



STUDIO TECNICO
DI INGEGNERIA AGRARIA E CIVILE
Dott. Salvatore De Franco
VIA MONTE GRAPPA 35/S
COSENZA

Tribunale Ordinario di Cosenza
Sezione I Civile – Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

procedura n. 13/2023 R.G.E.I.

Creditore: BPER BANCA S.P.A.

Debitore:

Giudice Dott. GIUSEPPE SICILIA

Data

Cosenza, 13/05/2024

Il C.T.U.

Dott. Salvatore De Franco

Premessa

Il sottoscritto Dott. Salvatore De Franco con studio in Cosenza Via Monte Grappa 35/S, iscritto all'Ordine degli Agronomi e Forestali della provincia di Cosenza al n. 237 - e all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Cosenza - categoria Dottori Agronomi, è stato nominato C.T.U. relativamente alla causa in epigrafe con provvedimento del 06/11/2023, notificato via pec il 07.11.2023.

Dopo essere stato informato in merito al procedimento in oggetto, n. 13/2023 R.G.E.I. non trovandosi in nessuna delle condizioni previste dagli artt. 73 e 51 del c.p.c., in data 16.11.2023, accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito quale Consulente Tecnico d'Ufficio con il mandato di svolgere i seguenti compiti:

- **“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare :**
 - se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato; oppure:
 - se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

- **Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:**
 - se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
 - se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

- **Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:**
 - se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

C.T.U. Dott. Salvatore De Franco

tel. 0984.72587 - mobile 333.8452182 - e-mail: salvatoredefranco@virgilio.it - pec: s.de_franco@epap.conafpec.it

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

- **In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.
In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.**

- **Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.
Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.**

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

- 1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino
- 3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;
- 4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare,**

C.T.U. Dott. Salvatore De Franco

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

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

6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

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

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

9) a determinare il valore degli immobili pignorati . Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per

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

12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita".

Si raccomanda il perito stimatore di indicare:

- al punto 10, se il compendio pignorato risulti più proficuamente vendibile come unico lotto o in più lotti separati, e le ragioni per cui giunga a tale valutazione; procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;
- al punto 11, se il bene/beni oggetto di pignoramento sia/siano liberi o occupati. E in quest'ultimo caso se risultino occupati da terzi (in caso affermativo se in virtù di titolo e quale e se opponibile al pignoramento) o dal debitore.

Individui e precisi, specie in quest'ultimo caso, se a occupare l'immobile vi siano soggetti particolarmente sensibili, come ad esempio minori, disabili, anziani. Rilevi tali circostanze anche nel proprio verbale di sopralluogo.

Tutto ciò al fine di consentire al custode, se nominato, e in ogni caso al Giudice dell'Esecuzione, gli opportuni provvedimenti in ordine alla liberazione del bene.

- L'adeguatezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. a seguito di effettivo controllo

Il Giudice dott. SICILIA GIUSEPPE dispone:

*che il perito **depositi** la relazione di stima almeno 30 giorni prima dell'udienza di comparizione delle parti di seguito indicata e, nel medesimo termine di cui innanzi, **ne invii copia alle parti** secondo le modalità di cui all'art. 173 bis, comma 3, disp.att.cpc;*

fissa:

l'udienza del 17.06.2024 ore 13:30, per la audizione del debitore, delle altre parti, degli eventuali comproprietari e dei creditori aventi un diritto di prelazione risultante dai pubblici registri e non intervenuti, ex art. 569 c.p.c.

RELAZIONE E RISPOSTA AI QUESITI

1 ESAME DOCUMENTI

Il sottoscritto C.T.U ha esaminato i documenti depositati dalla parte ricorrente e quella mostrata dall'esecutato durante il sopralluogo.

2 ITER OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto C.T.U., ha così condotto le operazioni peritali:

- ulteriori ricerche per documenti non depositati in atti;
- verifiche tecnico-amministrative e tutte quelle necessarie presso vari Enti di riferimento alla pratica;
- verifica stato dei luoghi;
- rilievo dell'immobile;
- stima dell'immobile.

2.1 SOPRALLUOGO

In data 12 Gennaio 2024 alle ore 15:00, si è svolto il primo sopralluogo presso gli immobili pignorati, siti nel Comune di San Benedetto Ullano (CS), alla Via Sul posto oltre al sottoscritto erano presenti:

- avv. Emma Iocca, in qualità di custode immobiliare;
-, in qualità di debitore;
- Avv. Rosaria Capparelli, legale del debitore esecutato;

come da "Verbale di primo accesso del custode" (Allegato 2.1) sottoscritto dalle parti presenti al termine del sopralluogo alle ore 15:35.

Il sottoscritto CTU ha eseguito un secondo sopralluogo in data 8 Aprile 2024, durante il quale sono stati fatti i rilievi per verificare se le divisioni dei vani e le dimensioni degli immobili pignorati corrispondessero alle planimetrie catastali. La verifica ha dato esito positivo. Sono stati rilevati, inoltre, le caratteristiche e la tipologia delle rifiniture in quanto elementi utili alla stima, rilievo fotografico e quant'altro.

3 CONTROLLO PRELIMINARE

3.1 Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc

“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare :

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

La documentazione allegata agli atti, relativa all'art. 567, comma 2° c.p.c., risulta idonea e completa per i beni pignorati. Nella documentazione è presente la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale, redatta dal dott. Maurizio Lunetta notaio in San Giuseppe Jato (PA), da cui si evince che in riferimento al *Verbale di pignoramento immobili trascritto il ai nn. a favore di BPER BANCA S.P.A. con sede in Modena*, in danno, gli immobili pignorati:

- Abitazione di tipo economico (A3) sita in San Benedetto Ullano (CS)
.....
- Laboratorio per arti e mestieri (C3) sito in San Benedetto Ullano (CS)
.....

risultano intestati

Il notaio fa la storia del dominio e certifica che:

“Il Negozio (C1) in San Benedetto Ullano identificato in catasto OMISSIS.....”

Il notaio certifica, inoltre, che dalle risultanze degli accertamenti ipotecari si evidenziano i seguenti

GRAVAMI:

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**OMISSIS.....
- IPOTECA VOLONTARIA**OMISSIS.....

Dalla lettura della identificazione catastale, riportata nella suddetta relazione notarile, si evince la **storia identificativa dei beni pignorati**,OMISSIS.....

Per tutto quanto sopra descritto, il controllo preliminare si conclude affermando che:

- la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale, con allegati dati catastali, risale sino ad un atto di acquisto derivativo antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramentoOMISSIS.....
- I dati catastali attuali e storici dei beni pignorati sono indicati nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale.
- Il sottoscritto CTU ha estratto visura storica degli immobili pignorati dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza, per raffrontare i dati catastali attuali e storici con

quanto riportato nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale, riscontrando che i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella detta certificazione.

- Il sottoscritto ctu ha acquisito il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune di Cetraro ed inviati in data 8/03/2024 (allegato 3.1.1),OMISSIS.....

