

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA
Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare R.G. n. 167/2022

RELAZIONE DI CONSULENZA
TECNICA D'UFFICIO

Il Giudice dell'Esecuzione

Dott. Giuseppe Sicilia

Il CTU

Arch. Adele C. IAZZOLINO

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

Sezione I — Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 167/2022

UnipolREC (AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SpA) / sig.raz

Promossa da:

UnipolREC SpA (Società di Capitali) con sede in Bologna , Piazza Sergio Vieira de Mello
a cui è subentrata AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY SpA con sede in Napoli alla Via Santa Brigida,
39 CF 05828330638, rappresentata dall'avvocato [REDACTED].

[REDACTED] avvnicolagaetano@puntopec.it

Contro

Sig.raz [REDACTED] elettivamente domiciliata presso lo
studio legale dell' avv. [REDACTED]

[REDACTED] avv.gaetanorizzuti@pec.it

PREMESSA

Con ordinanza dell'III.mo sig. Giudice dell'Esecuzione dott. Giuseppe Sicilia datata 20.02.2023, la sottoscritta arch. Iazzolino Adele C., con studio in Casali del Manco, località Serra Pedace, alla Via Donato Bendicenti 32/B, veniva nominata CTU nella procedura indicata in epigrafe ed invitata a prestare giuramento.

Accettato l'incarico e prestato il giuramento secondo la formula di rito si atteneva scrupolosamente alle disposizioni della nomina ed alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per le stime immobiliari.

CRONOLOGIA DELLE PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali sono state condotte secondo la cronologia seguente:

- In data 20.02.2023, la sottoscritta veniva nominata dall'III.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, dott. Giuseppe Sicilia, esperta estimatrice nella procedura indicata in epigrafe;
- In data 22.02.2023, la scrivente prestava giuramento di rito accettando il verbale di incarico peritale d'estimo ed acquisendo la relativa documentazione;
- In data 08.03.2023 effettuava richiesta online della documentazione catastale (visura storica – planimetria) presso Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Cosenza – Ufficio Provinciale - Territorio;
- In data 23.03.2023 alle ore 15.30 dava inizio alle operazioni peritali, unitamente al custode giudiziario, ██████████. La scrivente dopo aver effettuato la ricognizione dei luoghi da accertare procedeva ad effettuare rilievo metrico e fotografico degli immobili;
- In data 04.05.2023 inoltrava richiesta presso Ufficio URP di Cosenza per accesso atti amministrativi;
- In data 17.05.2023 si recava presso Ufficio tecnico del comune di Cosenza per visionare la pratica edilizia;
- In data 19.05.2023 otteneva dall'Ufficio Tecnico del Comune di Cosenza le informazioni relative alle normative edilizie ed urbanistiche vigenti sul compendio immobiliare;
- In data 12.06.2023 la sottoscritta inviava la relazione peritale d'estimo, unitamente ai relativi allegati, attraverso posta certificata al creditore procedente e al debitore ed effettuava invio telematico della stessa al Tribunale di Cosenza-Sezione Esecuzioni Immobiliari.

CONTROLLO SULLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, C.2, C.P.C.

La sottoscritta, al fine di poter procedere in maniera esaustiva alla risposta dei quesiti posti dal Signor Giudice dell'Esecuzione in sede di giuramento, ha verificato la documentazione di cui all'art. 567 del Codice di Procedura Civile, depositata dal legale rappresentante del creditore procedente, la quale è risultata completa ed idonea alla procedura di pignoramento.

In particolare, è stata depositata la Certificazione Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (art.567 secondo comma C.P.C.) a firma del [REDACTED], notaio in Bologna, sulla quale si certifica quanto di seguito:

In capo alla signora [REDACTED], piena proprietà, in regime di separazione dei beni, su porzioni di fabbricato sito in Comune di Cosenza, distinti al Catasto Fabbricati di detto Comune al:

- **Foglio 15, particella 1226, subalterno 16; Viale Giacomo Mancini 138, Scala A, Interno 10, Piano IV, Categoria A/2, Classe 2, Vani 3.**
Zona censuario 2. Rendita catastale 395,09.
- **Foglio 15, particella 1226, subalterno 17 ; Viale Giacomo Mancini 138 , Scala A, Interno 11, Piano IV, Categoria A/2 (Abitazioni di tipo civile) , Classe 2, vani 4,5.**
Zona censuaria 2. Rendita catastale 592.63.
- **Foglio 15, particella 1226, subalterno 18; Viale Giacomo Mancini 138, Scala A, Interno 12, Piano IV, Categoria A/2, Classe 2, vani 4.**
Zona censuario 2. Rendita catastale 526,79.
- **Foglio 15, particella 1226, subalterno 68; Viale Giacomo Mancini 138, Piano S1, Categoria C/6 , Classe 5.**
Zona censuaria 2. Rendita catastale 239,68.

Dalla consultazione del fascicolo telematico, non risulta il deposito da parte del creditore procedente né dell'estratto catastale attuale, né di quello storico. La scrivente, a seguito della richiesta della documentazione catastale presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Cosenza – Ufficio Provinciale - Territorio, ha potuto constatare come i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati

siano indicati nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, ai sensi della legge n. 302/1998.

Dal certificato di matrimonio si evince

il

ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

Per meglio articolare le risposte ai quesiti formulati dal Giudice dell'Esecuzione, si riportano di seguito gli stessi e le relative risposte.

QUESITO N.1 *"...Provveda l'esperto... 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;"*

RISPOSTA DELL'ESPERTO:

Gli immobili oggetto del presente provvedimento di esecuzione e di stima di proprietà

Dati toponomastici

Ubicazione : Città di Cosenza , Viale Giacomo Mancini n. 138 .

Dati catastali

Catasto Fabbricati del Comune di Cosenza foglio 15, particella 1226:

- **Subalterno 16**, Categoria A/2 (Abitazione di tipo civile), Classe 2, Zona Censuaria 2, Consistenza 3 vani, Scala A, Interno 10, Piano IV°, Rendita catastale 395,09 euro;
- **Subalterno 17** , Categoria A/2 (Abitazione di tipo civile) , Classe 2, Zona Censuaria 2, Consistenza 4,5 vani, Scala A, Interno 11, Piano IV°, rendita catastale 697,22 euro;
- **Subalterno 18**, Categoria A/2 (Abitazioni di tipo civile), Classe 2, Zona Censuaria 2, Consistenza 4 vani, Scala A, Interno 12, Piano IV°, Rendita catastale 526,79 euro;
- **Subalterno 68**, Categoria C/6 (stalle, scuderie, rimesse e autorimesse) , Classe 5, Zona Censuaria 2, Rendita catastale 239,68 euro.



Figura 1 – Stralcio estratto di mappa catastale (Fonte Geoportale - Agenzia delle Entrate)

Dall'estratto di mappa del NCEU del comune di Cosenza emerge come i confini della particella 1226 su cui insistono gli immobili oggetto del presente provvedimento esecutivo siano così identificati al foglio 15:

- A nord con Via Francesco Grano;
- A est con Via Luigi Nicoletti;
- A ovest con Viale Giacomo Mancini;
- A sud con Via Alessandro Lupinacci.

QUESITO N.2

"...provveda l'esperto...ad una sommaria descrizione de1 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 IVA, ovvero ne1 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 de1 ripristino;"

RISPOSTA DELL'ESPERTO:

La posizione del fabbricato oggetto di pignoramento può definirsi ottima, in quanto si trova in zona centrale della città di Cosenza.

Il viale Giacomo Mancini è da considerare l'asse nevralgico della città, concepito come una sorta di boulevard, espandendosi completamente in pianura, per una lunghezza di circa 6 km ed una larghezza variabile tra i 40 ed i 70 metri, permettendo un collegamento veloce nella direttrice Nord / Sud ovvero tra la parte storica della città e il resto del territorio urbanizzato della città di Cosenza.

Il viale è caratterizzato oltre a nuove costruzioni residenziali, da attrezzature pubbliche e collettive per servizi, per la cultura e per il tempo libero.

