

# TRIBUNALE DI COSENZA

## *Esecuzioni Immobiliari*

*Consulenza Tecnica di Ufficio*

*Per la stima di beni immobili*

*Soggetti a pignoramento*

*N. Ruolo G.E.66/2019*

*Giudice Esecuzione: Dott.ssa. Francesca Familiari*

*Custode Giudiziario: Notaio Stefano Camilleri*

*C.T.U. Ing. AURELIO AMEDEO LONGO*

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**LOTTO UNICO**



## INDICE

Premessa.....	pag 3
Sopralluoghi.....	pag 4
Operazioni preliminari.....	pag 6
Quesiti e risposte.....	pag 7
Conclusioni.....	pag 36

## ALLEGATI

Visura storica

Perizia di stima in conformità direttiva Garante per la protezione dei dati personali del 7-02-2008 (G.U. n.47 del 25.02.2008)

Verbale sopralluogo

Certificato di residenza storico

Foto immobile oggetto del procedimento

Pianta e planimetria



**PREMESSA**

Il sottoscritto Ing. Aurelio Amedeo Longo, iscritto regolarmente all'albo Sez. A degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n°4812 ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice, presso il Tribunale di Cosenza al n°4247.

Il sottoscritto a seguito di nomina ricevuta a mezzo PEC lo scorso 28 Dicembre 2022 consulente tecnico d'ufficio al Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Francesca Familiari prestava giuramento attraverso procedura telematica, per procedere alla determinazione del valore di mercato della porzione di un fabbricato di tipo A/3 (abitazione tipo economico) composto da 2 vani per un totale di circa 67 mq, in particolare:

- Porzione di immobile di tipo economico situato in già Via Serre SNC, attualmente Via Francesco Garro n. 23 Comune di Zumpano Cs ubicato al piano Terra composto da 2 (due) vani catastali e censito al Foglio 7 Particella 220 sub 25 Categoria A/3 Classe 1 totale 67mq;

Premesso che l'istituto di credito istante allora Banca Popolare di Crotone concedeva un mutuo fondiario ex Dlgs 385/1993 ai sigg.ri \*\*\*\*\* nato [redacted] C.F. \*\*\*\*\* [redacted], nat [redacted] C.F. [redacted] [redacted] C.F. [redacted] nato a [redacted] C.F. [redacted] omissis nato [redacted], C.F. omissis dell'importo complessivo di €585.000 (eurocinquecentoottantacinquemila/00).



Per tale mutuo venivano a costituirsi quali garanti le sig.re \*\*\*\*\* nata [REDACTED]  
 [REDACTED] C.F. [REDACTED] ta a [REDACTED] C.F.  
 \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* nata [REDACTED] \*\*\* [REDACTED]  
 \*\*\*\*\* nata a [REDACTED] C.F. \*\*\*\* \*\*\*\*\* , nonchè terza datore di  
 ipoteca la sig.ra \*\*\*\*\* nata a [REDACTED] \*\*\*\*\*.

Il rapporto con l'istituto di credito non ha avuto un corso regolare, tanto che sono state effettuate richieste reiterate di saldo delle rate insolute ma senza esito, fino ad arrivare alla comunicazione del 18/09/2018 con la quale si considerava i debitori decaduti dal beneficio del termine.

Alla data del 18/01/2018 rimaneva dovuta la somma di **€515.305,27** (eurocinquecentoquindicentocinque/27), in conto capitale oltre interessi legali successivi sino al soddisfo, giusta attenzione del giornale sezionale crediti in sofferenza autenticato per Notar Soli in data 18/1/2019 presente nel fascicolo.

In data 17/11/2014 con atto del Notaio Franco Soli, Banca Popolare del Mezzogiorno, Banca della Campania e Banca Popolare di Ravenna si sono fuse per incorporazione nella società controllante e capogruppo Banca Popolare dell'Emilia Romagna la quale, ex art 25004 bis cc. assumeva tutti i diritti e gli obblighi delle società partecipate, proseguendo tutti i rapporti anche processuali, anteriori alla fusione:

Con atto del Notaio Franco Soli del 26/11/2016 rep n.45534/13940 la Banca Popolare dell'Emilia Romagna società Cooperativa, si è trasformata in SpA, con iscrizione della delibera stessa nel registro delle imprese in data 28/11/2016 assumendo la denominazione di BPER Banca SpA.

In data 12-16-21 Marzo 2019 veniva notificato atto di precetto con la intimazione ai debitori di corrispondere la somma complessiva di **€515.990,42** (eurocinquecentoquindicinovecentonovanta/42) a cui seguiva pignoramento immobiliare pignorato attraverso Atto Esecutivo (o cautelare) con deposito certificazione ex art 567 cpc nella procedura esecutiva immobiliare n.66 RGE 2019 promossa da BPER BANCA, dove veniva depositata in data 23/05/2019 nota di trascrizione del pignoramento immobiliare e certificazione notarile quale veniva intimato al Sig. \*\*\*\*\* di pagare la somma di cui sopra oltre interessi al tasso legale sino all'effettivo soddisfo, spese di notifica degli atti, successive spese occorrente, eventuali onorari di esecuzione ed IVA come di legge.

Per la soddisfazione del proprio credito è necessario procedere alla vendita del diritto sui beni, nonchè risultano trascorsi i termini di legge.