4 RISPOSTA AI QUESITI: il ctu provveda a:

4.1

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;

I beni pignorati risultano censiti nel N.C.E.U. del Comune di San Benedetto Ullano come:

.....OMISSIS.....

Gli allegati 4.1.1 e 4.1.2 sono la visura catastale storica dei beni pignorati (appartamento e laboratorio), gli allegati 4.1.3 e 4.1.4 sono le planimetrie catastali dei beni pignorati (appartamento e laboratorio), estratti dal sottoscritto dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio di Cosenza.

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorati è stato realizzato con struttura in cemento armato, a quattro piani fuori terra più due piani semi interrati.OMISSIS.....

La costruzione del fabbricato è stata realizzata con quattro fronti liberi e risulta adiacente alle strade comunali.

.....OMISSIS.....

Il compendio immobiliare è divisibile in lotti per la vendita. I beni pignorati sono due unità immobiliari distinte e separate, ognuna censita con relativi identificativi catastali. Si potrebbero formare, pertanto, due lotti corrispondenti a:

.....OMISSIS.....

4.2

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;

Gli immobili oggetto di esecuzione sono due, entrambi con accesso esclusivo da una scala esterna al fabbricato, pertanto, sono indipendenti dal vano scala condominiale (vedi foto). La scala esterna conduce ad una terrazza dove, tramite un portoncino realizzato con infissi in lega di alluminio e

C.T.U. Dott. Salvatore De Franco

tel. 0984.72587 - mobile 333.8452182 - e-mail: salvatoredefranco@virgilio.it - pec: s.de_franco@epap.conafpec.it

vetro semplice e serratura semplice, si accede in un corridoio lungo circa 8 m e largo circa 1,80 m, che serve le due unità immobiliari oggetto di stima.

✓ L'immobile pignorato,OMISSIS.....

Durante il secondo sopralluogo, in data 8 Aprile 2024, si è ispezionato l'immobile,OMISSIS.....; sono state verificate le dimensioni dell'appartamento sulla scorta della planimetria catastale 1:200, constatando che le dimensioni reali corrispondono a quanto riportato nella planimetria catastale. All'abitazione si accede dal corridoio tramite un portoncino blindato largo 1,80 m e alto circa 2,30 m con serratura di sicurezza.

L'appartamento consta di un'entrata salone stile open space con annessa cucina, dotata di mobili componibili ed elettrodomestici e di due finestre (una a due e una a tre ante). Dalla zona giorno si accede ad un piccolo disimpegno che porta nella zona notte, dove si trovano due stanze da letto (la più grande con balconcino e la più piccola con finestra) e un bagno con vasca. Nella zona giorno è ricavato un piccolo vano lavanderia WC cieco. Le rifiniture dell'appartamento sono di tipo economico: pavimenti uniformi in monocottura 40 × 40 cm di seconda scelta per tutta la superficie, intonaco civile, impianti elettrici e idraulici sottotraccia; gli infissi esterni, alcuni dotati di inferriate di protezione (le finestre), sono in alluminio anodizzato e doppio vetro, chiusi con tapparelle in plastica; le porte interne sono in legno tamburato, mentre il portoncino di ingresso è del tipo blindato; l'impianto di riscaldamento è autonomo, con termosifoni in alluminio e caldaia alimentata da gas metano.

All'interno dell'appartamento sono visibili delle macchie di umidità, soprattutto nel salone si notano delle macchie di umidità in un angolo a terra e sul soffitto di una parete verticale; macchie di umidità su una parete si riscontrano anche nel bagno e nell'ampia camera da letto.

✓ L'immobile pignorato,OMISSIS..... è attrezzato con arredamenti e strumentazioni del caso.

Durante il secondo sopralluogo in data 8 Aprile 2024, si è ispezionato l'immobile,OMISSIS.....; sono state verificate le dimensioni del laboratorio sulla scorta della planimetria catastale 1:200, constatando che le dimensioni reali corrispondono a quanto riportato nella planimetria catastale. Al laboratorio si accede dal corridoio tramite un portoncino blindato largo 1,80 m e alto circa 2,30 m con serratura di sicurezza.

Il laboratorio presenta le stesse rifiniture del appartamentoOMISSIS.....; precedentemente descritte, è fornito di tutte le attrezzature del caso per essere adibito a laboratorio di parrucchiere ed estetista.

Il laboratorioOMISSIS....., presenta un ingresso ampio con sala d'aspetto, pavimento in piastrelle monocottura di seconda scelta 40 × 40 cm, finestra esternamente protetta da grate in ferro, con due ante in lega di alluminio e vetro semplice e tapparella esterna in plastica. Dal salone si accede, entrando sulla sinistra, a un piccolo ripostiglio chiuso da una porta e oltrepassando un'ampia apertura, in parte delimitata da un tramezzo posto a circa 1,20 m di altezza, si entra in un spazio adibito a lavaggio capelli.

Dal detto salone si accede in uno spazio di passaggio sul quale si aprono tre porte in legno tamburato e maniglia semplice, la prima porta a destra consente l'accesso a un bagno con wc, bidet, lavabo e vasca da bagno, la seconda porta, sulla quale compare la scrittaOMISSIS.....,

consente l'accesso a un laboratorio attrezzato in cui si praticano cure estetiche, questo è dotato di un infisso balcone-finestra sempre in alluminio e con grata esterna.

Il bagno presenta una finestra ad un'anta con infisso in lega di alluminio vetro semplice, tapparella in plastica e poi grata in ferro a protezione dello stesso.

Esiste l'impianto di riscaldamento che costa in termosifoni opportunamente dimensionati in alluminio, regolarmente collegati ai tubi idraulici, ma non esiste la caldaia, pertanto, l'impianto di riscaldamento è parziale e non funzionante.

I locali sono dotati di impianti elettrici sottotraccia, ma manca la linea Internet

Il fabbricato di cui gli immobili pignorati fanno parte, è stato realizzato con licenza edilizia *rilasciata in data 31.08.1968*, pertanto, la costruzione ha circa cinquanta anni di vita. La tipologia e le caratteristiche costruttive sono del tipo medio: è un fabbricato con 4 piani fuori terra più due piani seminterrati, con buone rifiniture interne ed esterne, con rivestimento esterno in piastrelle per quanto riguarda i quattro piani fuori terra, mentre semplicemente intonacato per i due piani seminterrati (vedi foto); l'ubicazione è in zona centrale, a ridosso del centro storico, con buona esposizione e panoramicità.

Per quanto consta sembra che siano applicabili gli effetti giuridici della norma di cui all'art. 10 DPR 633 del 1972 e quindi in esenzione totale dall'imposta.

4.3

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;

Gli immobili pignorati fanno parte di un fabbricato costruito in data successiva al 1967, sul terreno identificatoOMISSIS.....