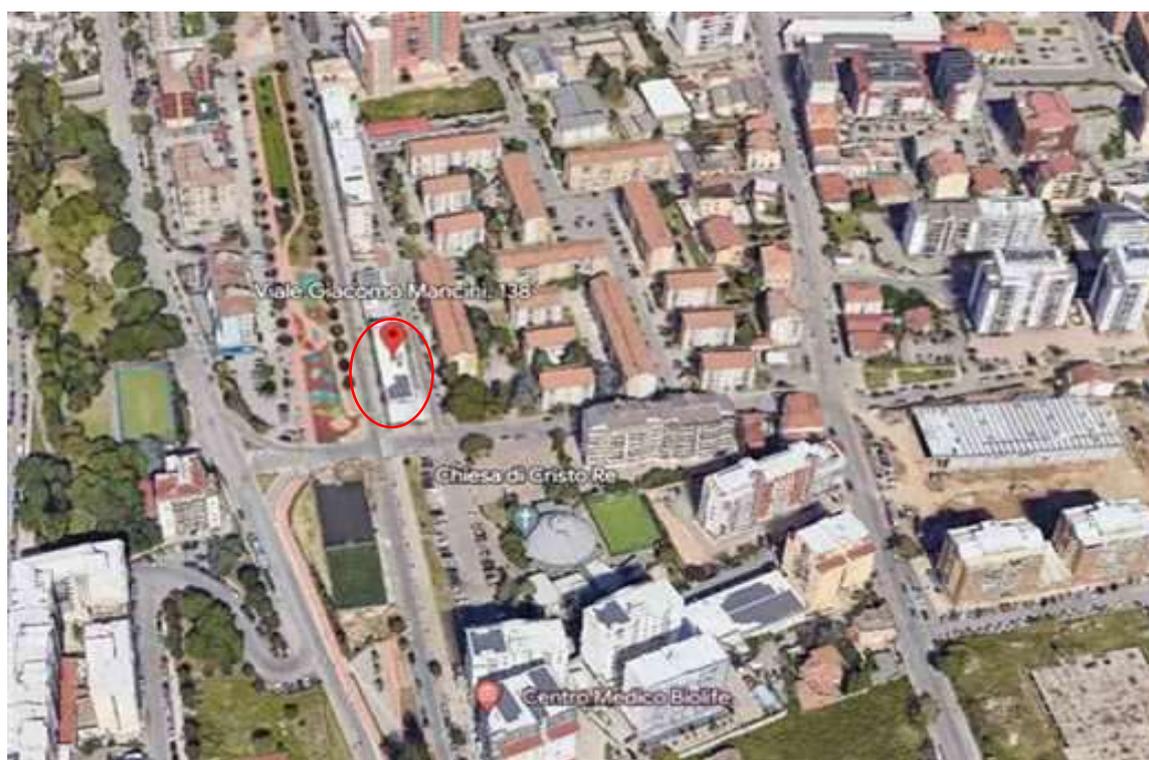


Figura 2 – Individuazione del fabbricato in oggetto (Fonte Google Earth)



Figura 3 – Esterno del fabbricato su cui insistono le unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva (Fonte Google Earth)

Il fabbricato denominato “Palazzo Stella Genovese” su cui insistono le unità abitative oggetto della presente procedura esecutiva, in riferimento a quanto sottoscritto dalla committenza nell’atto d’obbligo relativo all’inserimento come soggetti privati nel Programma di Recupero Urbano (PRU) ai sensi dell’articolo 11 della Legge n. 493 del 4/12/1998, procedura di cui all’articolo 11 del D.G.R. n. 6048 del 1998 è caratterizzato da due corpi di fabbrica, a carattere residenziale, commerciale e direzionale, allineati lungo Viale Giacomo Mancini, simili per forma, caratteristiche costruttive e dislocazione degli spazi interni.

Il corpo di fabbrica, interessato dalle tre unità abitative de quò, è composto da un piano interrato destinato locale garage, con ingresso posto sulla traversa laterale, sul quale insiste il sub.68, di piena proprietà della [REDACTED], la cui superficie utile è pari a mq 36,50, dotato di porta, sul retro, che conduce al corpo scala principale e ascensore, confinante a sua volta con corsia di manovra.



Figura 4 – Locale Garage posto al piano seminterrato

Un piano terra interessato da attività commerciali e/o direzionali e da quattro piani destinati soprattutto ad abitazioni .

Dal punto di vista tipologico, il fabbricato è a forma rettangolare, con una piccola sporgenza a semicerchio, che si sviluppa per tutta l'altezza, posta al centro del prospetto principale. L'ingresso avviene lungo il viale Giacomo Mancini ed è caratterizzato da un portone dal quale si accede al vano scala e ascensore.

- **Sub. 16 interno 10 e sub. 17 interno 11**

È immediatamente riscontrabile come la presente unità immobiliare consiste nella fusione di due appartamenti preesistenti, ben distinti l'uno dall'altro, di proprietà del debitore e con destinazione abitativa, rispettivamente contraddistinti in sub 16 interno 10 e sub.17 interno 11.

Essendo i predetti appartamenti situati l'uno accanto all'altro si è passati, con l'abbattimento di una parte di parete divisoria , alla loro fusione.

La funzionalità è buona , almeno per quanto si è potuto constatare durante il sopralluogo e l'aspetto è di una abitazione con finiture medie , ben curata e accogliente.



Figura 5 – Distribuzione interna dell'u.a. costituita dai subb. 16 e 17

L'ingresso apre direttamente nella zona giorno, il cui orientamento è stato studiato in maniera ottimale, infatti gli spazi interni si articolano lungo l'asse sud –nord, con un soggiorno comunicante con un'ampia cucina , finestrata su tre lati e, con un terrazzo coperto, la cui superficie complessiva è pari a mq 77,33.

L'accesso alla zona notte, ubicata nella parte opposta, con affaccio in direzione ovest, lungo il viale Giacomo Mancini , è consentito da un vano adibito a salotto e lungo un corridoio trovano alloggio le camere da letto , i servizi igienici ed un terrazzino coperto di consistenza pari a circa 10,00 mq.

I pavimenti interni sono in gres porcellanato così come i rivestimenti dei bagni, quest'ultimi dotati di sanitari e rubinetteria di buona qualità. I terrazzi sono pavimentati con piastrelle per esterni e provvisti di parapetti murari. Tutti i vani risultano provvisti di aerazione diretta e di illuminazione naturale.

Le pareti e i soffitti, intonacati e tinteggiati con pittura del tipo "terra fiorentina" dai colori diversificati a secondo degli ambienti. Gli infissi esterni in legno all'interno ed alluminio all'esterno, dotati di tapparelle avvolgibili e di doppio vetro, mentre gli infissi interni sono in legno tamburato ed alcuni alternati con vetro.

Per quanto concerne le dotazioni impiantistiche, la suddetta unità abitativa è dotata di impianto elettrico interamente sottotraccia, impianto tv, impianto idrico a pressione nella cucina e nei bagni, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a pellet a servizio di tutte e tre le unità abitative di proprietà della ██████████ è presente nel vano adibito a soggiorno condizionatore a split.