**SOPRALLUOGHI – DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA**

- Il Sottoscritto al fine di poter evadere il mandato affidatogli e rispondere in maniera esaudiente, ai quesiti posti dal G.Es Il Giorno 3 Febbraio 2023 alle ore 11.00 circa si è recato insieme ai delegati del Notaio Custode Stefano Camilleri, Francesco Consoli e Anna Filice nei luoghi da stimare e precisamente in Via Francesco Garro n.23 (già Via Serre) Comune di Zumpano CS. Una volta giunto sul posto, alla presenza del Sig. \*\*\*\*\* , ho provveduto ad effettuare un esame esterno ed interno visivo dell'immobile e della zona circostante, effettuando inoltre i rilievi fotografici come da verbale Il fabbricato di tipo economico Terra composto da 2 (due) vani catastali e censito al Foglio 7 Particella 220 sub 25 Categoria A/3 Classe 1 totale 67mq;

In conformità alla concessione edilizia n.1 del 11/4/1984 ed alla variante n.4 del 14/5/1992 rilasciate dal Comune di Zumpano CS. Attualmente l'immobile è sprovvisto di APE, manca inoltre il certificato di agibilità e abitabilità e necessita di modifiche quali:

1. Separazione dei due vani dal resto dell'immobile attraverso la realizzazione un corridoio con l'apertura di due varchi che dal vano scale porta alla zona notte;
2. Realizzazione di un ingresso indipendente al posto della finestra balcone e chiusura dell'attuale corridoio comunicante con il resto dell'immobile;
3. Chiusura porta che conduce alla zona notte.

Ai lavori sopra elencati occorre aggiungere l'installazione di contatore luce separato, il distacco dall'impianto riscaldamento a termo-camino attualmente centralizzato con gli altri sub dell'immobile che non sono oggetto del procedimento.



**OPERAZIONI PRELIMINARI - CONTROLLO DELLA DOCUMENTAZIONE**

Il sottoscritto CTU in qualità di esperto perito estimatore come disposto dal G.E. ha esaminato in maniera approfondita gli atti della procedura ossia, ho effettuato il controllo della completezza della documentazione ai sensi dell'articolo 567 secondo comma, c.p.c., e segnalato tempestivamente la presenza di alcuni incartamenti classificati con il medesimo numero di procedimento ossia R.G.E. N.66/2019 trattasi in particolare di procedura esecutiva immobiliare promossa da Agenzia delle Entrate- Riscossione contro [REDACTED] per una serie di ruoli (tributi) non versati. Per tanto ho provveduto a segnalare tale anomalia al G.E. che tali documenti non hanno alcuna correlazione, collegamento con il procedimento di cui sono stato nominato CTU. Trattasi a ns avviso con molta probabilità come già segnalato al GEs di un mero errore di numerazione del procedimento.

Inoltre il creditore procedente Spring SPV s.r.l. ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati redatta dal Notaio Luigi De Santis in Cosenza già presente del fascicolo n.66/2019 e che di seguito riporto estratto.

Il creditore procedente ha infatti proceduto al deposito dell'estratto catastale attuale ossia alla data del rilascio del certificato ipotecario ventennale.

In particolare come oggetto del pignoramento da certificato risultano i seguenti immobili:

- 1) Appartamento di tipo economico situato in già Via Serre SNC, attualmente Via Francesco Garro n.23 Comune di Zumpano Cs ubicato al piano Terra composto da 2 (due) vani catastali e censito al Foglio 7 Particella 220 sub 25 Categoria A/3 Classe 1 totale 67mq;

Per quanto riguarda la situazione catastale attuale come da certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipotecario Ventennale del 21 Maggio 2019 redatta da Notaio Luigi de Santis, Catasto Fabbricati del Comune di Zumpano CS abbiamo:

Foglio 7, particella 220, sub 25 già Via Serre Snc (adesso Via Francesco Garro n.23) piano T, Categoria A/3, Classe 1 , vani 2, R.C.E.88,83€

Da precisare poi che la particella 220 sub 25 deriva dalla particella 220 sub 14, derivata dalla particella 220 sub 1;

L'immobile oggetto del procedimento è intestato in catasto a \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\* nato a [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con \*\*\*\*\* nata a [REDACTED] C.F. \*\*\*\*\* per i diritti rispettivamente pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con \*\*\*\*\*.



Secondo dichiarazione notarile Dr. Luigi De Santis Notaio in Cosenza del 13 Giugno 2019 esaminati i Registri del Catasto e dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare a tutto il giorno 16 Maggio 2019, l'immobile sopra descritto figura di proprietà di \*\*\*\*\* nato [redacted] e \*\*\*\*\* , nato [redacted] [redacted] per la piena proprietà, in regime di comunione dei beni; e che sono liberi da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli ad eccezione di quanto segue:

- Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo fondiario con atto per Notaio Camilleri Stefano del 18 Novembre 2015, Repertorio numero 42396, iscritto il 19 Novembre 2015 ai numeri 26162 R.G. e 2781 R.P. a favore di BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOCIETA' COOPERATIVA, con sede in Modena e contro \*\*\*\*\* nato [redacted] [redacted] e \*\*\*\*\* nata a [redacted] per la piena proprietà della quota di 1/2 (un mezzo) in regime di comunione legale dei beni, per la complessiva somma di euro 1.053.000,00 (unmilione cinquantatremila e zero centesimi) capitale di euro 585.000,00 (cinquecentoottantacinquemila e zero centesimi);
- Pignoramento immobiliare trascritto il 16 Maggio 2019 ai numeri 12521 R.G. e 9978 R.P. a favore di BPER BANCA SpA con sede in Modena e a carico di \*\*\*\*\* nato [redacted] [redacted] e \*\*\*\*\* nata [redacted] per la piena proprietà della quota di 1/2 (un mezzo) ciascuno.