Da quanto riferito nella pec inviata dall'Ing. Maiolo, dell'ufficio tecnico del comune di San Benedetto UllanoOMISSIS.....,

4.4

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. 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, verificati l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificati, 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;

Gli accertamenti effettuati presso gli uffici competenti hanno confermato quanto espresso nella pec dell'11 Marzo 2024 dall'Ing. Massimo Maiolo dell'ufficio tecnico del comune di San Benedetto Ullano, che si riporta di seguito:

Il palazzo realizzato sul terrenoOMISSIS....., è stato realizzato con concessione Edilizia rilasciata in data 31.08.1968 (vedi allegato Verbale Commissione Edilizia) per come indicato nel Certificato di Agibilità già inoltrato e riferito al solo SubOMISSIS.....,

L'intero palazzo ha avuto concessa l'autorizzazione a costruire dal Genio Civile in data 23.7.1968 (costruttori Mosciaro Oreste e Blandi Olindo) e successivamente il Certificato di Collaudo Statico a firma dell'Ing. Ercole Alfano datato 17.11.2003.

Per soli pochi altri Sub del palazzo è stata rilasciata agibilità in ragione sia della Concessione Edilizia Originaria (non esiste copia in atti ma solo annotazione del Verbale della Commissione Edilizia) che del Certificato di Collaudo Statico del 2003.

Allo stato attuale non tutti i sub dell'immobile compreso il subOMISSIS....., sono in possesso dell'agibilità che può essere fatta da tecnico abilitato producendo la documentazione necessaria (in parte sopra indicata) richiesta dalla Segnalazione Certificata di Agibilità.

Pertanto si precisa in risposta ai singoli punti :

1) Non esiste in atti al comune copia del Progetto approvato dal Genio Civile in data 23.07.1968 (può essere ricercato presso gli Uffici del Genio Civile con i riferimenti sopra richiamati Costruttori e data del rilascio)

2) Non esiste copia della concessione edilizia del palazzo e di eventuali varianti fatta eccezione della documentazione già allegata e riferita ai locali commerciali del seminterrato (.....OMISSIS.....) ed altre scie riferite ad altri sub per variazioni e manutenzioni straordinarie interne;

3) in merito all'agibilità dei subOMISSIS....., si conferma l'esistenza per il solo subOMISSIS.....,

4)-7) i vincoli esistenti sulla particellaOMISSIS....., sono estraibili dal Geoportale Comune con accesso dal sito istituzionale;

5) Le copie del genio civile e collaudo sono state già inoltrate;

6) Non esistono acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità amministrative;

8) non si è a conoscenza di altri eventuali diritti sui beni indicati

La documentazione su menzionata è allegata alla presente come allegato 4.4.1.

4.5

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

Gli immobili pignorati sono un appartamento ed un laboratorio posti
.....OMISSIS.....,

4.6

6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

L'appartamento esecutato è censito al N.C.E.U.OMISSIS.....

Dalla visura catastale risulta:

.....OMISSIS.....

Il laboratorio esecutato è censito al N.C.E.U.OMISSIS.....

Dalla visura catastale risulta:

.....OMISSIS.....

12

Gli allegati 4.1.1 e 4.1.2 sono la visura catastale storica dei beni pignorati (appartamento e laboratorio), gli allegati 4.1.3 e 4.1.4 sono le planimetrie catastale dei beni pignorati (appartamento e laboratorio), estratti dal sottoscritto dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio di Cosenza.

Esiste, pertanto, rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

4.7

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

.....OMISSIS.....Successivamente, sono state fatte modifiche, per come si evince dalla identificazione catastale su riportata (di superficie, di classamento, toponomastica), con le quali la particella originariaOMISSIS.....

L'allegato 4.7.1 è l'atto notarile del notaioOMISSIS.....

4.8

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

Per quanto riguarda l'esatta provenienza dei beni immobili e la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, si rimanda a quanto già evidenziato a pagina 11 a conclusione del controllo preliminare.

Non risultano, da quanto dichiarato dal tecnico comunale, esserci oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione, formalità, vincoli e oneri.

Su richiesta del sottoscritto l'amministratore del condominioOMISSIS..... "le quote ordinarie degli immobili per il 2024 sono di € 252,45 di cui scadute € 56,43 si allegano i prospetti per le due unità. Il condominio nell'assemblea del 19/02/2024 ha proceduto a nominare un tecnico per fare un computo per lavori straordinari non ancora deliberati".

Potrebbero, pertanto, concretizzarsi in futuro oneri di natura condominiale relativi a lavori di manutenzione straordinaria del palazzo.

4.9

9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

13

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento, come ampiamente descritto nei paragrafi precedenti, sono un appartamento ed un laboratorio di parrucchiere posti al primo piano seminterrato di un fabbricato di maggiore consistenza con più unità immobiliari.

VALUTAZIONI

Gli immobili oggetto di stima si insediano in un contesto di tipo residenziale, facente parte del centro abitato del comune di San Benedetto Ullano. In particolare il fabbricato, di cui gli immobili fanno parte, è una delle poche costruzioni a più piani in cemento armato realizzate nel comune ed ospita, al piano seminterrato livello strada,OMISSIS.....

La pianta degli immobili corrisponde sostanzialmente alle planimetrie catastali. Durante il secondo sopralluogo sono state verificate le dimensioni dei vani, che corrispondono a quanto riportato nei suddetti elaborati grafici.

1.OMISSIS.....
.....OMISSIS.....

L'identificazione degli immobili attraverso i dati catastali e la descrizione puntuale degli stessi sono ampiamente trattati nei punti precedentemente argomentati.

Per quanto riguarda gli immobili di comparazione e per la ricerca del valore di mercato dei beni in oggetto è stato analizzato l'andamento del mercato immobiliare locale negli ultimi dieci anni e sono state valutate le potenzialità economiche e commerciali dei beni.

Dalle indagini condotte è emerso che il mercato locale, con riferimento a immobili ad uso residenziale identificabili come appartamenti di modesta superficie, ubicati in zone centrali e semi-centrali dell'area urbana Cosenza - Rende - Montalto Uffugo - San Benedetto Ullano, è stato influenzato dal trend economico precedentemente in calo, ma ora in fase di ripresa, oltre al fatto di risentire della situazione di crisi del settore.

Il mercato dei locali commerciali si attesta su circa i medesimi parametri e fattori degli immobili residenziali.

L'andamento del mercato locale collima, pertanto, con quello medio regionale e nazionale (attualmente in ripresa).

Dal 2011 al 2021 circa, il mercato immobiliare ha subito un calo dei valori di compravendita nei comuni di Rende e Cosenza ed a maggior ragione nei comuni dell'area circostante che orbitano sul territorio dell'area urbana, anche considerando solo gli ultimi cinque anni, per appartamenti simili a quelli pignorati, vi è stata una diminuzione del prezzo richiesto in vendita.

Mentre sul territorio nazionale e segnatamente nelle aree del centro nord si registra un incremento del mercato immobiliare, nel sud il mercato pur se non in decremento si attesta sostanzialmente su valori invariati negli ultimi anni.

