TRIBUNALE DI COSENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dott. Giuseppe Sicilia

PROC. N. 76/2023

Ad istanza di

BELVEDERE SPV S.R.L (CF 10522330967)

contro

il sig. [redacted]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il C.T.U.
Ing. Maria Bernadette Guercio

Ing. Maria Bernadette Guercio
Via U. Tancredi, 13/B - 87100 Cosenza – Tel: +39 3292975184
e-mail: bernadette.guercio@gmail.com – pec: bernadette.guercio.mbg@ingpec.eu

Sommario

Premessa 3

Svolgimento delle operazioni 4

Controlli preliminari 4

Quesiti e risposte 7

Ing. Maria Bernadette Guercio
Via U. Tancredi, 13/B - 87100 Cosenza – Tel: +39 3292975184
e-mail: bernadette.guercio@gmail.com – pec: bernadette.guercio.mbg@ingpec.eu

PREMESSA

Con decreto del 02/07/2024, la S.V.I. Dott. Giuseppe Sicilia, nominava me sottoscritta ing. Maria Bernadette Guercio, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza con n° 6260 e all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Cosenza con n° 1175/2017, Consulente Tecnico d'Ufficio – Esperto stimatore nella procedura esecutiva di espropriazione immobiliare N. 76/2023 R.E. su istanza di BELVEDERE SPV S.R.L in danno del Sig. [redacted], in sostituzione dell'ing. Andrea Campolongo.

La sottoscritta C.T.U. accettava l'incarico e prestava giuramento in modalità telematica in data 03/07/2024.

L'inizio delle operazioni peritali è avvenuto giorno 03/07/2024 alle ore 9:00 con la presa visione del fascicolo telematico.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Le operazioni di verifica ed accertamento della documentazione presente nel fascicolo telematico sono iniziate giorno 03/07/2024. Si è poi proceduto a reperire due tipologie di documentazione: quella relativa al debitore ed in possesso del comune di Fiumefreddo Bruzio e quella relativa all'immobile, reperibile presso l'ufficio tecnico del comune di Cosenza e presso il catasto di Cosenza.

Entrambe le tipologie di documentazione sono state richieste tramite pec agli uffici competenti. Nello specifico, la planimetria catastale è stata reperita sulla piattaforma telematica SISTER del catasto.

Con comunicazione da parte della sottoscritta al Custode Giudiziario Avv. Rossana Bozzarello si fissava il primo sopralluogo per giorno 17/07/2024.

Giorno 17/07/2024, in fase di sopralluogo, è stata svolta la perizia fotografica e si è proceduto con i rilievi planimetrici.

Giorno 07/11/2024 si è ricevuta PEC avente come oggetto "Riscontro prot. n° 61817 del 10/07/2024 - Accesso atti immobile identificato al Catasto Foglio 17 P.lla 280 sub. 10" in cui il settore 10 del Comune di Cosenza attestava che "la documentazione richiesta non è momentaneamente consultabile" (ALLEGATO D).

Giorno 21/11/2024 la sottoscritta CTU si è presentata presso l'Azienda Ospedaliera di Cosenza ed ha effettuato un accesso agli atti in presenza del geom. Giuliano Esposito, responsabile dell'ufficio tecnico.

CONTROLLI PRELIMINARI

"Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'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." […]

Il creditore ha optato per la Certificazione notarile sostitutiva.

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

Ing. Maria Bernadette Guercio
Via U. Tancredi, 13/B - 87100 Cosenza – Tel: +39 3292975184
e-mail: bernadette.guercio@gmail.com – pec: bernadette.guercio.mbg@ingpec.eu

• 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. […]

La certificazione notarile risale sino ad atto di compravendita del 21.11.2001.

[…] 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). […]

Il creditore procedente non ha depositato gli estratti catastali attuali e storici.

[…] 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. […]

Nella certificazione notarile sono indicati i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati.

[…] 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 documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato. […]

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato che è stato quindi acquisito dalla sottoscritta CTU.

Tali certificati si allegano alla presente perizia (ALLEGATO A).

Il Sig. [redacted] (Debitore) risulta coniugato con la Sig.ra [redacted] in data antecedente (12/08/1989) all'acquisizione (compravendita del 21.11.2001) del bene.