## QUESITI

**QUESITO 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;**

**LOTTO UNICO - Porzione di appartamento in Località Chiarino Via Francesco Garro n.23 (già Via Serre snc) Comune di Zumpano CS - Piano Terra Foglio 7, particella 220, sub 25 vani 2, R.C.E. 88,83€, 67 mq.**

La porzione di immobile oggetto del procedimento è posto al piano terra di un fabbricato di civile abitazione su complessivi tre livelli. Vi è una corte privata non esclusiva con parcheggio auto e recinzione con cancello. Agli altri livelli si accede attraverso una porta che conduce al vano scale. La zona è servita da opere di urbanizzazione primaria e secondaria, e servita completamente da strade asfaltate. Nelle vicinanze vi è la posta, un museo, il municipio, una chiesa ed alcuni ristoranti, bar ed una scuola.

La porzione di immobile è identificato catastalmente al Foglio 7, particella 220, sub 25 Via Francesco Garro n.23 vani 2, R.C.E. 88,83€ per complessivi 67 mq.

L'immobile indipendente confina con altro edificio di proprietà privata.



**QUESITO 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.**

La porzione immobiliare oggetto de procedimento è composta da vani 2 e mq 67 complessivi piano terra in Località Chiarino Via Francesco Garro n.23 (già Via Serre snc) ricadente nel Comune di Zumpano CS.

Il fabbricato oggetto di procedimento ha subito degli interventi edili che hanno modificato lo stato dei luoghi rispetto al permesso di costruire iniziale n.1 del 11/4/1984 ha subito modifiche con la pratica n.9/90 concessione edilizia in variante n.4 del 14/5/1992, successive D.I.A n.21/2002 e 18/2003 il fabbricato ai Sub 13,20,21,22,25 e successivamente con la SCIA in sanatoria del 5/08/2015 prot. 3525 sono stati eseguiti interventi che hanno modificato lo stato dei luoghi, in particolare:

- Diversa suddivisione degli spazi interni;
- Cambio di destinazione d'uso da locali a servizio ad abitazione di parte del Piano Terra e Piano Primo;
- Chiusura di locali di intercapedine, di portico e terrazza nel piano terra e primo.

L'edificio è costituito da un piano seminterrato (porzione oggetto del procedimento) e da due piani in elevazione.

L'immobile è stato realizzato con struttura intelaiata in c.a. con telai longitudinali e trasversali incrociati tra loro ortogonalmente ed incastrati al piede in un reticolo di fondazioni a trave rovescia in c.a.

I solai sono stati realizzati in latero cemento con soprastante soletta in cls. Ai vari piani si accede con varie scale in c.a. con trave a ginocchio.

In relazione all'art.10 D.P.R. 633/1972 non vi è possibilità dell'esercizio opzione IVA in quanto il bene non è prima casa ed è stato costruito dallo stesso mediante lavori in "economia" oltre 20 anni fa, concessione edilizia n.1 del 11/4/1984 e successiva in variante n.4 del 14/5/1992.

Per tanto la vendita immobiliare non è assoggettata alla disciplina IVA.



**QUESITO 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.**

La porzione di immobile oggetto del procedimento è stato sicuramente costruito in data post 2 Settembre 1967, ciò si evince da documentazione ottenuta da ufficio Tecnico del Comune di Zumpano Concessione edilizia n.1 del 11/04/1984 e successivo permesso a costruire in variante n.4/1992. Successivamente D.I.A n.21/2002 e 18/2003 il fabbricato ha subito interventi che hanno modificato lo stato dei luoghi ai Sub 13,20,21,22,25 infine con la SCIA in sanatoria del 5/08/2015 prot. 3525.

La certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale redatto da Notaio Luigi De Santis è datata 13 Giugno 2019 ed è presente nel fascicolo del procedimento oggetto di questo elaborato peritale.

**QUESITO 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 specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione.**

E' stato accertato che la porzione di immobile oggetto del procedimento è stato sicuramente costruito in data post 2 Settembre 1967, come dimostra il permesso di costruire iniziale n.1 del 11/4/1984 ciò si evince da documentazione ottenuta da ufficio Tecnico del Comune di Zumpano Cs, successivamente è stata presentata una variante di Concessione edilizia n.4 del 14/05/1992 che alleghiamo alla presente. Successivamente D.I.A n.21/2002 e 18/2003 il fabbricato ha subito interventi che hanno modificato lo stato dei luoghi ai Sub 13,20,21,22,25 infine con la SCIA in sanatoria del 5/08/2015 prot. 3525.

L'immobile ad oggi risulta sprovvisto di APE (Attestato di Prestazione Energetica) e certificato di agibilità/abitabilità.