Atteso lo stato del mercato immobiliare è stata condotta l'analisi di stima considerando compravendite di immobili ubicati nelle vicinanze dei beni in oggetto.

Si è quindi proceduto a effettuare una ricerca di mercato in loco, presso tecnici ed operatori del settore.

Dalla consultazione delle proposte di vendita fatte dalle agenzie immobiliari si è rilevato:

IMMOBILI IN VENDITA CON CARATTERISTICHE SIMILI AL BENE IN OGGETTO

IMMOBILE A

Trattasi di messa in vendita giudiziaria di un appartamento, con assistenza di A.P.I. Srl, studio di riferimento per consulenza e gestione di acquisto in Asta Giudiziaria e Pre-Asta.

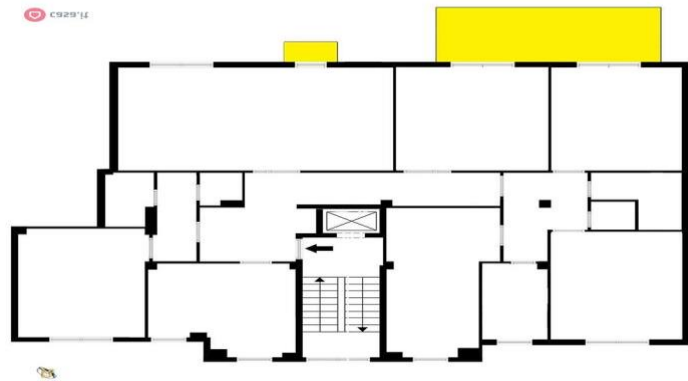
L'immobile si trova in Via Milano 12 a San Benedetto Ullano, distante 210 mt da una Scuola Materna, 60 mt da una Scuola Elementare, 60 mt da una Scuola Media, 140 mt da una Farmacia. L'appartamento è posto alla via Agesilao Milano 12, zona centrale del comune di San Benedetto Ullano, è composto da 2 livelli (piano primo e secondo) di un fabbricato composto da 3 livelli, con piccola cantinola al piano terra, la superficie catastale è di mq 177.

IMMOBILE A	
Descrizione Sintetica	appartamento
Agenzia Immobiliare	A.P.I. Srl - consulenza e gestione di acquisto in Asta Giudiziaria e Pre-Asta

C.T.U. Dott. Salvatore De Franco

tel. 0984.72587 - mobile 333.8452182 - e-mail: salvatoredefranco@virgilio.it - pec: s.de_franco@epap.conafpec.it

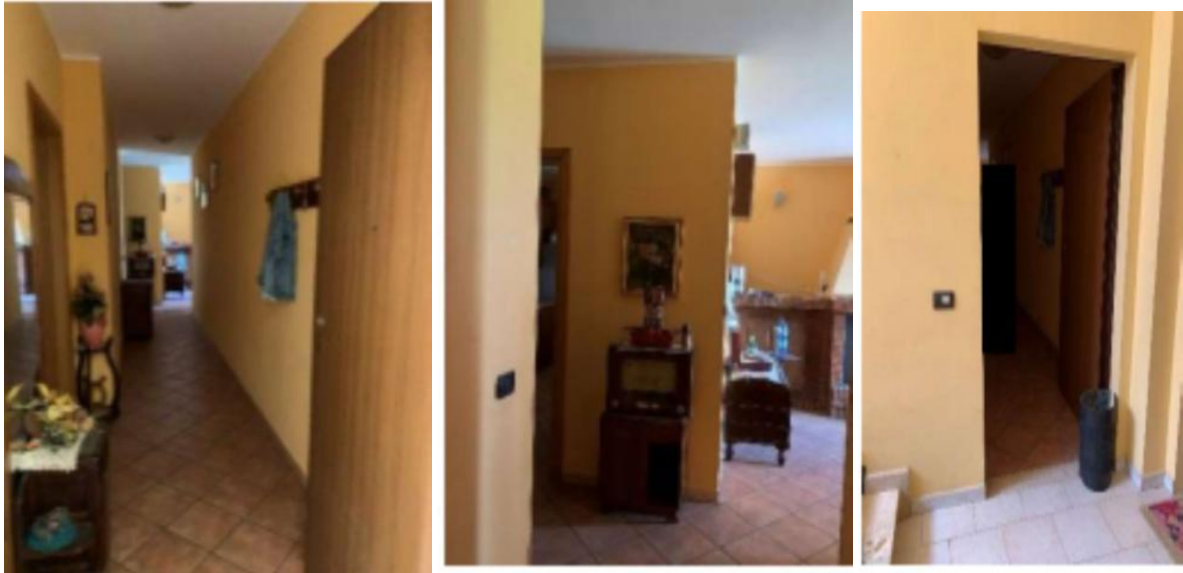
Ubicazione	Via Agesilao Milano 12, San Benedetto Ullano
Destinazione d'uso	Residenziale
Caratteristiche immobile	<ul style="list-style-type: none"> • Metri quadri:177 • Locali: 5 • Bagni: 1 • Condizioni: abitabile • All'asta: Sì
Prezzo di vendita	€ 33.182,00
Superf. Comm.	177 mq
Prezzo unitario/mq	€ 188,00



IMMOBILE B

Trattasi di messa in vendita giudiziaria di un appartamento, con assistenza all'acquisto tramite asta giudiziaria assistita da Aste Florio, nel Comune di San Benedetto Ullano (CS), Via Scascio, n.6

IMMOBILE B	
Descrizione Sintetica	appartamento
Agenzia Immobiliare	Aste Florio
Ubicazione	Via Scascio, n. 6, San Benedetto Ullano (CS)
Destinazione d'uso	Residenziale
Caratteristiche immobile	93 m ² - locali 3 - Unità abitativa di tipo economico, consistenza 5 vani, interno 3, piano T. Superficie: totale 93 mq - totale escluse aree scoperte: 90 mq.
Prezzo di vendita	Offerta minima € 27.380
Superf. Comm.	93 mq
Prezzo unitario/mq	€ 294,00



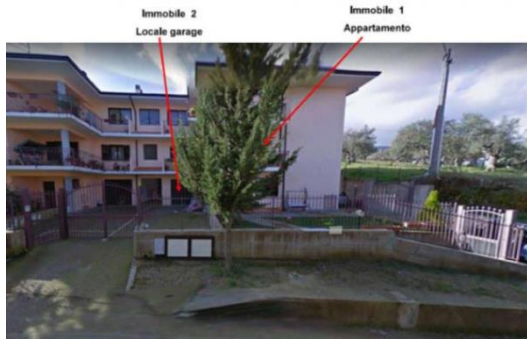
IMMOBILE C

Trattasi di messa in vendita giudiziaria di un appartamento compreso garage, con assistenza all'acquisto tramite asta giudiziaria assistita da Aste Florio, nel Comune di San Vincenzo La Costa (CS), Frazione San Sisto dei Valdesi, Contrada Magli, Via Maglia n. 10.