- **Sub 18 interno 12**

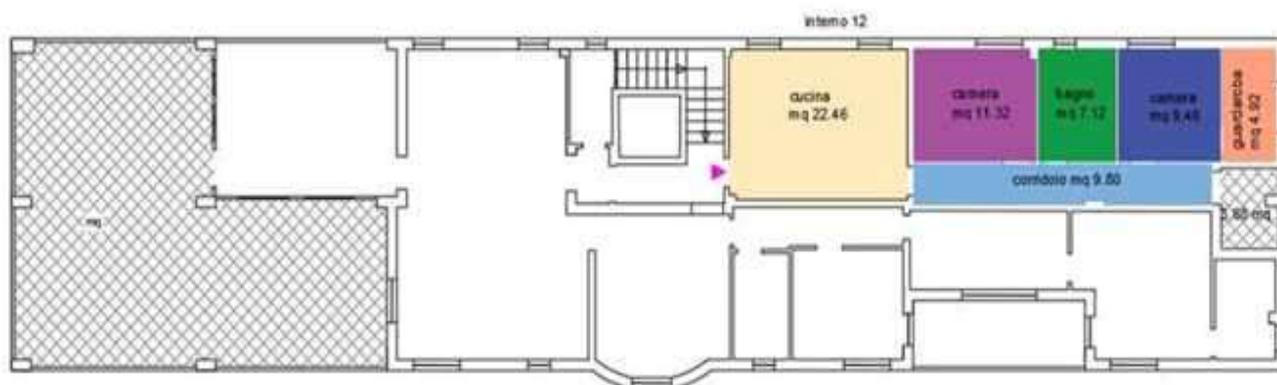


Figura 6 – Distribuzione interna dell'u.a. costituita dal sub 18

La planimetria sopra riportata, mostra la distribuzione dei vani del sub 18 interno 12, anch'esso di proprietà ██████████, la quale appare razionale e funzionale all'uso degli spazi così come le condizioni di esposizione, aerazione ed illuminazione risultano buone.

L'accesso avviene direttamente nel vano adibito a cucina, con la presenza di due finestre con affaccio sul fronte est, così come i due vani adibiti a camera da letto ed il bagno, i quali snodano su di un lungo corridoio il quale a sua volta trova affaccio su di un terrazzino coperto dalla superficie pari a circa 4,00 mq sul fronte sud.

La camera da letto padronale vede a sua volta la presenza di un guardaroba con affaccio anch'esso sul fronte sud.

Gli ambienti risultano ben rifiniti ed accoglienti sulla scia dell'altra unità abitativa mantenendo le stesse caratteristiche. Nel bagno dotato di sanitari e rubinetteria di buona qualità trova alloggio una doccia ad idromassaggio. Anche qua le dotazioni impiantistiche risultano a regola d'arte. Nella stanza adibita a camera matrimoniale padronale è presente condizionatore a split. Le rifiniture interne sono di buona qualità, presentandosi in ottimo stato di conservazione.

In merito al quesito del G.E. circa la possibilità di assoggettare ad IVA la vendita immobiliare dei suddetti beni, la scrivente asserisce che, per l'adempimento degli obblighi tributari ai fini IVA, il trasferimento degli immobili del debitore esecutato, in quanto soggetto privato è un'operazione fuori campo IVA per carenza del requisito soggettivo, pertanto, si renderà applicabile l'imposta di registro.

3° QUESITO:

"...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;"

RISPOSTA DELL'ESPERTO:

Il fabbricato su cui insistono le unità immobiliari oggetto del presente provvedimento risulta edificato posteriormente alla data del 2 settembre 1967, così come da Permesso di Costruire n. 6C del 21.04.2005 .

4° QUESITO:

"...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 specifichi 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 ablazioni 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;"

RISPOSTA DELL'ESPERTO:

Il fabbricato interessato dalle unità abitative in oggetto è stato costruito successivamente alla data del 02.09.1967, così come da Permesso di Costruire n. 6C del 21.04.2005 .

Dal sopralluogo effettuato in data 23.03.2023, sono emerse difformità rispetto sia alla planimetria catastale che al progetto assentito, presente presso gli uffici comunali.

Sono stati riscontrati abusi sostanziali e abusi minori, ovvero differenze qualitative-quantitative rispetto al progetto autorizzato che riguardano innanzitutto la fusione delle due unità abitative (sub 16 e sub 17)

mediante l'abbattimento di parte della parete divisoria e, la creazione di vano adibito a cucina su un terrazzo, il quale, contrariamente al progetto assentito si presenta completamente coperto.

Una difformità del genere, con aumento di cubatura, con modifica sostanziale dei parametri urbanistico-edilizi e con violazione della normativa edilizia antisismica trova risoluzione solo nella demolizione e nel ripristino originario dello stato dei luoghi, mentre la fusione dei due subb 16 e 17, identificandosi come abuso minore, è sanabile con una CILA in sanatoria per le opere già eseguite, in quanto interventi eseguiti con modalità diverse che incidono solo su elementi particolari e non essenziali della costruzione.

Ovviamente le difformità accertate si riferiscono alla comparazione dello stato attuale con la planimetria catastale, mentre, il progetto assentito presenta una distribuzione del tutto diversa.

Gli abusi riguardante l'unità abitativa identificata con il subalterno 18 realizzate in difformità dal titolo abilitativo edilizio, ma conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici, ovvero, abusi che, ove fosse stata recepita dal legislatore l'idea della c.d. sanatoria giurisprudenziale sarebbero state sanabili con il semplice accertamento di conformità.

Le difformità anche qua riscontrate, rispetto sia alla planimetria catastale che al progetto assentito, riguardano la creazione di un vano adibito a guardaroba ricavato all'interno della camera da letto padronale e, ancora l'apertura di due finestre nel vano cucina. Anche la suddetta u.i. è sanabile con la presentazione di una Cila in Sanatoria.

Anche per il locale garage appare chiara una difformità rispetto al progetto assentito.

Inoltre, a tutto ciò bisogna far presente come le u. i. in oggetto presentino delle irregolarità da cui discende una degradazione del valore di stima.

La carenza del certificato di abitabilità e del collaudo statico incide sulla contrattazione immobiliare.

È stato infatti puntualizzato che, nella *“ compravendita di immobili destinati ad abitazione, deve ritenersi implicitamente richiesto, come elemento integrativo e caratterizzante della identità della cosa compravenduta, il requisito della idoneità di questa ad essere abitata, e ciò sotto il profilo legale e non di mero fatto”* (Cass. Civile 10/06/1991, n. 6576).

- **Deturtazioni**

Certificato di Agibilità, sostituito dalla Segnalazione Certificata di Agibilità che prevede, in linea di massima, i seguenti costi: €4'000,00

- Certificazione energetica: € 400,00
- Spese per Cila in sanatoria: € 2'000,00
- Aggiornamento con rettifiche catastali: € 700,00
- Totale detrazioni: euro 7'100,00

A tutto ciò bisogna sommare i costi per la demolizione delle opere realizzate in difformità e per le quali non è possibile prevedere una sanatoria (assenza della doppia conformità).

Per le opere di demolizione e ripristino si ipotizza una spesa complessiva pari a 4'000,00 euro.

Si riporta di seguito, per meglio comprendere quanto sopra, il raffronto tra lo stato di fatto e la planimetria catastale:

STATO DI FATTO



Figura 7 – Stato di fatto u. a. costituita dall'accorpamento dei due subb. 16 e 17