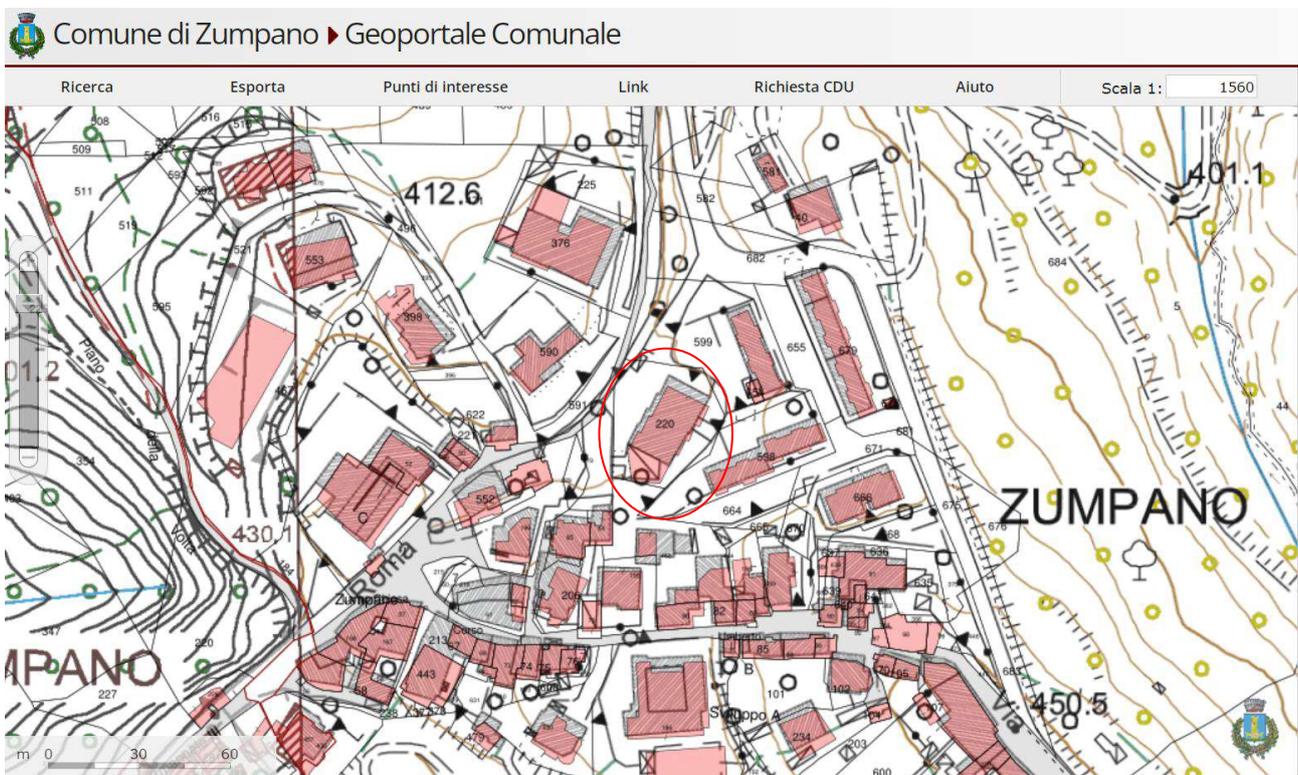


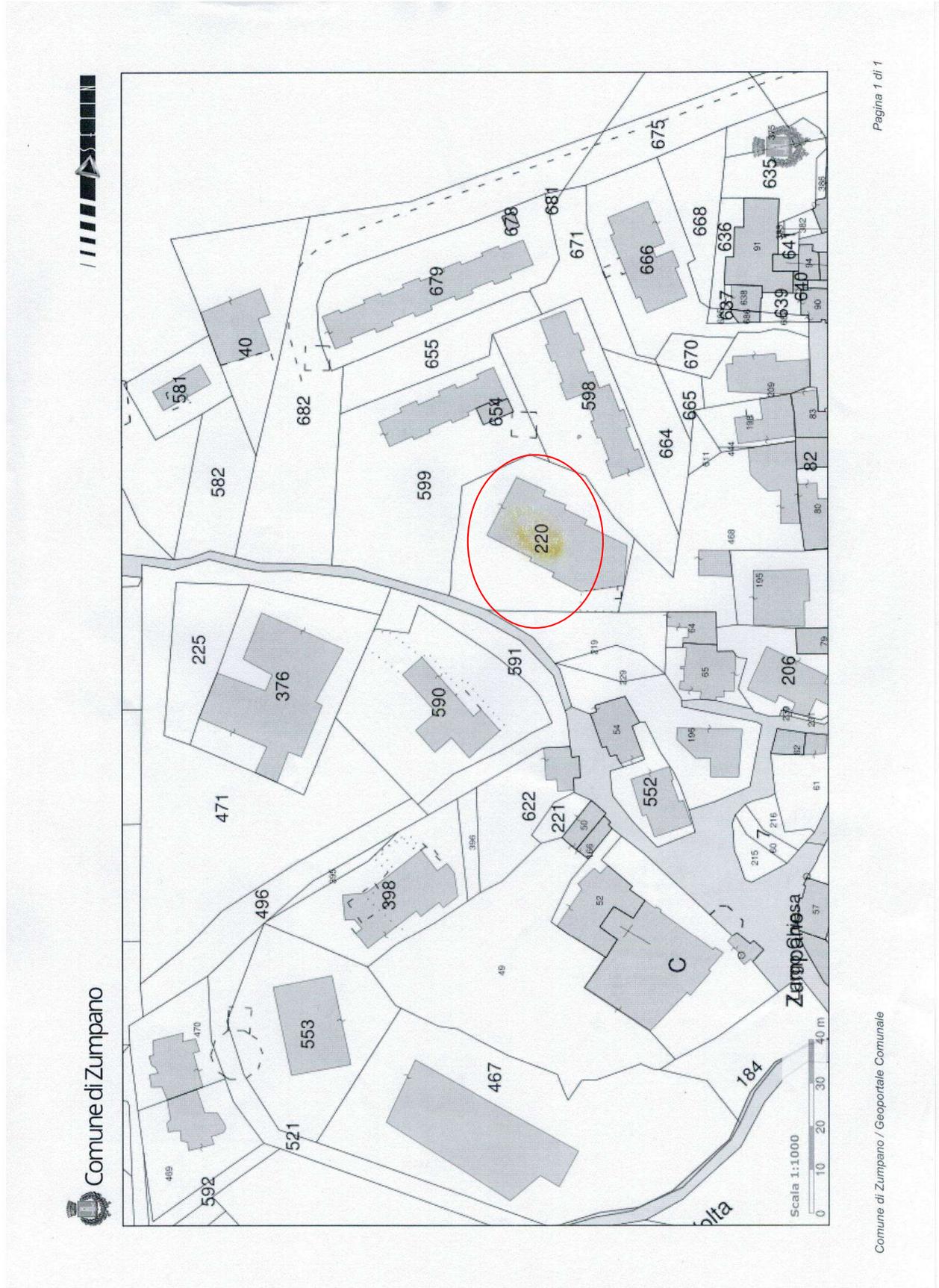
**QUESITO 5 - Allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art.18 della Legge 47/1985;**

Non vi è alcun terreno oggetto di questo procedimento. Alleghiamo comunque visura storica immobiliare e planimetria catastale per maggiori dettagli sulla porzione di immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare.