Appartamento con destinazione abitazione di tipo economico (A/3), con pertinente locale garage (C/6), posto auto scoperto. L'appartamento è al 1°p. di un fabbricato residenziale ed è composto da un ampio vano ingresso - soggiorno - salone, da angolo cottura, da 1 camera da letto, da 1 disimpegno e da 2 bagni; sono presenti altresì 2 terrazzi coperti.

Superficie commerciale pari a circa 115 mq. L'Immobile risulta occupato. Locale garage posto al piano terra dello stesso fabbricato residenziale, dotato di impianto elettrico ed idrico, l'illuminazione del locale è garantita anche dalla presenza di una finestra. Presenta una superficie commerciale di circa 22,00 mq. Immobile occupato.

IMMOBILE C	
Descrizione Sintetica	Appartamento e garage
Agenzia Immobiliare	Aste Florio
Ubicazione	Contrada Magli, Via Maglia n. 10, San Sisto dei Valdesi, San Vincenzo La Costa
Destinazione d'uso	Residenziale
Caratteristiche immobile	115 m ² appartamento – 22 m ² garage vano ingresso - soggiorno - salone, da angolo cottura, da 1 camera da letto, da 1 disimpegno e da 2 bagni garage
Prezzo di vendita	Offerta minima € 24.190,64 compreso garage
Superf. Comm.	115 mq + 22 mq garage
Prezzo unitario/mq	€ 210,00



ampio vano ingresso – soggiorno – salone – particolare salone

IMMOBILE D

Trattasi di messa in vendita di un appartamento nel cuore del paese, in zona collinare e panoramica, trilocale con ingresso autonomo, posto al primo piano di un fabbricato di quattro piani, composto da ingresso, cucina abitabile con camino, ampio soggiorno, due camere da letto, bagno, balcone e garage mq 30, collegato direttamente all' appartamento. Riscaldamento autonomo a metano. Da ristrutturare.

Ideale per chi è alla ricerca di quiete e tranquillità; dal balcone si gode una meravigliosa vista sull'intera vallata.

IMMOBILE D	
Descrizione Sintetica	appartamento
Agenzia Immobiliare	Non Solo Affitti - Rende
Ubicazione	Via Tavolari, 42 - San Benedetto Ullano (CS)
Destinazione d'uso	Residenziale
Caratteristiche immobile	Abitazione 120,0 m ² - (2 camere da letto, 1 altro), 1 bagno, cucina abitabile) Garage - Piano terra 30,0 m ²
Prezzo di vendita	€ 49.000
Superf. Comm.	120 mq appartamento – 15 mq commerciale garage
Prezzo unitario/mq	€ 350,00 compreso il garage



IMMOBILE E

Trattasi di porzione di fabbricato con ingresso indipendente di circa 75 mq e garage di circa 25 mq, composto da cucina, soggiorno, 2 letto, bagno disimpegno e 2 balconi, **da ristrutturare**. L'immobile è ubicato sulla medesima strada del palazzo di cui fanno parte gli immobili oggetto di stima, quasi di fronte.

IMMOBILE E	
Descriz. Sintetica	appartamento

C.T.U. Dott. Salvatore De Franco

tel. 0984.72587 - mobile 333.8452182 - e-mail: salvatoredefranco@virgilio.it - pec: s.de_franco@epap.conafpec.it

Agenzia Immobiliare	Falcone Immobiliare - Montalto Uffugo (CS)
Ubicazione	Corso Corsini, San Benedetto Ullano (CS)
Destinazione d'uso	Residenziale
Caratteristiche immobile	75 m ² - appartamento al primo piano Locali 4 (2 camere da letto, 2 altri), 1 bagno, cucina abitabile garage al piano terra
Prezzo di vendita	€ 38.000,00
Superf. Comm.	75 mq appartamento – 25 mq garage
Prezzo unitario/mq	€ 450,00 compreso il garage



18

IMMOBILE F

Trattasi di porzione di intera proprietà costituita da una villetta monofamiliare dislocata su due livelli con ampio patio esterno, cucina rustica attrezzata di forno a legna, sottostante cantina e garage, oltre circostante terreno agricolo di mq 7.300 circa, con alberi d'ulivo e da frutta, pozzo, sorgente con vasca di raccolta condivisa.

L'unità immobiliare è composta da un piano terra con ingresso/disimpegno, cucina/pranzo, una stanza, bagno ed ampio patio a livello; piano notte con disimpegno, due stanze e bagno. Impianto fotovoltaico

IMMOBILE F	
Descriz. Sintetica	Villa unifamiliare più terreno
Agenzia Immobiliare	GALLO CASE, Rende
Ubicazione	loc. Montebufalo, San Benedetto Ullano (CS)
Destinazione d'uso	Residenziale
Caratteristiche immobile	170 m ² - 7.300 m ² terreno 4 (3 camere da letto, 1 altro), 2 bagni, cucina a vista
Prezzo di vendita	€ 119.000,00
Superf. Comm.	170 m ² - 7.300 m ² terreno
Prezzo unitario/mq	€ 500,00 compreso il terreno



IMMOBILE G

Trattasi di intero fabbricato in San Benedetto Ullano, sito sulla **piazza principale del paese** con piazzale e ingresso privato. Vista panoramica, fabbricato indipendente disposto su tre livelli così composto:

PT ingresso, lavanderia, una camera, bagno;

P1 cucina abitabile, sala da pranzo con balcone;

P2 due camere, ripostiglio, bagno con balcone.

IMMOBILE G	
Descriz. Sintetica	Fabbricato
Agenzia Immobiliare	Immobiliare-Cosenza
Ubicazione	loc. Montebufalo, San Benedetto Ullano (CS)
Destinazione d'uso	Residenziale
Caratteristiche immobile	Appartamento Piano terra 137,0 m ² Appartamento 1 109,0 m ² Appartamento 2 83,0 m ² Appartamento 3 43,0 m ²
Prezzo di vendita	€ 119.000,00
Superf. Comm.	372,0 m ² complessivi
Prezzo unitario/mq	€ 320,00

19



Secondo le analisi riportate sul sito di Immobiliare.it.:

“A Marzo 2024 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 377 al metro quadro, con una diminuzione del 28,60% rispetto a Marzo 2023 (528 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di San Benedetto Ullano ha raggiunto il suo massimo nel mese di Maggio 2022, con un valore di € 630 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Agosto 2023: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 322 al metro quadro.”

“A Marzo 2024 per gli immobili residenziali in affitto sono stati richiesti in media € 10,31 al mese per metro quadro, con un aumento del 97,13% rispetto a Marzo 2023 (€ 5,23 mensili al mq). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di San Benedetto Ullano ha raggiunto il suo massimo nel mese di Agosto 2023, con un valore di € 12,39 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Maggio 2022: per un immobile in affitto sono stati richiesti in media € 4,29 al mese per metro quadro.”

La Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI riporta la seguente valutazione:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: COSENZA
Comune: SAN BENEDETTO ULLANO
Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO E AREE LIMITROFE CSO CORSINI, VIA CALVARIO, COZZO ULIVO
Codice di zona: B1
Microzona catastrale n.1
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	440	630	L	1,6	2,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	340	490	L	1,3	1,9	L
Box	NORMALE	250	340	L	1,1	1,6	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N/ S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

20

Dalle consultazioni delle banche dati di diversi operatori del settore si rilevano dati coerenti con quanto sopra riportato.

Il range di valori riportato nella banca dati OMI tiene in conto che ogni immobile ha la sua specificità, dipendente dalle caratteristiche intrinseche ed intrinseche come le rifiniture, lo stato di manutenzione, l'esposizione, i servizi presenti in zona, gli accessori eccetera.

Bisogna considerare, inoltre, che la banca dati OMI è aggiornata fino al secondo semestre 2022 e dopo un anno si registra una seppur lieve crescita del valore di mercato degli immobili.

Gli immobili pignorati possiedono caratteristiche di rifinitura medie, buona manutenzione e discreta esposizione.

Tanto premesso, si può assegnare come valore dell'appartamento quello più vicino al minimo dell'intervallo individuato a seguito di apposita ricerca di mercato, pari ad € 450,00 al mq.

Per come suddetto, il mercato dei locali commerciali si attesta su circa i medesimi parametri e fattori degli immobili residenziali, pertanto, si può assegnare come valore del laboratorio quello più vicino al minimo dell'intervallo individuato a seguito di apposita ricerca di mercato, pari ad € 480,00 al mq

Per rispondere al presente quesito, si determina il valore di mercato dei beni in esame con valutazioni rappresentative della situazione esistente alla data odierna.

Dai dati rilevati con la ricerca di compravendite e proposte di compravendite di unità abitative con caratteristiche simili a quelle del bene in esame e con la ricerca di mercato condotta, si evincono valori medi di mercato compresi fra € 420,00 e € 550,00 per metro quadro per immobili adibiti a civile abitazione usati. I locali commerciali si attestano intorno ad un valore compreso tra € 450,00 ed € 600,00.

Dopo aver approntato una scala di valori medi di mercato e aver individuato il parametro più opportuno di confronto, la superficie unitaria, in relazione ad immobili simili presenti nello stessa zona, si è inserito in tale scala l'abitazione ed il laboratorio in argomento, individuando il loro valore medio, ovvero il **prezzo medio di mercato pari a € 450,00 per metro quadro relativamente all'immobile appartamento ed € 480,00 relativamente all'immobile laboratorio.**

Le superfici commerciali e utili degli immobili sono state computate con i seguenti coefficienti correttivi.

LOTTO N° 1 :OMISSIS..... (appartamento)

Ambiente	Superficie Commerciale (vuoto per pieno)		Superficie Utile (calpestabile)	
	Coeff. Corr.	Superf. [mq]	Coeff. Corr.	Superf. [mq]
Ingresso - Cucina - Soggiorno	1,00	48,00	1,00	43,20
Letto 1	1,00	25,00	1,00	22,50
Letto 2	1,00	12,00	1,00	10,60
Wc/lavanderia	1,00	4,00	1,00	3,60
Bagno 1	1,00	8,4	1,00	7,50
Ripostiglio e disimpegno	1,00	8,00	1,00	7,20
Balcone/terrazzo	0,25	0,50	1,00	2,00
TOTALE		105,90		96,60

21

I prezzi desunti dalla banca dati dell'OMI e da indagini di mercato presso agenzie e notai, sono stati ulteriormente aggiornati tramite dei coefficienti correttivi, opportunamente ponderati, che hanno consentito, successivamente, di stabilire il coefficiente di ragguaglio complessivo utile per determinare il prezzo unitario corretto:

CARATTERISTICA	COEFFICIENTE
SUPERFICIE	1,00

C.T.U. Dott. Salvatore De Franco

tel. 0984.72587 - mobile 333.8452182 - e-mail: salvatoredefranco@virgilio.it - pec: s.de_franco@epap.conafpec.it

VETUSTA'	0,90
SERVIZI E INFRASTRUTTURE	0,90
STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE	
PAVIMENTI	0,90
PARETI E SOFFITTI	0,87
INFISSI	0,89
IMPIANTO ELETTRICO	0,92
IMPIANTO IDRICO	0,92
SERVIZI IGIENICO-SANITARI	0,95
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO	0,92
FACCIATE	0,87
COPERTURE	0,87
COEFF. DI RAGGUAGLIO TOTALE	0,9091

22

I coefficienti correttivi hanno, pertanto, tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, compreso lo stato di manutenzione, la panoramicità, le rifiniture e quant'altro.

Il calcolo del valore medio di mercato risulta essere:

$$\text{Valore medio di mercato: } V_m = 450,00 \times 0,9091 \frac{\text{€}}{\text{mq}} \cdot 105,9 \text{ mq} = \text{€ } 43.323,16$$

Successivamente, è stata effettuata la stima attraverso il metodo analitico della capitalizzazione del reddito che ha due postulati: quello economico (un bene vale quanto rende) e quello finanziario (se la durata del bene - e del flusso dei redditi - è limitata, il valore di un bene equivale all'accumulazione iniziale di una serie di annualità posticipate costanti per un numero di anni pari alla durata del bene):

$$V_m = A_i = a \cdot (q^{n-1})/r \cdot q^n$$

$$\text{per } n \rightarrow \infty \text{ (caso rendita illimitata)} \quad \lim_{n \rightarrow \infty} A_i = \lim_{n \rightarrow \infty} a \cdot (q^{n-1})/r \cdot q^n = a/r$$

dove:

a = annualità costante posticipata

n = numero delle annualità

$$q = (1+r)$$

Si riporta la formula di capitalizzazione dei redditi per beni immobili:

$$V_m = R_l/r \text{ oppure: } V_m = R_n /r' = (R_l - S) /r'$$

con:

V_m = valore dell'immobile

R_l = reddito lordo

R_n = reddito netto

r = saggio di capitalizzazione (di fruttuosità) riferito al reddito lordo R_l

r' = saggio di capitalizzazione riferito al reddito netto R_n

Il calcolo del valore commerciale è stato eseguito partendo da un'indagine relativa agli affitti di immobili simili, visitando anche i dati presenti nella banca dati dell'OMI (pur tenendo presente che i dati OMI non risultano probatori), in base alla fascia/zona di riferimento ed alla tipologia edilizia, nonché i dati di Immobiliare.it ed altre agenzie immobiliari.

Calcolo del valore commerciale con metodo analitico.