PLANIMETRIA CATASTALE



Figura 7 – Planimetria catastale subalterno 16

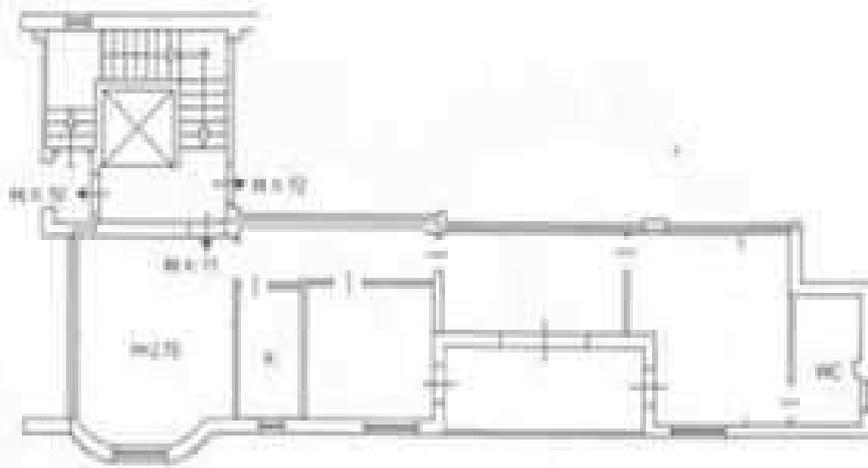


Figura 8 – Planimetria catastale subalterno 17

STATO DI FATTO

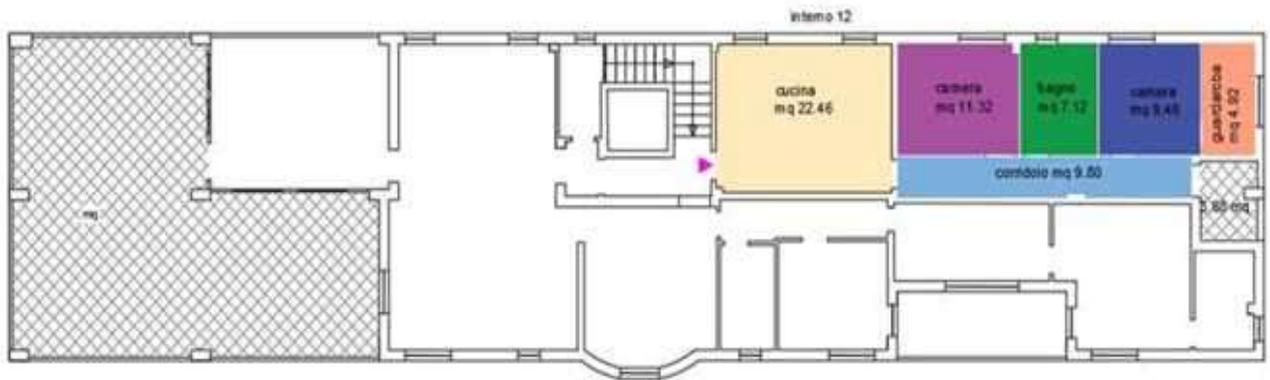


Figura 9– Stato di fatto u.a. identificata al sub. 18

PLANIMETRIA CATASTALE



Figura 10 – Planimetria catastale subalterno 18

5° QUESITO:

“...provveda l'esperto...ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 1 della Legge 47/1985;”

RISPOSTA DELL'ESPERTO:

Gli immobili oggetto di stima immobiliare fanno parte di un fabbricato, il quale non ha terreni di pertinenza.

6° QUESITO:

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

RISPOSTA DELL'ESPERTO:

L'identificazione catastale degli immobili de quò risulta corretta e corrispondente a quanto riportato nelle visure catastali.

Nello specifico:

P [REDACTED] in regime di separazione dei beni, su alcuni immobili facenti parte del fabbricato denominato “ Palazzo Stella Genovese” , corpo A, sito in Cosenza su Viale Giacomo Mancini n.138 :

- Appartamento posto al IV piano , distinto con l'interno 10, censito al NCEU del comune di Cosenza al foglio 15, particella 1226, subalterno 16;
- Appartamento posto al IV piano , distinto con l'interno 11, censito al NCEU del comune di Cosenza al foglio 15, particella 1226, subalterno 17;
- Appartamento posto al IV piano , distinto con l'interno 12, censito al NCEU del comune di Cosenza al foglio 15, particella 1226, subalterno 18;
- Garage posto al piano seminterrato, censito al NCEU del Comune di Cosenza al foglio 15, particella 1226, subalterno 68.

L'attuale planimetria catastale è differente dallo stato attuale , pertanto sanati gli abusi laddove possibile e ripristinato lo stato dei luoghi, laddove è impossibile sanare gli abusi, si dovrà provvedere al loro aggiornamento con le rettifiche dovute alle difformità riscontrate.

7° QUESITO:

"...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;"

RISPOSTA DELL'ESPERTO:

Sulla base della documentazione reperita presso l'Agenzia del Territorio, all'atto della notifica del pignoramento, la [REDACTED] intestataria unica di tutti gli immobili oggetto di procedura esecutiva.

8° QUESITO:

"...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;"

RISPOSTA DELL'ESPERTO:

Nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento le unità immobiliare erano oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

TRASCRIZIONI

- Verbale di pignoramento immobili, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza, all'articolo Reg. [REDACTED]

Atto di pignoramento Unep Tribunale di Cosenza, Rep. 3783 del 23.11.2022;

- [REDACTED] Costituzione di fondo patrimoniale, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza, all'articolo Reg. Part. 5500 Reg. Gen. 7208 del 14.03.2014. A

- Convenzione edilizia trascritta presso l’Agenzia del Territorio di Cosenza, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza, all’articolo Reg. Part. 5339 Reg. Gen. 7828 del 11.03.2008 a favore di Comun e di Cosenza contro Edil Parco srl con sede a Cosenza CF 02467630782
Atto a ministero ██████████ a Maria del 07.03.2008 Rep. 2226/1539.

ISCRIZIONI

- *Ipoteca Conc. Amministrativa/riscossione iscritta presso l’Agenzia del Territorio di Cosenza, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza, all’articolo Reg. Part. 103 Reg Gen 1266 del 17.01.2020 per la somma di euro 561.185,62 a garanzia di euro 280.592,81 a favore di Agenzia delle Entrate – Riscossione con sede in Roma CF 13756881002 contro ██████████
██████████ sulla quale grava la piena proprietà delle unità abitative distinte al NCEU del Comune di Cosenza al foglio 15 particella 1226 subalterni 16,18 e 17.*
- *Ipoteca volontaria trascritta presso l’Agenzia del Territorio di Cosenza, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza, all’articolo Reg. Part.5881 Reg. Gen. 29815 del 05.09.2006 per la somma di euro 2.700.000,00 a garanzia di un mutuo fondiario di euro 1.800.000,00 da restituire in 15 anni, a favore di Banca Popolare di Crotone S.p.A. con sede in Crotone CF 00093640795, contro Edil Parco srl con sede in Cosenza CF 02467630782, titolare della piena proprietà.
*Contratto di mutuo fondiario del Notaio ██████████ del 04.09.2006 Rep. 87/65.**

TITOLI DI PROVENIENZA NEL VENTENNIO ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO

██████████ in regime di separazione dei beni, la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente procedura è pervenuta per atto di acquisto a ministero ██████████ del 09.03.2011 Rep. 315324/53712, trascritto a Cosenza, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza all’articolo Reg. Part. 5205 Reg. Gen. 7564 del 11.03.2011, dalla società Edil Parco srl con sede a Cosenza, titolare della piena proprietà.

██████████ sopra generalizzata, la piena proprietà dell’appezzamento di terreno, sul quale poi verrà edificato il fabbricato di cui sono parte le porzioni immobiliari oggetto della presente relazione , anche nella loro precedente e diversa consistenza ed identificazione catastale è pervenuto in virtù dei seguenti atti:

- Per atto di permuta a ministero ██████████ del 24.12.2001 Rep. 238960, trascritto a Cosenza, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza all'articolo Reg. Part. 486 Reg. Gen. 529 del 09.01.2002 ;
- Per atto di acquisto a ministero ██████████ del 24.12.2001 Rep. 238960, trascritto a Cosenza, servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza all'articolo Reg. Part. 485 Reg. Gen. 528 del 09.01.2002.

9° QUESITO:

"...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;"

RISPOSTA DELL'ESPERTO:

La globalizzazione dei mercati immobiliari rappresenta una delle conseguenze ai fenomeni di globalizzazione culturale, sociale ed economica che stiamo attraversando negli ultimi decenni.

A seguito della diffusione di questo fenomeno alla disciplina delle valutazioni immobiliari viene sempre più spesso richiesto di rispettare i requisiti di scientificità, di rigore metodologico e di oggettività sul piano internazionale. Requisiti questi , ritenuti fondamentali anche in funzione dell'importanza che le valutazioni immobiliari svolgono oggi in relazione ai diversi ambiti nei quali troviamo utilità ed applicazione.

La standardizzazione della disciplina estimativa a livello globale ha portato all'adozione di basi di valore aggiornate rispetto a quanto previsto dalla tradizione estimativa italiana.