**QUESITO 6 - 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;**

L'immobile identificato a seguito di sopralluogo esattamente in Via Comune di Zumpano CS, corrisponde sia a visura storica allegata alla presente sia rispetto quanto riportato da certificazione notarile sostitutiva del 21 Maggio 2019 presente nel fascicolo, ossia piano Terra identificato al Foglio 7, particella 220, sub 5 Via Francesco Garro n.23 (già Via Serre) vani 2, R.C.E. 88,83€ per complessivi 67 mq. Di seguito Estratto di mappa del Geo Portale Comune di Zumpano.

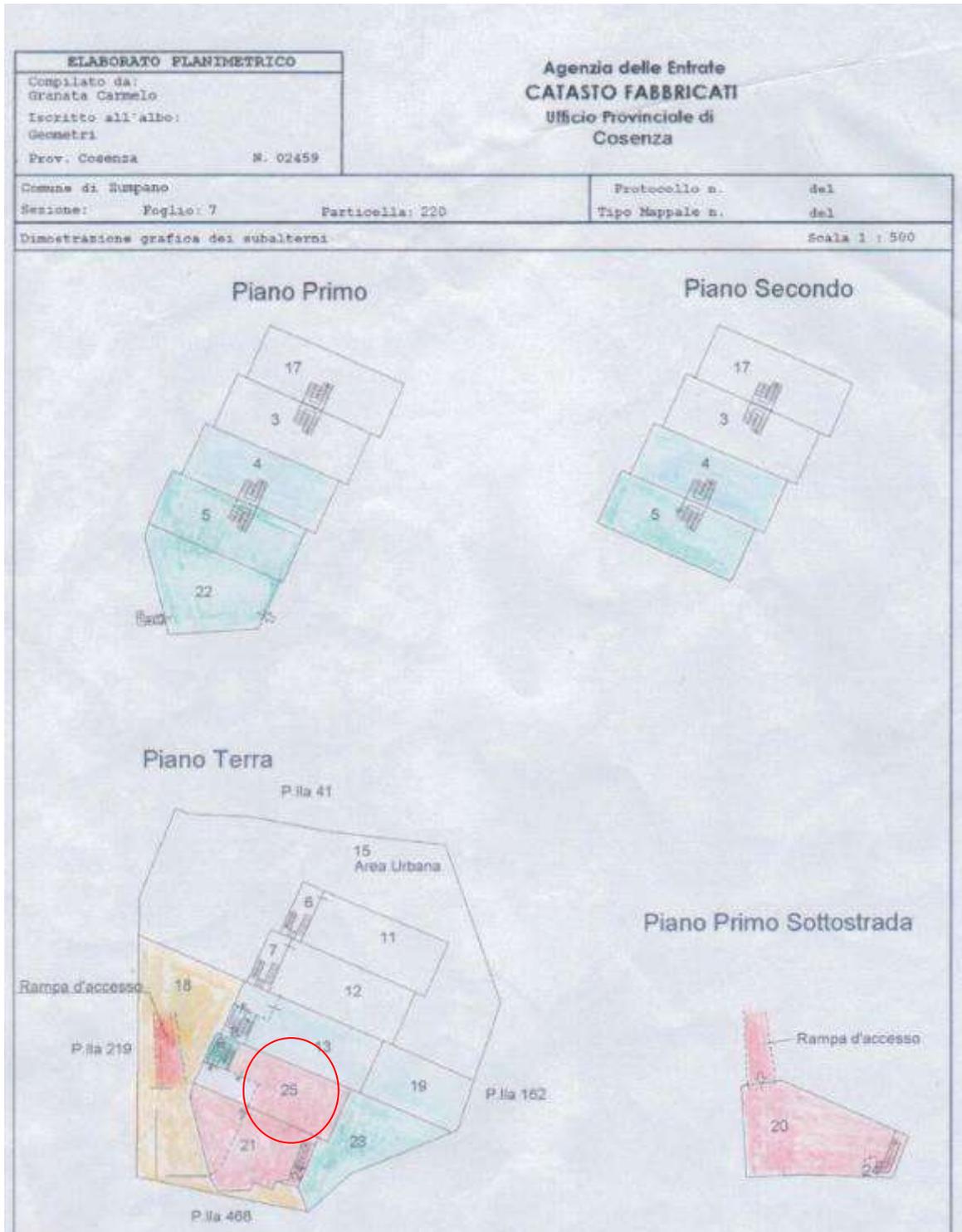




Le difformità riscontrate riguardano il mancato aggiornamento della toponomastica oggi Via Francesco Garro n.23 mentre visura storica catastale che da certificazione notarile sostitutiva è Via Serre snc (acronimo di senza numero civico). Il livello del piano dalla documentazione di cui sopra che risulta essere seminterrato o piano primo seminterrato in realtà è un piano terra.