[…] 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. […]

La sottoscritta ha acquisito il certificato di matrimonio di [redacted] (Debitore) e [redacted]. Tale certificato si allega alla presente perizia (ALLEGATO A).

A margine ed in calce all'atto risulta: Con atto in data [redacted] a rogito del notaio [redacted] del distretto notarile di [redacted] gli sposi [redacted] nato in [redacted] il [redacted] e [redacted] nata a [redacted] il [redacted] hanno scelto il regime della separazione dei beni.

[…] 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.

Il pignoramento è stato notificato al solo debitore [redacted] in quanto coniugato in regime di separazione dei beni.

QUESITI E RISPOSTE

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;

IDENTIFICAZIONE DEI BENI

L'immobile sottoposto ad esecuzione forzata è 1:

1. Fabbricato sito in Cosenza (CS) via San Martino n.10/B Piano 3-T e identificato al NCEU del predetto comune al foglio 17, Particella 280 Sub.7 Particella 280 Sub.10

L'immobile è collocato all'interno di uno stabile sito in via San Martino n.10/B con accesso mediante portoncino posto su corte esterna, fronte strada.



Figura 1 – Localizzazione dello stabile.

L'intero stabile venne realizzato mediante gara d'appalto pubblica, per la riqualificazione del quartiere dei Rivocati negli anni '90. Attualmente, una porzione di esso, vede al suo interno i locali dell'azienda ospedaliera di Cosenza. Mediante portoncino privato si accede invece al terzo piano dello stabile, dove sono ubicati tre immobili tra cui quello in oggetto.

BENE 1

Identificazione catastale

L'immobile 1 risulta registrato presso l'Ufficio del Territorio di Cosenza, Sezione Fabbricati, come di seguito specificato:

1. Fabbricato sito in Cosenza (CS) via San Martino n.10/B Piano 3-T e identificato al NCEU del predetto comune al foglio 17, Particella 280 Sub.7 Particella 280 Sub.10

Intestato a:

[redacted] (CF [redacted])

[redacted]

Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Occupazione

All'interno dell'immobile sono presenti in fase di sopralluogo i signori: [redacted] e [redacted]. Nello specifico l'immobile accatastato come ufficio viene utilizzato dal figlio del debitore e dalla sua compagna come abitazione.

Ubicazione e descrizione sommaria del bene

L'immobile ad uso ufficio è situato al terzo piano di uno stabile in via San Martino n.10/b, una traversa di Corso Umberto, in linea d'aria con la villa Nuova. Pur essendo formalmente collocato nel quartiere Rivocati, l'edificio è in pieno centro cittadino, vicino al corso principale e alle attività commerciali.

L'ufficio si trova in un palazzo che un tempo ospitava l'azienda ospedaliera di Cosenza (tuttora co-proprietaria dello stabile); tuttavia, la palazzina ha un accesso autonomo da una corte esterna affacciata sulla strada. All'interno del palazzo, che comprende pochi subalterni, si può accedere agli ambienti tramite scale e ascensore. Al momento, tuttavia, l'ascensore è in uso esclusivo di alcune famiglie, e l'immobile non dispone della chiave necessaria per accedervi. Pertanto, l'accesso avviene tramite il vano scala e il ballatoio.

L'ufficio presenta un ampio ingresso, tre stanze di cui una con balcone, e un bagno. Le stanze sono molto luminose grazie ai grandi finestroni che ricoprono la maggior parte delle pareti esterne.

L'immobile dispone inoltre di un'area di pertinenza esterna su strada, con due posti auto riservati.

Stato dell'immobile

L'immobile risulta in sufficiente stato manutentivo. I rivestimenti del bagno, il portoncino blindato e le porte interne sono in buono stato. Gli infissi sono di meno recente manifattura ed il parquet necessita di manutenzione e/o sostituzione in alcuni punti. Il bagno è stretto e lungo, con doccia, senza anti-bagno.

È presente una macchia di umidità all'interno di una delle stanze.

Scheda di sintesi

STATO DI FATTO

Piano	Piano Terzo
Accessi	• Condominiale: Via San Martino n.10/b. • Privato: mediante ballatoio.
N° ambienti	• N.3 stanze • N.1 bagni • N.1 ingresso
Attività svolta all'interno	Abitazione del signor [redacted] e della signora [redacted].
Stato conservativo	Sufficiente

FORMAZIONE DEI LOTTI

Ai fini della forzata vendita si reputa opportuno procedere alla vendita del bene immobile oggetto di pignoramento in un unico lotto.