A tal riguardo è bene sottolineare come il valore di mercato rappresenta la base di valore più diffusa nella disciplina delle valutazioni, specie per quelle immobiliari ed è una base di valore riconosciuta a livello internazionale che vanta una definizione consolidata nel tempo.

L'applicazione dei recenti Standard Internazionali comporta per il perito la necessità di trasformare l'approccio estimativo verso le valutazioni immobiliari senza dover modificare le metodologie degli studi tradizionali ma al contrario implementandole utilizzando anche le moderne acquisizioni scientifiche.

Le "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" emanate dalla Banca d'Italia con la circolare n. 263 del 27.12.2006, con la quale sono state recepite le direttive comunitarie 2006/48/CE e 2006/49/CE e il documento di "Convergenza internazionale della misurazione del capitale e dei coefficienti patrimoniali - Nuovo schema di regolamentazione" del Comitato di Basilea per la vigilanza bancaria (cd. Basilea 2), impone ai professionisti che l'elaborato peritale risponda a standard condivisi e sia ottenuto adottando metodologie

condivise e scientifiche (cioè gli IVS). Gli IVS sono stati definiti dall'International Valuation Standards Committee (IVSC), un'organizzazione non governativa (ONG) fondata nel 1981, a cui aderiscono 41 Paesi, allo scopo di uniformare le procedure di stima per resoconti finanziari, attraverso un complesso di regole uniformi e condivise di natura metodologica e applicativa, raccolte e presentate in modo sistematico per soddisfare le richieste del mondo peritale e delle valutazioni immobiliari, che si richiede che siano sempre più puntuali, trasparenti e quanto mai precise, la misurazione delle superfici degli immobili deve avvenire secondo uno standard univoco di misura metrica.

La superficie immobiliare è una caratteristica di primaria importanza nella valutazione dei beni immobili e, la misurazione delle superfici immobiliari è volta primariamente alla misura della consistenza dell'immobile, articolata in vari tipi di superfici principali e secondarie, annesse e collegate, coperte e scoperte, interne ed esterne.

Il Codice delle Valutazioni Immobiliari, sotto la guida di Tecnoborsa e le Linee Guida ABI, entrambe recependo gli standard internazionali, hanno prefigurato uno standard di rilevazione metrica, ovvero un insieme di criteri uniformi e condivisi che, recepiti da tutti gli operatori del mercato immobiliare, possano consentire di adottare una unica metodologia di misurazione.

Criteri di misurazione adottati

La superficie reale rappresenta la dimensione fisica di un immobile, determinata secondo le modalità di rilievo. La superficie reale si distingue in Superficie principale e Superfici secondarie.

Con riferimento alla realtà immobiliare italiana e ai criteri adottati a livello europeo, i criteri univoci di misurazione delle superfici reali degli immobili possono essere:

- SUPERFICIE ESTERNA LORDA (SEL)
- SUPERFICIE INTERNA LORDA (SIL)
- SUPERFICIE INTERNA NETTA (SIN).

SEL - Superficie esterna lorda (Gross External Area): rappresenta l'area di un fabbricato delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento.

In via non esaustiva comprende i muri perimetrali, il 50% delle murature confinanti, i muri interni portanti e i tramezzi, pilastri e colonne interne, corridoi e disimpegni, scale interne e vani tecnici (sempre interni). Non comprende invece balconi terrazzi e assimilabili, porticati posti all'interno della proiezione dell'edificio, oggetti a scopo ornamentale. Viene utilizzata quale superficie principale (a cui sommare la secondaria) per il calcolo della superficie commerciale.

La superficie commerciale omogeneizzata (SCO) rappresenta una misurazione convenzionale e fittizia data dalla somma delle superfici principali e di quelle secondarie, ciascuna rapportata al relativo criterio di ponderazione.



SC Superficie Commerciale = \sum Superficie reale * indice di ponderazione %

È prassi comune utilizzare nelle stime immobiliari i coefficienti di ponderazione contenute nella norma UNI 10750 o nelle linee guida dell’Agenzia delle Entrate.

La norma UNI 10750, sebbene sia stata sostituita nel 2011, ad oggi viene ancora presa come riferimento per i criteri di ponderazione in essa contenuti.

RIFERIMENTO	UNI 10750	OMI
Superfici calpestabili	100%	100%
Pareti divisorie interne (non portanti) tramezzi	100%	100%
Pareti portanti interne e perimetrali	50%*	100% **
Balconi e terrazze scoperti	25%	30% ***
Balconi e terrazzi coperti	35%	
Patii e porticati	35%	
verande	60%	
Giardini di appartamento	15%	10%
Giardini di ville e villini	10%	

*nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale deve essere considerata al 100%, non potrà comunque eccedere il 10% della somma della superficie calpestabile e delle pareti divisorie interne.

**Per i muri computati per intero sono da considerare fino ad uno spessore di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima di 25 cm.

***30% fino a 25 mq, per la quota eccedente 10%. Se non comunicanti 15% fino a 25mq, per la quota eccedente 5%.

Figura 11 – Coefficienti di ponderazione

Consistenza immobiliare

Per il calcolo della consistenza delle unità immobiliari oggetto di valutazione è stata utilizzata la **Superficie esterna lorda SEL**, calcolata sulla base della documentazione grafica in possesso e verificata a seguito di sopralluogo:

CONSISTENZA IMMOBILIARE				
Piano	Destinazione	Sup. lorda (mq)	Coeff. Raggiungimento	Sup. lorda commerciale (mq)
Piano seminterrato Sub.68	Locale/vano accessorio a servizio indiretto dei vani principali*	41,10	20%	8,22
			Consistenza complessiva	8,22

**Ambiente di uso esclusivo dell'unità immobiliare cui serve, ma non strutturalmente necessario per l'utilizzazione dei vani principali. Può essere ubicato nello stesso fabbricato in cui è compresa l'unità immobiliare, ma in un piano diverso da quello in cui sono situati i vani principali dell'abitazione stessa*

CONSISTENZA IMMOBILIARE				
Piano	Destinazione	Sup. lorda (mq)	Coeff. Raggiungimento	Sup. lorda commerciale (mq)
Piano quarto Sub. 16 e17	accessori diretti	167,24	100%	167.24
Balconi e terrazzi e similari comunicanti con vani principali		90,85	35%	31,80
			Consistenza complessiva	199.04

CONSISTENZA IMMOBILIARE				
Piano	Destinazione	Sup. lorda (mq)	Coeff. Raggiungimento	Sup. lorda commerciale (mq)
Piano quarto Sub. 18	accessori diretti	76.30	100%	76.30
Balconi e terrazzi e similari comunicanti con vani principali		4.62	35%	1.62
			Consistenza complessiva	77.92

Figura 12 – Superficie commerciale

Stima del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto dell'esecuzione

Metodologia indiretta

Da un'indagine esperita su immobili simili per condizioni intrinseche ed estrinseche e da un'indagine effettuata presso le agenzie immobiliari locali sulla vendita di beni immobili dalle analoghe caratteristiche, sono stati ricavati dati attendibili sui normali prezzi di compravendita e di affitto di unità immobiliari simili a quella da stimare, oltre ai valori medi di mercato riportati nell'Osservatorio dei Valori Immobiliari (Ministero delle Finanze II semestre 2022).

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1100	1650	L	4,3	6,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	980	1350	L	3,6	5,2	L
Box	NORMALE	485	630	L	1,8	2,5	L

Figura 13 – Quotazione OMI II semestre del 2022

Secondo i dati dell' OMI, il prezzo delle unità abitative nella fascia di zona del Comune di Cosenza è compreso tra un minimo di 1'100,00 €/m² e un massimo di 1'650,00 €/m² per la compravendita e tra un minimo di 4,3 €/m² mese ed un massimo di 6,2 €/m² mese per quanto riguarda le locazioni.