Considerando le formule sopra riportate e indagini di mercato oltre al contratto di affitto esibito, si è proceduto al calcolo del valore di mercato, a partire dalla determinazione del reddito

$$\text{Valore di locazione: } 1,89 \frac{\text{€}}{\text{mq} \times \text{mese}} \times 105,9 \text{ mq} \cong 200,15 \frac{\text{€}}{\text{mese}}$$

Dall'applicazione delle formule sopra riportate si è proceduto al calcolo del valore di mercato a partire dalla determinazione del

$$\text{Reddito Lordo Annuale: } R_l = 1,89 \frac{\text{€}}{\text{mq} \times \text{mese}} \times 105,9 \text{ mq} \times 12 \text{ mesi} = 2.401,80 \text{ €}$$

Considerando un'incidenza delle spese sul reddito del 55%, si ottiene un canone annuo netto (R_n):

$$\text{Canone Annuo Netto: } R_n = 2.401,80 \text{ €} - (2.401,80 \text{ €} \times 55\%) = 1080,81 \text{ €}$$

Atteso che il tasso di interesse legale nazionale è del 5 %, atteso che non si rilevano rischi in merito all'immobile, dalle indagini eseguite, si può assumere un saggio di capitalizzazione pari allo 2,65 % ottenendo:

$$\text{Valore del bene pignorato: } V_m = \frac{1080,81}{0,0265} = 40.785,28 \text{ €}$$

Calcolando la media fra il valore medio di mercato ed il valore trovato con metodo analitico, si ottiene:

$$\text{Valore del bene pignorato : } V_{ml} = (\text{€ } 43.323,16 + \text{€ } 40.785,28) / 2 = \text{€ } 42.054,22$$

DETRAZIONI

Il valore di mercato dei beni pignorati deve essere ridotto per mancanza del certificato di Abitabilità/Agibilità o Segnalazione Certificata di Agibilità, per come esposto a **pagina 16** della presente relazione. Il rilascio della suddetta certificazione comporta una spesa fissa di € 55,00 per diritti di segreteria, più circa € 900,00 per oneri e competenze tecniche.

Da quanto dichiarato dall'amministratore pt del condominio Ing. Gabriele De Biase, vi è una quota per il 2024 pari a € 56,43 a carico dell'esecutata.

In totale il valore dei beni pignorati deve essere, pertanto, ridotto di € 1011,43.

Tanto premesso, il valore a base d'asta degli immobili pignorati risulta essere:

€ 42.054,22 - € 1011,43 = € 41.042,79

**In c.t. VALORE A BASE D'ASTA dell'Immobile
.....OMISSIS.....LOTTO N° 1**

€ 41.000,00

LOTTO N° 2 :OMISSIS..... (laboratorio)

Ambiente	Superficie Commerciale (vuoto per pieno)		Superficie Utile (calpestabile)	
	Coeff. Corr.	Superf. [mq]	Coeff. Corr.	Superf. [mq]
laboratorio	1,00	35,50	1,00	31,80
ufficio	1,00	26,00	1,00	23,40
archivio	1,00	11,50	1,00	10,35
Bagno	1,00	8,00	1,00	7,20
Ripostiglio e disimpegno	1,00	7,00	1,00	6,30
Balcone/terrazzo	0,25	0,50	1,00	2,00
TOTALE		88,50		81,05

24

I prezzi desunti dalla banca dati dell'OMI e da indagini di mercato presso agenzie e notai, sono stati ulteriormente aggiornati tramite dei coefficienti correttivi, opportunamente ponderati, che hanno consentito, successivamente, di stabilire il coefficiente di ragguglio complessivo utile per determinare il prezzo unitario corretto:

CARATTERISTICA	COEFFICIENTE
----------------	--------------

SUPERFICIE	1,00
VETUSTA'	0,90
SERVIZI E INFRASTRUTTURE	0,90
STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE	
PAVIMENTI	0,90
PARETI E SOFFITTI	0,87
INFISSI	0,89
IMPIANTO ELETTRICO	0,92
IMPIANTO IDRICO	0,92
SERVIZI IGIENICO-SANITARI	0,95
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO	0,92
FACCIATE	0,87
COPERTURE	0,87
COEFF. DI RAGGUAGLIO TOTALE	0,9091

25

I coefficienti correttivi hanno, pertanto, tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, compreso lo stato di manutenzione, la panoramicità, le rifiniture e quant'altro.

Il calcolo del valore medio di mercato risulta essere:

$$\text{Valore medio di mercato: } V_m = 480,00 \times 0,9091 \frac{\text{€}}{\text{mq}} \cdot 88,50 \text{ mq} = \text{€ } 38.618,57$$

Successivamente, è stata effettuata la stima attraverso il metodo analitico della capitalizzazione del reddito che ha due postulati: quello economico (un bene vale quanto rende) e quello finanziario (se la durata del bene - e del flusso dei redditi - è limitata, il valore di un bene equivale all'accumulazione iniziale di una serie di annualità posticipate costanti per un numero di anni pari alla durata del bene):

$$V_m = A_i = a \cdot (q^{n-1})/r \cdot q^n$$

per $n \rightarrow \infty$ (caso rendita illimitata)

$$\lim_{n \rightarrow \infty} A_i = \lim_{n \rightarrow \infty} a \cdot (q^{n-1})/r \cdot q^n = a/r$$

dove:

a = annualità costante posticipata

n = numero delle annualità

$$q = (1+r)$$

Si riporta la formula di capitalizzazione dei redditi per beni immobili:

$$V_m = R_l/r \text{ oppure: } V_m = R_n / r' = (R_l - S) / r'$$

con:

V_m = valore dell'immobile

R_l = reddito lordo

R_n = reddito netto

r = saggio di capitalizzazione (di fruttuosità) riferito al reddito lordo R_l

r' = saggio di capitalizzazione riferito al reddito netto R_n

Il calcolo del valore commerciale è stato eseguito partendo da un'indagine relativa agli affitti di immobili simili, visitando anche i dati presenti nella banca dati dell'OMI (pur tenendo presente che i dati OMI non risultano probatori), in base alla fascia/zona di riferimento ed alla tipologia edilizia, nonché i dati di Immobiliare.it ed altre agenzie immobiliari.

Calcolo del valore commerciale con metodo analitico.