*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 n*el 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.

DESCRIZIONE DEL BENE

Ufficio di circa 80 mq (escluso balcone e ballatoio) sito in via San Martino n.10/b a Cosenza. Collocato al terzo piano dello stabile, l'immobile ad uso ufficio conta i seguenti vani: ingresso, tre stanze, bagno. L'accesso all'immobile avviene tramite utilizzo di vano scala e ballatoio. È presente nello stabile l'ascensore ma attualmente ad uso esclusivo di alcune famiglie. È inoltre presente un posto auto esterno, su strada, delimitato da catene, all'interno del quale possono trovare posto due auto di media dimensione.

ASSOGGETABILITÀ IVA

La vendita immobiliare de qua non è soggetta ad I.V.A essendo l'esecutato soggetto privato.

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;

Da quanto accertato dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cosenza, l'inizio della costruzione è successivo al 2 settembre 1967. L'immobile infatti è facente parte del programma integrato di interventi a Cosenza in via Rivocati per la riqualificazione dell'area del mercato ortofrutticolo. Tale programma venne deliberato nel 1995 e la gara di appalto venne effettuata nel 1997.

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 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 oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28febbraio 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;

Per il fabbricato oggetto di pignoramento è stata acquisita dal Comune di Cosenza la documentazione relativa a:

- Verbali di gara della ditta di costruzione Ciro Menotti

Tale documentazione è allegata alla presente perizia (ALLEGATO D).

Giorno 07.11.2024 il settore 10 del comune di Cosenza comunicava tramite PEC che non sono momentaneamente presenti altri documenti (ALLEGATO D).

È stato comunque possibile accedere agli estremi della concessione edilizia: Concessione in variante n.94 rilasciata dal Comune di Cosenza in data 15 dicembre 2000.

Presso l'azienda ospedaliera di Cosenza sono custoditi i verbali di collaudo ma non è stato ritrovato il Certificato di Agibilità dello stabile.

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

Il bene pignorato è un fabbricato.

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'immobile pignorato è identificato catastalmente come:

1. Fabbricato sito in Cosenza (CS) via San Martino n.10/B Piano 3-T e identificato al NCEU del predetto comune al foglio 17, Particella 280 Sub.7 Particella 280 Sub.10, Zona censuaria 2, Classe 1, Categoria A/10, Consistenza 3,5 vani, Rendita Euro 894,76

Le informazioni catastali sono sintetizzate nella seguente tabella:

	Foglio	Particella	Sub.	Piano	Vani	Categoria catastale
1. *Immobile*	17	280	7- 10	3	3,5	A/10- Uffici e studi privati

In base agli accertamenti effettuati si sottolinea pertanto che i dati del pignoramento devono coincidere con quelli catastali e nello specifico si sottolinea che l'immobile è sito a COSENZA in VIA SAN MARTINO 10/B sub.10 sub.7 (terzo piano dell'immobile).

All'interno dell'immobile è svolta attività abitativa.

DIFFORMITÀ CATASTALI

Una difformità catastale è nella conformazione e dimensione del bagno, probabilmente ampliato per poter sfruttare l'immobile ad uso abitativo inserendo il piatto doccia al suo interno. Tale difformità modifica inoltre la dimensione e conformazione del disimpegno.

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 similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

Sulla base della documentazione dell'Agenzia del Territorio, all' atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto (atto di compravendita).

Per l'immobile sottoposto a pignoramento si evince, da visura catastale, quanto di seguito riportato.

Intestato a:

[redacted] (CF [redacted])

nato a [redacted] il [redacted]

Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

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;

Si riporta analiticamente qui di seguito quanto richiesto.

TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI NEL VENTENNIO

Alla data del 07.06.2023 si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

- All'esecutato [redacted], coniugato in regime di separazione dei beni, l'immobile è pervenuto per atto di compravendita del [redacted], Notaio [redacted] di [redacted], rep. [redacted] trascritto il [redacted] nn. [redacted] da potere di [redacted] Codice fiscale [redacted].