Dal campione di dati ottenuto è risultato un prezzo medio unitario pari a **1'375,00 €/m²** (prezzo unitario dell'immobile in uno stato conservativo normale) per quanto riguarda gli appartamenti, mentre , il prezzo medio unitario da considerare per il locale garage è pari a **558,00 €/m²** .

Stima per punti di merito

Il metodo di stima per punti di merito rappresenta un procedimento sintetico/comparativo che consente di pervenire al più probabile valore di mercato anche in assenza di un campione rigorosamente omogeneo e si fonda sull'analisi delle caratteristiche che determinano il prezzo di un bene.

Il metodo di stima per punti di merito consiste nello stabilire per un immobile analogo a quello di stima, di prezzo noto e presente sul mercato, un punteggio convenzionale come base di calcolo e poi sulla base di caratteristiche predeterminate sostanziali per la valutazione, aumentare o diminuire il punteggio dell'immobile in esame, sino ad ottenere un valore finale che esprimerà il punteggio da mettere in rapporto con quello convenzionale di base.

La stima del valore di mercato unitario dell'immobile oggetto di valutazione avviene applicando al prezzo ottimo un coefficiente di deprezzamento che rapporta il prezzo ottimo al livello qualitativo del bene oggetto di stima.

Il coefficiente di deprezzamento si determina dalla valutazione di una serie di coefficienti relativi alle seguenti caratteristiche dell'immobile:

- caratteristiche estrinseche posizionali: qualificazione infrastrutturale, accessibilità, qualificazione ambientale;
- caratteristiche intrinseche posizionali: panoramicità, orientamento, esposizione. Esse tengono conto della panoramicità, della luminosità e dell'esposizione del manufatto;
- caratteristiche produttive: stato di occupazione;
- caratteristiche tecnologiche: qualità edilizia e tipologia, stato conservativo.

Di seguito vengono riportati i coefficienti correttivi, desunti sulla base dei dati di mercato vigenti nella zona, per le unità immobiliari a destinazione residenziale, ed utilizzati nel caso in esame:

Caratteristiche posizionali estrinseche			
Caratteristiche	Peso max	Peso bene immobile da stimare	Scarto %
Accessibilità	9	9	0
Tipologia	8	8	0
Inquinamento	8	6	2
Disponibilità verde	9	8	1
Totali	34	31	3

Caratteristiche posizionali intrinseche			
Panoramicità	7	7	0
Orientamento	7	6	1
Luminosità	9	9	0
Totali	23	22	1

Caratteristiche tecnologiche			
Materiali	8	7	1
Finiture	8	7	1
Estetica	9	7	2
Impianti	8	7	1
Totali	33	28	5

Caratteristiche produttive				
Disponibilità		4	4	0
Oneri di manutenzione		3	2	1
Imposizione fiscale		3	3	0
Totali		10	9	1

Figura 14– Coefficienti correttivi

Globalmente le caratteristiche, i pesi e le loro risoluzioni risultano dal prospetto che segue in cui sono riportate le somme dei valori per ogni colonna.

Caratteristiche	Peso max	Peso bene immobile da stimare	Scarto %
Posizionali estrinseche	34	31 8,22*	3
Posizionali intrinseche	23	22	1
Tecnologiche	33	28	5
Produttive	10	9	1
Totali	100	90	10

Il conseguente coefficiente totale di merito è pari a **0,90** (coefficiente di merito globale degli immobili).

Per l'unità abitativa costituita dalla fusione subb 16 e 17, il valore di mercato sarà dato da:

$$V_m = S \times P \times 0,90 = 199,00 \text{ mq} \times 1'375,00 \frac{\text{€}}{\text{mq}} \times 0,90 = 246' 262,50 \text{ euro}$$

Mentre, il valore di mercato dell'unità abitativa identificata al sub 18, sarà il seguente :

$$V_m = S \times P \times 0,90 = 77,92 \text{ mq} \times 1'375,00 \frac{\text{€}}{\text{mq}} \times 0,90 = 96' 426,00 \text{ euro}$$

Il locale garage, posto al piano seminterrato, può essere considerato economicamente indipendente e di conseguenza vendibile separatamente, con un coefficiente di merito pari a 0,61 in considerazione della valutazione dei coefficienti relativi alle sue caratteristiche .

$$V_m = S \times P \times 0,61 = 8,22 \text{ mq} \times 558,00 \frac{\text{€}}{\text{mq}} \times 0,61 = 2' 798,00 \text{ euro}$$

Stima per capitalizzazione del reddito

Il procedimento di stima per capitalizzazione del reddito rappresenta il valore di mercato di un bene determinato in base alla capitalizzazione dei redditi netti, ovvero, il valore di mercato coinciderà con il valore di capitalizzazione.

Pertanto la suddetta procedura di stima richiede la determinazione di due entità : il reddito del bene oggetto di stima e il saggio di capitalizzazione.

Il saggio di capitalizzazione è un calcolo che sfrutta il tasso di rendimento che il mercato ritiene congruo per trasformare in capitale un flusso di cassa atteso, ovvero, non è altro che il rendimento lordo medio degli immobili locati nella zona di interesse.

Per quanto concerne gli immobili oggetto della presente procedura, la stima del potenziale reddito è stata svolta nel mercato degli affitti immobiliari, consultando in particolare la banca dati OMI più aggiornata per la zona di interesse in riferimento alla tipologia immobiliare più simile a quella oggetto di stimare, riscontrando un range di valori degli affitti compreso tra 4,3 e 6,2 €/mq/mese.

Tenuto conto che le suddette unità immobiliari devono essere considerate nel mercato dell'usato, si sceglie il valore medio, ai fini della stima, da intendersi come redditività lorda, che è pari a di 5,25 €/mq/mese .

Assumendo un saggio di capitalizzazione (r) pari al 4,50 % si può procedere a determinare il valore di

mercato del compendio pignorato, la cui formula è la seguente:

locazione annua/ saggio di capitalizzazione = valore dell'immobile

Locazione annua u. a. identificata con i subb. 16 e 17:

$$R_n = 5,25 \text{ €/mq} \cdot 199,00 \text{ mq} \cdot 12 \text{ mesi} \sim 12'537,00\text{€}$$

Locazione annua U. a. contraddistinta al sub. 18:

$$R_n = 5,25 \text{ €/mq} \cdot 77,92 \text{ mq} \cdot 12 \text{ mesi} \sim 4'909,00\text{€}$$

Assumendo un saggio di capitalizzazione (r) pari a: 4,50.

Avremo:

$$V_m = \frac{R_n}{r} = \frac{12'537,00}{4,50\%} = \text{€ } 278'600,00$$

$$V_m = \frac{R_n}{r} = \frac{4'909,00}{4,50\%} = \text{€ } 109'088,00$$

Il prezzo di mercato dell'appartamento con fusione dei sub 16 e 17 si ottiene mediando i valori ricavati con il procedimento di stima per capitalizzazione dei redditi e con procedimento di stima per punti di merito:

$$V_m = \frac{V_1 + V_2}{2} = \frac{246'262,50 + 278'600,00}{2} = 262'431,00 \text{ euro}$$

In maniera analoga si procederà per l'altra unità abitativa:

$$V_m = \frac{V_1 + V_2}{2} = \frac{96'426,00 + 109'088,00}{2} = 102'757,00 \text{ euro}$$

Per il locale garage, si procederà in maniera analoga assumendo un saggio di capitalizzazione pari a $r=4,60\%$.

Locazione annua :

$$R_n = 2,15 \text{ €/mq} \cdot 8,22 \text{ mq} \cdot 12 \text{ mesi} \sim 212,10 \text{ €}$$

$$V_m = \frac{R_n}{r} = \frac{212,10}{4,60\%} = \text{€ } 4'610,87$$

$$V_m = \frac{V_1 + V_2}{2} = \frac{2'798,00 + 4'610,87}{2} = 3'704,43 \text{ euro}$$

Riassumendo :

La quotazione del compendio oggetto della stima sarà data da:

$$V_m = \text{€} (262'431,00 + 102'757,00 + 3'704,43) = \text{€ } 368'892,43$$

A tale valore si applica una decurtazione forfettaria del 15% pari ad euro 55'333,80 per l'assenza di garanzia per vizi occulti, per la condizione del mercato immobiliare e per le caratteristiche in cui l'immobile si presenta pertanto, il valore finale è pari ad euro 313'558,56.