Considerando le formule sopra riportate e indagini di mercato oltre al contratto di affitto esibito, si è proceduto al calcolo del valore di mercato, a partire dalla determinazione del reddito

26

$$\text{Valore di locazione: } 2,04 \frac{\text{€}}{\text{mq} \times \text{mese}} \times 88,50 \text{ mq} \cong 180,54 \frac{\text{€}}{\text{mese}}$$

Dall'applicazione delle formule sopra riportate si è proceduto al calcolo del valore di mercato a partire dalla determinazione del

$$\text{Reddito Lordo Annuale: } R_l = 1,8 \frac{\text{€}}{\text{mq} \times \text{mese}} \times 88,50 \text{ mq} \times 12 \text{ mesi} = 2.166,48 \text{ €}$$

Considerando un'incidenza delle spese sul reddito del 55%, si ottiene un canone annuo netto (R_n):

$$\text{Canone Annuo Netto: } R_n = 2.166,48 \text{ €} - (2.166,48 \text{ €} \times 55\%) = 974,92 \text{ €}$$

Atteso che il tasso di interesse legale nazionale è del 5 %, atteso che non si rilevano rischi in merito all'immobile, dalle indagini eseguite, si può assumere un saggio di capitalizzazione pari allo 2,50 % ottenendo:

$$\text{Valore del bene pignorato: } V_m = \frac{860,22}{0,0250} = 38.996,80 \text{ €}$$

Calcolando la media fra il valore medio di mercato ed il valore trovato con metodo analitico, si ottiene:

$$\text{Valore del bene pignorato : } V_{m1} = (\text{€ } 38.618,57 + \text{€ } 34.408,80) / 2 = \text{€ } 38.807,68$$

In c.t. VALORE A BASE D'ASTA
dell'Immobile.....OMISSIS..... (laboratorio) - LOTTO N° 2

€ 38.500,00

4.10

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;

I beni pignorati sono divisibili per lotti, giacché sonoOMISSIS....., che porta ad un corridoio di servizio di due unità immobiliari indipendenti, censite una come appartamento ed una come laboratorio.

I due lotti hanno caratteristiche omogenee.

Si riporta di seguito quanto già espresso a pagina 12 della presente relazione, in risposta al quesito 4.1.

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorati è stato realizzato con struttura in cemento armato, a quattro piani fuori terra più due piani semi interrati.OMISSIS.....

La costruzione del fabbricato è stata realizzata con quattro fronti liberi e risulta adiacente alle strade comunali.

Gli immobili pignorati sonoOMISSIS.....Gli immobili, pertanto, confinano con le strade comunali.

Il compendio pignorato è divisibile in lotti per la vendita. I beni pignorati sono due unità immobiliari distinte e separate, ognuna censita con relativi identificativi catastali. Si potrebbero formare, pertanto, due lotti corrispondenti a:

- **LOTTO N° 1 - appartamento :**OMISSIS.....
- **LOTTO N° 2 - laboratorio :**OMISSIS.....Foglio 5 Particella 165 Subalterno 17

Il valore e le relative superfici di ognuno dei due lotti sono specificati nella risposta al precedente quesito 4.9.

Il valore dei due lotti è:

- LOTTO N° 1: VALORE A BASE D'ASTA dell'Immobile,
.....OMISSIS..... (appartamento): **€ 41.000,00**
- LOTTO N° 2: VALORE A BASE D'ASTA dell'Immobile,
.....OMISSIS..... (laboratorio): **€ 38.500,00**

4.11

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 alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi 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;*

I beni pignorati sono un intero piano primo seminterrato di un fabbricato a più piani,OMISSIS....., che porta ad un corridoio di servizio di due unità immobiliari indipendenti, censite una come appartamento ed una come laboratorio.

In merito all'eventuale esistenza di contratti di fitto, il sottoscritto ctu ha inoltrato istanza, in data 18/11/2023 all'agenzia delle entrate, ottenendo risposta, in data 12/12/2023, con la quale si dichiarava che *“eventuali contratti di locazione registratiOMISSIS..... si fa presente che sulla base delle informazioni acquisite dalle interrogazioni dell'Anagrafe Tributaria, non risultano contratti di locazione registrati in corso di validità”*. (Allegato 4.11.1).

28

Durante i sopralluoghi è stato verificato che i beni pignorati sono occupati dal sig.OMISSIS.....

Da quanto potuto verificare, negli immobili oggetto di esecuzione non risiedono soggetti particolarmente sensibili, come ad esempio minori, disabili, anziani.

La signoraOMISSIS.....con mail del 19/04/2024 la legale di parte esecutata, avv. Rosaria Capparelli, ha inviato copia dei contratti di affitto.

Dall'esame dei contratti inviati risulta che:

- il contratto stipulato per il laboratorio, in data 01/01/2017,OMISSIS.....ha durata di sei anni ed è stato inviato il modello di pagamento F 24 effettuato in data 4/03/2024.
- il contratto stipulato per l'appartamento, in data 01/11/2021,OMISSIS..... la durata del contratto si protrae automaticamente di anno in anno, salvo comunicazione di disdetta, così recita il contratto; al contratto inviato è stato allegato solo il modello di pagamento F 24 effettuato in data 30/11/2022.

In data 3/05/2024 è stato nuovamente richiesto via pec all'Agenzia delle Entrate se i suddetti contratti fossero in corso di validità. Non ricevendo risposta scritta, si è cercato ed ottenuto, solo dopo alcuni tentativi, un colloquio telefonico con il responsabile il quale ha riferito che per i contratti in questione non sono stati trasmessi alla Agenzia delle Entrate i modelli RLI necessari per la proroga, pertanto, i

medesimi non risultano regolarmente registrati ed in corso di validità. Nel colloquio telefonico si è in sostanza ribadito quanto già comunicato via pec in data 12/12/2023, in precedenza riportato.

I beni eseguiti, da quanto potuto esperire, non evidenziano particolari spese fisse di gestione o di manutenzione, non fanno parte di beni storico/artistici.

Su richiesta del sottoscritto l'amministratore pt del condominioOMISSIS.....ha comunicato che *“le quote ordinarie degli immobili per il 2024 sono di € 252,45 di cui scadute € 56,43 si allegano i prospetti per le due unità. Il condominio nell'assemblea del 19/02/2024 ha proceduto a nominare un tecnico per fare un computo per lavori straordinari non ancora deliberati”*.

Potrebbero, pertanto, concretizzarsi in futuro oneri di natura condominiale relativi a lavori di manutenzione straordinaria del palazzo.

Come specificato nella valutazione dei beni in oggetto, il valore di mercato del Lotto n° 1,OMISSIS..... deve essere ridotto per mancanza del certificato di Abitabilità/Agibilità o Segnalazione Certificata di Agibilità, per come esposto a **pagina 16** della presente relazione. Il rilascio della suddetta certificazione comporta una spesa fissa di € 55,00 per diritti di segreteria, più circa € 900,00 per oneri e competenze tecniche.

Il tecnico del Comune di San Benedetto Ullano Ing. Maiolo ha dichiarato (come riportato in risposta al quesito 4.4) che *“Non esistono acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità amministrativenon si è a conoscenza di altri eventuali diritti sui beni indicati”*.

29

4.12

12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

Non ci sono in corso procedure espropriative per pubblica utilità.

4.13

13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

Per quanto riguarda le planimetrie dell'immobile si rimanda agli allegati 4.1.3 e 4.1.4 che sono le planimetrie catastali dei beni pignorati (appartamento e laboratorio).

La documentazione fotografica è allegata in calce.

4.14

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;

L'immobile pignorato è divisibile per lotti, per come indicato in risposta al quesito 4.10 a pagina 33.

4.15

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

Tribunale Ordinario di Cosenza

Sezione I Civile – Esecuzioni Immobiliari - procedura n. 13/2023 R.G.E.I.

dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita”.

Rende, lì 13/05/2024

Il C.T.U.

Dott. Salvatore De Franco