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ISCRIZIONE NN.** [redacted] **del** [redacted] IPOTECA LEGALE nascente da [redacted] Numero di repertorio [redacted] emesso da [redacted] A favore di [redacted] (Domicilio ipotecario eletto [redacted],
  contro [redacted] nato il [redacted] Codice fiscale [redacted]
  capitale €112.233,53 Totale € 224.467,06
  Grava su Cosenza Foglio 17 Particella 280 Sub.7

- **TRASCRIZIONE NN.** [redacted] **del** [redacted] nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del [redacted] Numero di repertorio [redacted] emesso da [redacted]
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted] nato il [redacted] a [redacted] Codice fiscale [redacted]
  Grava su Cosenza Foglio 17 Particella 280 Sub.7 Particella 280 Sub.10
- **ISCRIZIONE NN.** [redacted] **del** [redacted] IPOTECA DI RINNOVAZIONE nascente da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del [redacted] Numero di repertorio [redacted] Notaio [redacted] sede [redacted]
  A favore di [redacted] Sede [redacted]
  Contro [redacted] DI [redacted] Sede [redacted], [redacted] nato il [redacted] Codice fiscale [redacted]
  Capitale € 206.582,76 Totale € 413.165,52
  Grava su Cosenza Foglio 17 Particella 280 Sub.7 graffate Foglio 17 Particella 280 Sub.10
- TRASCRIZIONE NN. [redacted] del [redacted] nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del [redacted] Numero di repertorio [redacted] emesso da [redacted]
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted] Nato il [redacted] Codice fiscale [redacted]
  Grava su Cosenza Foglio 17 Particella 280 Sub.7 graffate Foglio 17 Particella 280 Sub.10

STORIA CATASTALE

Alla data del 07.06.2023 il bene risulta censito:

- Catasto fabbricati di Cosenza Foglio 17 Particella 280 Subalterno 7 e Particella 280 Subalterno 10 graffate, Natura A10 Classe 1 Consistenza 3,5 vani Totale: 83 mq Totale escluse aree scoperte 83 mq Rendita catastale Euro 894,76 Indirizzo Via San Martino n.21 Piano 3-T

In ditta a: [redacted] Nato il [redacted] a [redacted] Codice fiscale [redacted] piena proprietà 1/1

Dati derivanti da: EDIFICAZIONE SU AREA URBANA del 09/04/2001 in atti dal 09/04/2001 (n.003114/2001)

Dati derivanti da: VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 19/11/2001 in atti dal 19/11/2001 (n.008284/2001)

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/04/2003 in atti dal 07/04/2003 (n.077950/2003)

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/10/2022 in atti dal 14/10/2022 (n.174149/2022)

Dati derivanti da: EDIFICAZIONE SU AREA URBANA del 09/04/2001 Pratica n.108358 in atti dal 09/04/2001 EDIFICAZIONE SU AREA URBANA (n.3114.1/2001)

Dati derivanti da: VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 19/11/2001 Pratica n.371034 in atti dal 19/11/2001 CORSO DI COSTRUZIONE-UFFICIO (n.8284.1/2001) – Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

Dati derivanti da: VARIAZIONE DEL CLASSAMENTO del 19/11/2002 Pratica n.405646in atti dal 19/11/2002 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.26696.1/2002) - Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro 12 mesi dalla data di iscrizione agli atti

Dati derivanti da: Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

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;

Valutata la consistenza dei luoghi ed esaminato lo stato degli immobili si è quindi proceduto a:

1) Reperire le valutazioni sintetiche comparative dirette sull'immobile stesso elaborate dalle Agenzie Immobiliari della zona;

2) Controllare tale risultato tramite l'utilizzo della banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

Con l'utilizzo della prima metodologia è possibile conoscere meglio alcune caratteristiche del posto dialogando con gli operatori immobiliari e chiedendo loro una motivazione ed una giustificazione del loro giudizio estimativo e quindi portare in conto molteplici fattori.
Con l'utilizzo della seconda metodologia è possibile controllare eventuali sbilanciamenti del primo risultato, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine (non solo locale) implementata da un modello statistico frutto delle analisi ufficiali dell'Agenzia del Territorio.

Ciò che è emerso dall'applicazione del primo metodo è che lo stabile è collocato in un'area in cui sono collocati diversi immobili in vendita. Tale area è molto abitata, vicina ai principali imbocchi stradali, con diversi servizi commerciali nei dintorni.

