	3	89	A02	82.000,00 €	921,35 €
7	MONTALTO UFFUGO	2022	8	104	A02	106.000,00 €	1.019,23 €
8	MONTALTO UFFUGO	2023	4	97	A02	73.000,00 €	752,58 €
9	MONTALTO UFFUGO	2022	2	75	A02	54.000,00 €	720,00 €
10	MONTALTO UFFUGO	2023	4	85	A02	97.000,00 €	1.141,18 €
11	MONTALTO UFFUGO	2022	9	140	A02	120.000,00 €	857,14 €
12	MONTALTO UFFUGO	2022	12	146	A02	125.000,00 €	856,16 €
13	MONTALTO UFFUGO	2022	5	110	A02	113.000,00 €	1.027,27 €
14	MONTALTO UFFUGO	2022	10	69	A02	30.000,00 €	434,78 €
15	MONTALTO UFFUGO	2022	6	52	A02	48.000,00 €	923,08 €
16	MONTALTO UFFUGO	2022	4	141	A02	105.000,00 €	744,68 €
17	MONTALTO UFFUGO	2022	11	187	A02	160.000,00 €	855,61 €
18	MONTALTO UFFUGO	2022	1	96	A02	107.000,00 €	1.114,58 €
19	MONTALTO UFFUGO	2022	12	91	A02	53.000,00 €	582,42 €
20	MONTALTO UFFUGO	2022	9	154	A02	85.000,00 €	551,95 €
21	MONTALTO UFFUGO	2022	5	55	A02	63.000,00 €	1.145,45 €
22	MONTALTO UFFUGO	2022	1	98	A02	90.000,00 €	918,37 €
23	MONTALTO UFFUGO	2022	9	107	A02	100.000,00 €	934,58 €
24	MONTALTO UFFUGO	2023	3	102	A02	85.000,00 €	833,33 €
25	MONTALTO UFFUGO	2022	10	114	A02	135.000,00 €	1.184,21 €
26	MONTALTO UFFUGO	2023	1	97	A02	98.000,00 €	1.010,31 €
27	MONTALTO UFFUGO	2022	10	102	A02	110.000,00 €	1.078,43 €
28	MONTALTO UFFUGO	2022	9	103	A02	123.000,00 €	1.194,17 €
29	MONTALTO UFFUGO	2022	2	96	A03	76.000,00 €	791,67 €
30	MONTALTO UFFUGO	2022	6	108	A03	83.000,00 €	768,52 €
31	MONTALTO UFFUGO	2023	2	127	A03	105.000,00 €	826,77 €
32	MONTALTO UFFUGO	2022	7	147	A03	110.000,00 €	748,30 €
33	MONTALTO UFFUGO	2022	1	71	A03	90.000,00 €	1.267,61 €
34	MONTALTO UFFUGO	2022	8	103	A03	80.000,00 €	776,70 €

media A3	863,26 €
massimo A3	1.267,61 €
minimo A3	748,30 €

media A2	906,04 €
massimo A2	1.254,72 €
minimo A2	434,78 €

Offerte di vendita di agenzie immobiliari:

- Bilocale 93 mq – 119.000,00 € pari a 1.279,56 €/mq;
- Attico 65 mq – 65.000,00 € pari a 866,66 €/mq;
- Attico 80 mq – 95.000,00 € pari a 1.187,50 €/mq;
- Appartamento 97 mq – 75.000,00 € pari a 773,19 €/mq

Calcolo della superficie commerciale:

La superficie coperta è pari a 69,99 mq, la superficie complessiva dei terrazzi è pari a 11,69 mq. Come coefficiente di omogeneizzazione dei terrazzi si applica il 35%.

Si ha:

$$S_c = 69,99 \text{ mq} + 11,69 \text{ mq} \times 0,35 = 74,08 \text{ mq}$$

Dall'analisi ragionata delle informazioni raccolte, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene da stimare, si può ritenere che il più probabile valore unitario dell'immobile oggetto di valutazione sia pari a 900,00 €/mq per cui il valore dell'immobile sarà pari a:

$$V = 74,08 \text{ mq} \times 900,00 \text{ €/mq} = 66.672,00 \text{ €}$$

Su tale valore va applicata la decurtazione forfetaria del 15% per tener conto del fatto che la vendita in sede di esecuzione immobiliare è esente dalla garanzia per vizi occulti e per le differenze tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali. Si ha:

$$V = 66.672,00 \text{ €} - 0,15 \times 66.672,00 \text{ €} = 56.671,20 \text{ €}$$

che in c.t. diventano **V=56.670,00 € (diconsi euro cinquantaseimilaseicentosestanta/00)**.