Di seguito si riporta planimetria catastale relativa al Foglio n.7 Particella 220 sub 25 (unico oggetto del procedimento)





**QUESITO 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 di 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;**

All'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era ed è intestataria degli immobili regolarmente trascritti in particolare trattasi di porzione di appartamento posto al piano Terra in Via Francesco Garro n.23 già Via Serre snc Comune di Zumpano CS. La porzione di appartamento oggetto del procedimento posto al piano terra non risulta assolutamente agevolmente ulteriormente divisibile in porzioni di valore simile considerate le ridotte dimensioni e numero di esiguo di vani soltanto due e tipologia degli stessi (un salone e una stanza uso ufficio).

E' necessario invece effettuare una serie di lavori al fine di rendere tale porzione di immobile indipendente dai restanti Sub (non oggetto del procedimento) dell'immobile in quanto attualmente comunicante. In particolare occorrerebbe:

1. La separazione dei due vani dal resto dell'immobile attraverso la realizzazione un corridoio con l'apertura di due varchi che dal vano scale porta alla zona notte;
2. Realizzazione di un ingresso indipendente al posto della finestra balcone e chiusura dell'attuale corridoio comunicante con il resto dei sub dell'immobile;
3. Chiusura definitiva di una porta che conduce alla zona notte con la realizzazione di un muro.



**QUESITO 8:- A verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende 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.**

Trattasi di una porzione di immobile residenziale in Via Francesco Garro n.23 (già Via Serre), Comune di Zumpano CS. La ricostruzione analitica delle vicende relative alla trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente è presente nel fascicolo n.66-2019 e per agevolare la lettura riportiamo integralmente di seguito il contenuto.

*Non vi è condominio, per tanto nessuna spesa condominiale in quanto abitazione civile indipendente su più livelli. I due vani del piano terra risultano essere gli unici oggetto di procedimento non possiedono ingresso autonomo ed è inoltre comunicano da un lato con una porta che accede alla zona notte (sub non oggetto del procedimento) e da un altro lato accede ad altri vani (cucina e corridoio che porta al vano scale).*

*E' possibile separare tali due vani occludendo la porta (con mattoni ad esempio tipo siporex) che porta alla zona notte. Inoltre è necessaria la separazione dei due vani dal resto dell'immobile attraverso la realizzazione un corridoio che dal vano scale porta alla zona notte con conseguente apertura di due varchi, infine occorre la realizzazione di un ingresso indipendente al posto della finestra balcone e chiusura dell'attuale corridoio comunicante con il resto dei sub dell'immobile.*

*Per quanto riguarda le utenze acqua luce e riscaldamento (termocamino) occorre effettuare il distacco dai restanti livelli e sub ed installare i singoli contatori.*

*Una volta separati i due vani si tenga presente che nei due vani oggetto del procedimento non vi è acqua, non è presente alcun servizio igienico sanitario e alcun riscaldamento.*

Il creditore procedente ossia Spring SPV s.r.l. ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati redatta dal Notaio Luigi De Santis in Cosenza in data 13 Giugno 2019 già presente del fascicolo n.66/2019 e che di seguito riporto. I dati catastali di tale certificazione coincidono con la visura storica per immobile depositata dal sottoscritto CTU.



Il creditore procedente ha proceduto al deposito dell'estratto catastale attuale ossia alla data del rilascio del certificato ipotecario ventennale.

In particolare come oggetto del pignoramento da certificato risulta la seguente porzione immobiliare:

- Porzione di immobile di tipo economico situato in già Via Serre SNC, attualmente Via Francesco Garro n.23 Comune di Zumpano Cs ubicato al piano Terra composto da 2 (due) vani catastali e censito al Foglio 7 Particella 220 sub 25 Categoria A/3 Classe 1 totale 67mq;

Per quanto riguarda la situazione catastale attuale come da certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipotecario Ventennale del 21 Maggio 2019 redatta da Notaio Luigi de Santis, Catasto Fabbricati del Comune di Zumpano CS abbiamo:

Foglio 7, particella 220, sub 25 già Via Serre Snc (adesso Via Francesco Garro) piano T, Categoria A/3, Classe 1 , vani 2, R.C.E. 88,83€

Da precisare poi che la particella 220 sub 25 deriva dalla particella 220 sub 14, derivata dalla particella 220 sub 1;

L'immobile oggetto del procedimento è intestato in catasto a \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\* \*\*\*\*\* nato a [redacted] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con \*\*\*\*\* nata a [redacted] C.F. \*\*\*\*\* per i diritti rispettivamente pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con \*\*\*\*\*.

Secondo dichiarazione notarile Dr. Luigi De Santis Notaio in Cosenza del 13 Giugno 2019 esaminati i Registri del Catasto e dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare a tutto il giorno 16 Maggio 2019, l'immobile sopra descritto figura di proprietà di \*\*\*\*\* nato [redacted] e \*\*\*\*\* , nata [redacted] [redacted] per la piena proprietà, in regime di comunione dei beni; e che sono liberi da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli ad eccezione di quanto segue:

- Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo fondiario con atto per Notaio Camilleri Stefano del 18 Novembre 2015, Repertorio numero 42396, iscritto il 19 Novembre 2015 ai numeri 26162 R.G. e 2781 R.P. a favore di BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOCIETA' COOPERATIVA, con sede in Modena e contro \*\*\*\*\* nato [redacted] [redacted] e \*\*\*\*\* nata a [redacted] per la piena proprietà della quota di 1/2 (un mezzo) in regime di comunione legale dei beni, per la



complessiva somma di euro 1.053.000,00 (unmilionecinquantatremila e zero centesimi)  
 capitale di euro 585.000,00 (cinquecentottantacinquemila e zero centesimi);

- Pignoramento immobiliare trascritto il 16 Maggio 2019 ai numeri 12521 R.G. e 9978 R.P. a favore di BPER BANCA SpA con sede in Modena e a carico di \*\*\*\*\* nato a [redacted] e \*\*\*\*\* nata [redacted] per la piena proprietà della quota di 1/2 (un mezzo) ciascuno.

**QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA IMMOBILE NEL VENTENNIO**

Come riportato da certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale a cura di Luigi De Santis Notaio in Cosenza del 13 Giugno 2019:

1. Nel ventennio, l'immobile oggetto del pignoramento era di proprietà di \*\*\*\*\* nato a [redacted] \*\*\*\*\* nato a [redacted] \*\*\*\*\* nato a [redacted] e [redacted] per essergli pervenuto con atto di compravendita per Notaio Zupi Francesca dell'1 Settembre 1983, trascritto il 30 Settembre 1983 ai numeri 22040 R.G. e 67242 R.P.
2. \*\*\*\*\* nato [redacted] \*\*\*\*\* nato [redacted] \*\*\*\*\* na [redacted] con atto di compravendita Notaio Zupi Francesca dell'21 Settembre 1983, trascritto il 19 Ottobre 1983 ai numeri 23689 R.G. e 68688 R.P. hanno venduto a \*\*\*\*\* nato [redacted] la piena proprietà della quota di 1/4 (un quarto);
3. A \*\*\*\*\* nato [redacted] \*\*\*\*\* , nata [redacted] detto immobile è stato attribuito in proprietà esclusiva con atto di divisione per Notaio Gervasio Roberto del 4 Dicembre 2000, Repertorio numero 75120, trascritto il 12 Dicembre 2000 ai numeri 24254 R.G. e 18164 R.P.

Allegiamo alla presente certificato di stato civile dell'esecutato (o estratto di atto di matrimonio) rilasciato dal Comune di Cosenza in data 20/03/2023 in cui a margine ed in calce all'atto risulta che:

*Con atto in data 28/03/2001 a rogito notaio Francesco Falsetti di Cosenza, Rossano, Castrovillari e Paola gli spos [redacted] e [redacted] hanno scelto il regime della separazione dei beni.,*



**QUESITO 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, nonchè per le eventuali spese condominiali insolute;**

La definizione del valore di mercato assume essenzialmente che l'immobile sia esposto un tempo sufficientemente lungo su un mercato aperto, ossia sia disponibile per un numero adeguato di eventuali acquirenti e per il vaglio da parte del venditore delle richieste; la durata dipende ovviamente dal tipo di immobile e dalla dinamica del mercato; Il compratore e il venditore siano motivati dal proprio interesse (principio edonistico); Il compratore e il venditore siano bene informati (principio di trasparenza) e agiscano con prudenza e in modo indipendente. Non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (atto, visure, imposte, ecc.) e le spese d'intermediazione; Il valore di mercato esclude specificatamente la stima di un valore sovrastimato o sottostimato in condizioni o circostanze speciali come un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsiasi parte nella vendita (IVS 1,3.2.1). Tale definizione è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia: "Per valore di mercato s'intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni. Il valore di mercato è documentato in modo chiaro e trasparente". (Direttiva 2006/48/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 14.6.2006, relativa all'accesso all'attività degli enti creditizi ed al suo esercizio (rifusione) e Circolare n. 263 del 27.12.2006, Titolo II, Capitolo I, sezione IV punto 1, Nota 16 e successivi aggiornamenti). Le definizioni sono state richiamate dall'ABI nel "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" emanato nel maggio 2011.



Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato: per importo stimato, si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione; alla data della valutazione, richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, perché i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può essere scorretto o inappropriato in un momento differente.

Il valore di mercato sarà ricercato adottando i seguenti metodi o procedimenti di stima che appartengono alle famiglie del Market approach (approccio al mercato) ed il Valore di Trasformazione, in particolare si applicheranno per l'approccio al mercato: **12 Il market comparison approach (MCA)** e Sistema di stima che formano un procedimento integrato di stima pluriparametrico del prezzo di mercato degli immobili attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme d'immobili simili, contrattati di recente e di prezzo noti.

Il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche. Il MCA si può applicare a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti e attendibili transazioni. Il MCA provvede a stimare i prezzi marginali delle caratteristiche che presentano un riferimento o un'indicazione nel mercato. Il sistema di stima provvede a calcolare il valore di stima ricercato ed i prezzi marginali delle caratteristiche, per le quali non esiste un riferimento nel mercato o per le quali la stima è complessa o imprecisa. Il procedimento si impiega nella stima del valore di mercato di singoli immobili.



Nel nostro caso specifico abbiamo comparato il bene da valutare con altri tre immobili simili di cui sono noti i prezzi recenti unitari di mercato, nelle medesima zona, così come riportato nella seguente tabella:

**LOTTO UNICO Porzione di appartamento in Via F. Garro n.23 (già Via Serre snc) Comune di Zumpano CS Piano Terra**

Caratteristiche Prezzi	Acronimo	Unità A	Unità B	Unità C	Subject
Prezzo (€)	PRZ				
Superficie principale (m <sup>2</sup> )	S1	180	170	160	62
Superficie commerciale (m <sup>2</sup> )	SUP	220	210	200	67
Prezzo marginale della superficie commerciale (€/m <sup>2</sup> )	<b>PMM</b> (Prezzo Medio Minimo)	610	710	670	650

**Abbiamo per tanto un valore medio di mercato pari a 650€/mq per cui il valore complessivo è pari a €43.550,00. (euroquarantatremila/550)**

Da questa somma occorre decurtare il costo per rendere indipendente la porzione immobiliare oggetto del procedimento (porzione immobiliare posto al piano terra e collegato ad altri vani e ai livelli superiori).