Il fabbricato oggetto di pignoramento presenta delle irregolarità da cui discende una degradazione del valore come sopra determinato.

La carenza del certificato di abitabilità e del collaudo statico incide sulla contrattazione immobiliare, così come la sanatoria delle difformità presenti e la demolizione delle opere non sanabili.

Applicando le decurtazioni stimate intorno a 11'100,00 euro al valore di stima , si può stabilire che il più probabile valore di mercato del fabbricato in oggetto è pari a:

euro 302'458,56

approssimando per difetto avremo:

$V_m = \text{euro } 302'400,00$

10° QUESITO:

"...provveda l'esperto... a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unita il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario. Al relativo frazionamento catastale;"

RISPOSTA DELL'ESPERTO:

Per quanto riguarda la possibilità di formazione di uno o più lotti , è parere della scrivente considerare, nel caso di specie, tre diverse unità immobiliari, nello specifico:

- La prima è costituita dalla fusione dei subb 16 e 17 la cui superficie commerciale è pari a 199,00 mq.

Valore di mercato al lordo delle decurtazioni	Valore di mercato al netto delle decurtazioni
262'431,00 euro	215'516.35 euro

- La seconda unità immobiliare è rappresentata dall'appartamento identificato con il sub. 18, con superficie commerciale pari a mq 77.92;

Valore di mercato al lordo delle decurtazioni	Valore di mercato al netto delle decurtazioni
102'757,00 euro	83'793,45 euro

Ed infine:

- il locale garage, con superficie commerciale pari a 8,22 mq, il quale , posto al piano seminterrato, può essere considerato economicamente indipendente e di conseguenza vendibile separatamente, il cui valore al netto delle decurtazioni è pari ad euro 3'148.77.

Valore di mercato al lordo delle decurtazioni	Valore di mercato al netto delle decurtazioni
3'704,43 euro	3'148.76 euro

11° QUESITO:

“...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 de11'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;”

RISPOSTA DELL'ESPERTO:

Appartamento identificato al Foglio 15, particella 1226, subalterno 16 il quale risulta allo stato attuale accorpato all'appartamento censito con il sub 17, [REDACTED]

Appartamento censito al Foglio 15, particella 1226, subalterno 18 di proprietà 1/1 [REDACTED]

Non risultano formalità, vincoli e/o oneri , anche di natura condominiale , gravanti sui beni in oggetto che resteranno a carico dell'acquirente.

12° QUESITO:

“...provveda l'esperto... ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;”

RISPOSTA DELL'ESPERTO:

I beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

13° QUESITO:

"...provveda l'esperto... ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

RISPOSTA DELL'ESPERTO:

APPARTAMENTO COSTITUITO DALL'ACCORPAMENTO DEL SUB 16 E 17



Figura 15 e 16 – Particolare del terrazzo coperto (sub 16)





Figura 17 e 18 – Particolare della cucina ricavata sul terrazzo





Figura 19 – Particolare della pavimentazione



Figura 20 – Particolare dell'infisso esterno



Figura 21 e 22 – Particolare del soggiorno

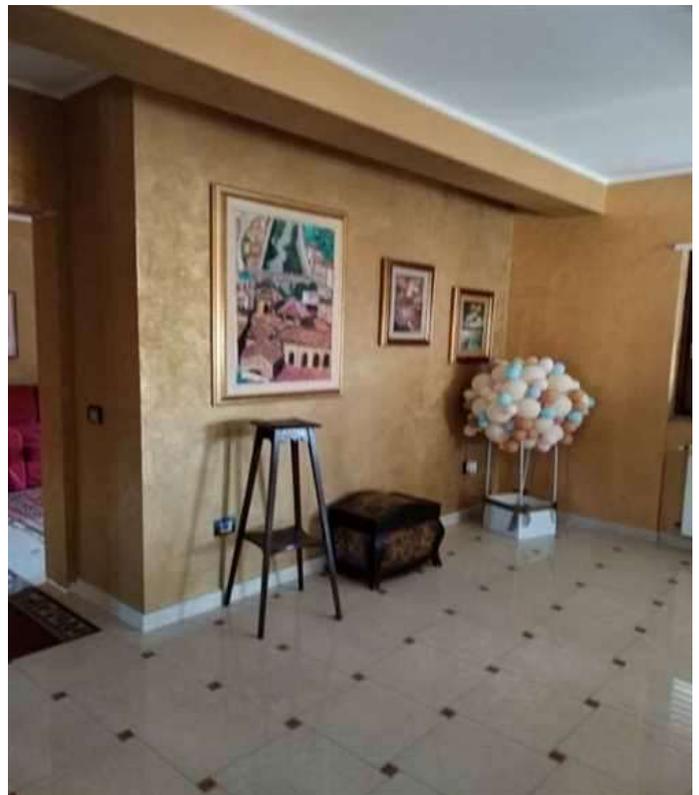




Figura 23 e 24 – Particolare degli interni





Figura 25 e 26 – Particolare dei bagni

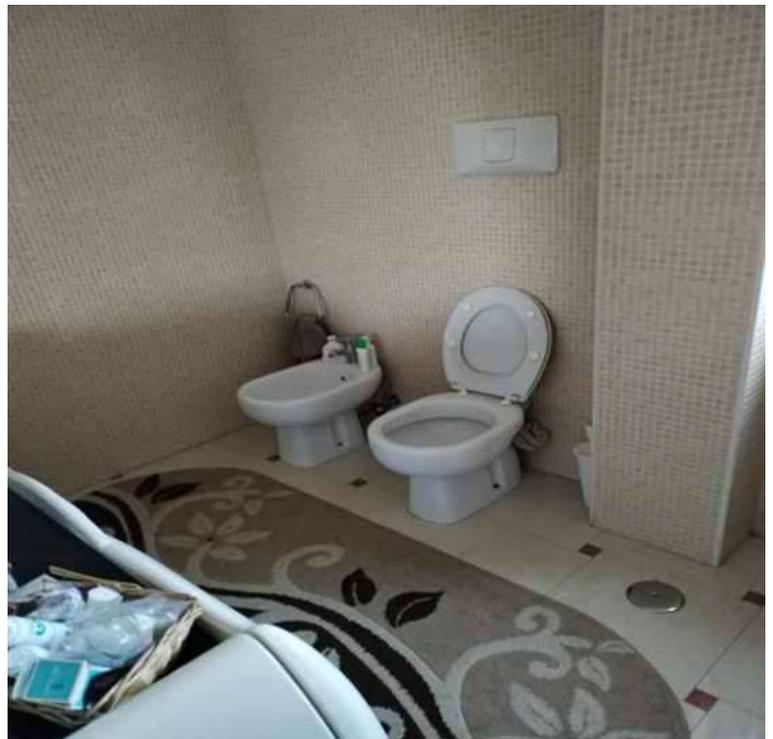




Figura 27 e 28 – Particolare delle camere



APPARTAMENTO COSTITUITO DAL SUB 17



Figura 29 e 30 – Particolare del vano adibito a cucina





Figura 31 e 32 – Particolare della camera da letto padronale e del vano adibito a guardaroba