3.10 Quesito n° 10.

Provveda l'esperto 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;

L'immobile è vendibile in un **unico lotto** il cui valore a base d'asta è pari a **V=56.670,00 € (diconsi euro cinquantaseimilaseicentosestanta/00)**.

Identificativi catastali:

Catasto fabbricati del Comune di Montalto Uffugo - Foglio 74 Particella 79 Subalterno 12 – zona censuaria 2 – Categoria A/3 – Classe 2 - consistenza 4 vani – superficie totale 72 m² - superficie totale escluse le aree scoperte 68 m².

Superfici rilevate:

Superficie coperta 69,99 mq – superficie terrazzi: 11,69 mq – superficie commerciale 74,08 mq.

Confini:

L'appartamento confina a Nord con il subalterno 10, a Est con vano scala condominiale e subalterno 11, a Sud Ovest con subalterno 1, a Nord Ovest e Sud Est con corte comune condominiale.

3.11 Quesito n° 11.

Provveda l'esperto 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 al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Al momento del sopralluogo l'immobile era occupato dal proprietario sig. [REDACTED], odierno esecutato, che ha dichiarato di abitare stabilmente nell'immobile ove ha la propria residenza, di essere coniugato in regime di separazione dei beni e di essere l'unico occupante l'immobile in cui riceve saltuariamente la visita della figlia minore.

Come da dichiarazione dell'Amministratore del condominio alla data del 01.03.2023 risultano pagate le quote condominiali ordinarie fino a dicembre 2022 compreso. Le spese ordinarie per i mesi gennaio-febbraio 2023 ammontano a € 28,00, salvo conguaglio.

Risulta approvata la spesa per il rifacimento dell'impianto citofonico per l'importo di € 5.700,00 oltre IVA da ripartire secondo i millesimi di proprietà.

Risultano attive controversie legali condominiali.

3.12 Quesito n° 12.

Provveda l'esperto *ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità*;

Non risultano pendenti procedure espropriative per pubblica utilità.

4.0 Conclusioni.

Oggetto di esecuzione è la piena proprietà di un appartamento sito in comune di Montalto Uffugo – provincia di Cosenza – alla via Cesare Battisti, 1 collocato al terzo piano di un immobile privo di ascensore.

L'immobile si compone di ingresso/soggiorno, cucina, camera da letto e WC, sono presenti due piccoli terrazzi. Lo stato di conservazione è buono.

L'appartamento è allibrato al Catasto fabbricati del Comune di Montalto Uffugo - Foglio 74 Particella 79 Subalterno 12 – zona censuaria 2 – Categoria A/3 – Classe 2 - consistenza 4 vani – superficie totale 72 m² - superficie totale escluse le aree scoperte 68 m².

L'appartamento confina a Nord con il subalterno 10, a Est con vano scala condominiale e subalterno 11, a Sud Ovest con subalterno 1, a Nord Ovest e Sud Est con corte comune condominiale.

La superficie commerciale è pari a 74,08 mq.

Oggetto di esecuzione è la piena proprietà dell'intero.

L'immobile è vendibile in un unico lotto.

Valore a base d'asta V=56.670,00 € (diconsi euro cinquantaseimilaseicentosestanta/00).

Rende, 07.06.2023

l'esperto estimatore
dott. ing. Francesco Mordente

Elenco allegati:

Allegato 1: Verbale di sopralluogo

Allegato 2: Visura catastale storica

Allegato 3: Planimetria catastale ed elaborati planimetrici

Allegato 4: Certificato anagrafico di matrimonio

Allegato 5: Planimetria di rilievo

Allegato 6: Analisi di mercato

Allegato 7: Dichiarazione amministratore di condominio

Allegato 8: Fotografie

Sommario

1.0	Premessa	1
2.0	Svolgimento delle operazioni di consulenza.	5
3.0	Risposta ai quesiti contenuti nel mandato.	5
3.01	Verifiche preliminari.	5
3.01	Quesito n° 1.	7
3.02	Quesito n° 2.	8
3.03	Quesito n° 3.	8
3.04	Quesito n° 4.	9
3.04	Quesito n° 5.	9
3.06	Quesito n° 6.	9
3.07	Quesito n° 7.	10
3.08	Quesito n° 8.	10
3.09	Quesito n° 9.	11
3.10	Quesito n° 10.	14
3.11	Quesito n° 11.	15
3.12	Quesito n° 12.	16
4.0	Conclusioni.	16
	Elenco allegati:.....	17