In particolare occorre:

1. La separazione dei due vani (oggetto del procedimento) dal resto dell'immobile attraverso la realizzazione un corridoio con l'apertura di due varchi che dal vano scale porta alla zona notte;
2. Realizzazione di un ingresso indipendente al posto della finestra balcone e chiusura dell'attuale corridoio comunicante con l'ingresso attuale ed il resto dei sub dell'immobile.
3. Chiusura definitiva di una porta che conduce alla zona notte con la realizzazione di un muro.



Occorre installare contatore luce elettrica (a cura del gestore del servizio elettrico) separando così i due vani posti al piano terra dal resto del compendio immobiliare e rendendolo autonomo in termini di utenze. Non vi è alcun bagno nei due vani oggetto del procedimento.

Per tanto:

- Lavori di smantellamento porta e chiusura con mattoni porta, materiali edili..... €500,00
- Rifinitura, tinteggiatura parete corridoio e materiale..... €300,00
- Costo CILA effettuata da professionista..... €1.500,00
- Costo pratica aggiornamento catastale..... €1.500,00
- Realizzazione corridoio accesso diretto da vano scale a zona notte e altre opere edili..€7.500,00
- Costo sostituzione infisso e installazione porta.....€1.200,00
- Costo installazione contatore e adeguamento impianto elettrico.....€400,00
- Costo redazione APE da parte di professionista.....€250,00
- Costo certificato agibilità/abitabilità da professionista.....€200,00

**Totale €13.350,00**

**Per cui abbiamo 43.350,00-13.350,00= €30.000,00 (eurotrentamila/00)**



**QUESITO 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;**

Per quanto riguarda la porzione di immobile oggetto del procedimento (solo due vani) per complessivi mq 67 non è assolutamente necessario o conveniente formare alcun lotto in quanto è evidente non vi è alcun vantaggio da un eventuale frazionamento catastale.

**QUESITO 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 tale pesi, ovvero che il diritto su 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;**

Attualmente il bene è nel pieno possesso dell'esecutato. Dallo stesso identificato al Foglio 7 Mappale 220 sub 25 non è possibile stabilire se sia o meno prima casa in quanto al piano terra ove risulta la residenza anagrafica del Sig. \*\*\*\*\* risultano due A/3.

Per quanto riguarda il calcolo del costo **IMU** nell'anno 2022 è stato pari a **143€** e **TARI** pari a **124,00€** come riepilogo rilasciato dall'ufficio tributi del Comune di Zumpano CS.

Foglio	P.la	Sub	Cat/cl	Rendita	Intestatario catastale	Importo IMU	Importo TARI	NOTE
7	220	25	A3/1	88,83 €	[REDACTED]	143,00 €	124,00 €	Non è possibile stabilire se questo immobile sia o meno abitazione principale in quanto al piano terra, ove risulta la residenza anagrafica del [REDACTED] risultano due A3

Si veda comunque la risposta al QUESITO n.8 o la certificazione notarile sostitutiva presente nel fascicolo per quanto riguarda la natura dei vincoli



**QUESITO 12:- Ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;**

Attualmente la porzione immobiliare situato in via Francesco Garro n.23 (già Via Serre) Comune di Zumpano Cs non risulta essere oggetto di espropriazione per pubblica utilità.

**QUESITO 13:- Ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.**

Si veda allegati



**QUESITO 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.**

**Descrizione sintetica del bene oggetto del pignoramento**

**Ubicazione:** Via Francesco Garro n.23 (già Via Serre) Località Chiarino, Comune di Zumpano CS

**Caratteri generali tipologici:** Fabbricato tipo A/3 (economico). Struttura in c.a. e laterizi ottimo stato di conservazione/manutenzione

**Estensione:** mq 67 vani 2.

**Identificazione catastale:** Foglio n.7 Particella 220 Subalterno 25

**Confini:** altra proprietà area di corte per i restanti lati.

**Riscaldamento:** SI

**Visure Catastali storiche:** Si, Allegata

**Visura ipotecaria:** Si , Allegata

**Certificato Agibilità/Abitabilità:** Assente

**APE:** Assente

**Permesso a costruire:** Presente

**Impianto fognario:** No nessun servizio igienico presente

**Vincoli Locativi:** Nessuno

**Occupazione:** Piena proprietà dell'esecutato insieme ai familiari.

**Valore di stima attribuito:** €43.500,00 (euroquarantatremila/500)

**Caratteristiche zona:** Abitato in centro a poche centinaia di metri dal Municipio

**Servizi Offerti dalla zona:** Posta, Museo, Chiesa, Ristorante/Osteria, B&B, Bar, Scuola.

**QUESITO 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 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 non pertinente rispetto alla procedura di vendita.**

SI VEDA ALLEGATI ALLA PRESENTE RELAZIONE



## CONCLUSIONI

Ho svolto tale complesso e delicato incarico mettendo come sempre tutte le competenze passione ed energie necessarie per rispondere in maniera esaudiente a tutti i questi posti dal GEs nei tempi dovuti.

La porzione immobiliare oggetto di procedimento ossi due vani per complessivi 67mq attualmente non possiede un proprio ingresso autonomo ed inoltre è contigua ad altri sub dello stesso immobile non soggetti all'esecuzione.

Per tanto la possibilità di vendita viste le caratteristiche intrinseche e vista l'entità dei lavori per rendere autonomo tale porzione immobiliare di un più ampio fabbricato (3 livelli complessivi) risulta abbastanza complicata rendendo la stessa poco appetibile e poco funzionale.

Resto a disposizione del GEs per eventuali approfondimenti e chiarimenti e Lo ringrazio molto per l'ennesimo incarico affidatomi.

Amantea, 2/05/2023

*f.to IL CTU*  
**Ing. Aurelio Amedeo Longo**