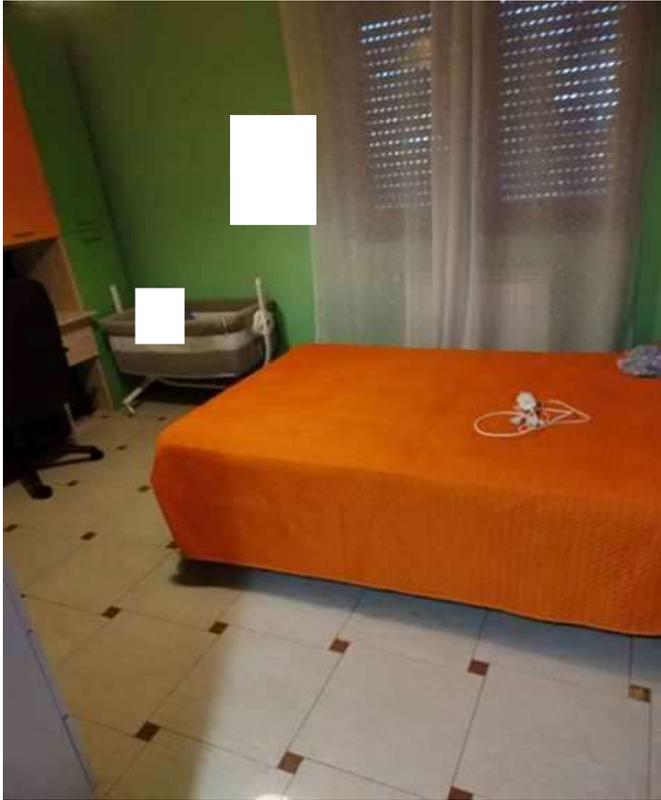


Figura 33 – Particolare dell'altra camera da letto

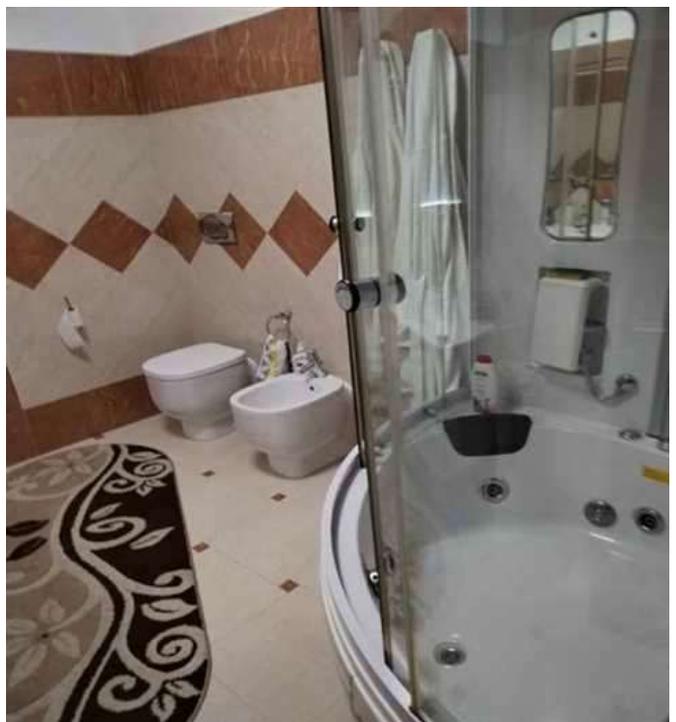


Figura 34 – Particolare del bagno

LOCALE ADIBITO A GARAGE

Figura 35 e 36



LOTTO N. 1

	<p>Appartamento ubicato in Cosenza su Viale Giacomo Mancini 138.</p> <p>La presente unità immobiliare, con superficie commerciale pari a 199,00 mq e con superficie interna netta pari a mq 230,28 comprensiva della superficie dei terrazzi, consiste nella fusione di due appartamenti preesistenti, ben distinti l'uno dall'altro, con destinazione abitativa.</p>
<p>Descrizione catastale</p>	<p>L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del comune di Cosenza con i seguenti riferimenti: foglio 15, particella 1226:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Subalterno 16, Categoria A/2 (Abitazione di tipo civile), Classe 2, Zona Censuaria 2, Consistenza 3 vani, Scala A, Interno 10, Piano IV°, Rendita catastale 395,09 euro; - Subalterno 17, Categoria A/2 (Abitazione di tipo civile), Classe 2, Zona Censuaria 2, Consistenza 4,5 vani, Scala A, Interno 11, Piano IV°, rendita catastale 697,22 euro;
<p>Titolarità giuridica</p>	<p>Proprietà per quota 1/1, piena proprietà, in regime di separazione dei beni.</p>
<p>Prezzo base</p>	<p style="text-align: right;">262'431,00 euro</p>
<p>Prezzo base al netto delle decurtazioni</p>	<p style="text-align: right;">215'516.35 euro</p>
<p>NOTE</p>	<p><u>Difformità edilizie</u>: accertata diversa distribuzione ambienti interni tra stato di fatto e stato di progetto . Accorpamento di due sub. Copertura realizzata su parte di terrazzo. Realizzazione di un vano su terrazzo.</p> <p>Possibilità di regolarizzazione parte degli abusi mediante richiesta al Comune di rilascio della CILA in sanatoria, mentre per altri è prevista demolizione. Non è stato redatto l'Attestato di Certificazione Energetica.</p> <p>Manca il certificato di agibilità.</p>

LOTTO N. 2

	<p>Appartamento ubicato in Cosenza su Viale Giacomo Mancini 138 con superficie commerciale pari a mq La presente unità immobiliare ha una consistenza complessiva pari a mq 77,92 e una superficie interna netta pari a mq 68,96 comprensiva delle superfici scoperte,</p>
<p>Descrizione catastale</p>	<p>L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del comune di Cosenza con i seguenti riferimenti: foglio 15, particella 1226: - Subalterno 18, Categoria A/2 (Abitazioni di tipo civile), Classe 2, Zona Censuaria 2, Consistenza 4 vani, Scala A, Interno 12, Piano IV°, Rendita catastale 526,79 euro;</p>
<p>Titolarità giuridica</p>	<p>Proprietà per quota 1/1, piena proprietà, in regime di separazione dei beni.</p>
<p>Prezzo base</p>	<p>102'757,00 euro</p>
<p>Prezzo base al netto delle decurtazioni</p>	<p>83'793,45 euro</p>
<p>NOTE</p>	<p><u>Difformità edilizie</u>: accertata diversa distribuzione ambienti interni tra stato di fatto e stato di progetto. Possibilità di regolarizzazione parte degli abusi mediante richiesta al Comune di rilascio della CILA in sanatoria. Non è stato redatto l'Attestato di Certificazione Energetica. Manca il certificato di agibilità.</p>

LOTTO N. 3

	<p>Locale Garage ubicato in Cosenza su Viale Giacomo Mancini 138. Ubicato al piano interrato, con superficie utile pari a mq 36,50, dotato di porta sul retro che conduce al corpo scala principale e ascensore, e confinante con corsia di manovra.</p>
<p>Descrizione catastale</p>	<p>L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del comune di Cosenza con i seguenti riferimenti: foglio 15, particella 1226: - Subalterno 68, Categoria C/6 (stalle, scuderie, rimesse e autorimesse) , Classe 5, Zona Censuaria 2, Rendita catastale 239,68 euro.</p>
<p>Titolarità giuridica</p>	<p>Proprietà per quota 1/1, piena proprietà, in regime di separazione dei beni.</p>
<p>Prezzo base</p>	<p>3'704,43 euro</p>
<p>Prezzo base al netto delle decurtazioni</p>	<p>3'148.76 euro</p>
<p>NOTE</p>	<p>Accertata diversa distribuzione ambienti interni tra stato di fatto e stato di progetto . Possibilità di regolarizzazione parte degli abusi mediante richiesta al Comune di rilascio della CILA in sanatoria.</p>

CONCLUSIONI

Alla stregua delle argomentazioni e considerazioni sopra esposte, della documentazione reperita, delle informazioni tecniche ricevute ed accertate, il sottoscritto CTU arch. Iazzolino Adele C. rassegna la presente Relazione di Consulenza Tecnica consapevolmente assolta con professionalità ed obiettività restando a disposizione per eventuali chiarimenti o ulteriori necessità.

Casali del Manco, 11 giugno 2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Adele C. IAZZOLINO