Tenuto conto delle informazioni reperite presso società di intermediazione immobiliare, relative alle quotazioni correnti di immobili assimilabili per ubicazione e parificabili per caratteristiche, destinazione d'uso, anno di costruzione, consistenza ecc., **i prezzi di mercato variano per fabbricati ad uso ufficio tra le 800,00 e le 1500,00 €/mq di superficie lorda.** Tali prezzi risultano essere direttamente proporzionali alla vicinanza al centro cittadino. Si applicano pertanto i valori massimi agli immobili maggiormente vicini al centro città e nello specifico all'isola pedonale.

I dati dell'Osservatorio per gli immobili presenti a Cosenza nella zona SEMICENTRALE - V.LE DELLA REPUBBLICA-VIA PANEBIANCO VIALE MANCINI-VIA REVOCATI, presenti nella Banca dati delle quotazioni immobiliari del sito dell'Agenzia delle Entrate, confermano quanto appreso presso le società di intermediazione immobiliare.

Destinazione d'uso	Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato (€/mq)		Superficie
TERZIARIO	Ufficio	Normale	**Min 870**	**Max 1300**	Lorda

Applicando il metodo sintetico-comparativo, sulla scorta delle valutazioni oggi correnti in zona e delle effettive possibilità di realizzo, tenuto conto della posizione, dello stato di finitura e conservativo degli immobili, dell'ascensore in attuale uso esclusivo di alcune famiglie, nonché di quanto altro sopra affermato, si stima il seguente più probabile valore per l'immobile:

Bene n° 1 – Ufficio: **€ 850,00 €/mq** di superficie lorda.

Ufficio

€/mq 850,00 x mq 80 = € 68.000,00

Vengono poi applicati dei coefficienti correttivi in virtù della presenza di due posti auto personali:

Posto auto

0,10 x (€/mq 850,00 x mq 80) = € 6.800,00

Conseguentemente il più probabile valore dell'immobile è:

€ 68.000,00 + € 6.800,00 = <u>€ 74.800,00</u>

(diconsi euro settantaquattromilaottocento/00)

Ing. Maria Bernadette Guercio
Via U. Tancredi, 13/B - 87100 Cosenza – Tel: +39 3292975184
e-mail: bernadette.guercio@gmail.com – pec: bernadette.guercio.mbg@ingpec.eu

In base a quanto specificato nel quesito in esame, il valore di stima precedentemente determinato deve essere ridotto per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, in misura che la sottoscritta CTU ritiene congruo quantificare nel 10%:

10% di € 74.800,00 = € 7.480,00

Inoltre, al valore base stimato vanno detratti:

- i costi/oneri che devono essere sostenuti per la presentazione della pratica DOCFA per aggiornamento planimetria catastale pari a € 500,00;
- i costi/oneri che devono essere sostenuti per l'ottenimento del certificato di agibilità pari a circa € 1200.

Il valore finale del Bene al netto delle suddette decurtazioni ammonta a:

€ 74.800,00 - € 7.480,00 - € 500,00 - € 1200=

€ 65.620,00

(diconsi euro sessantacinquemilaseicentoventi/00)

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;

Ai fini della forzata vendita si deve procedere alla vendita del bene immobile oggetto di pignoramento in un **unico lotto** essendo il bene un bene singolo ed indivisibile.

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;

Da quanto accertato in occasione di sopralluogo giorno 17.07.2024 il bene è occupato dal figlio dell'esecutato e dalla sua compagna. Erano infatti presenti all'interno dell'immobile: il sig. [redacted] e la sig.ra [redacted].

A seguito di richiesta inoltrata dalla scrivente all'Agenzia dell'Entrate – Ufficio Territoriale di Cosenza è stata rilasciata una attestazione (ALLEGATO F) dalla quale risulta che "*sulla base delle informazioni acquisite dalle*

interrogazioni dell'Anagrafe Tributaria ***non risultano*** *contratti di locazione registrati riguardanti gli immobili citati.*"

Da quanto accertato in occasione del sopralluogo non esiste un condominio costituito e di conseguenza gli oneri per le spese comuni vengono gestiti tra le famiglie che abitano il palazzo.

VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Non è costituito un condominio e le spese di gestione del palazzo sono ripartite tra le famiglie che lo abitano. Attualmente le famiglie che abitano il palazzo sono tre di cui una, quella del debitore, non partecipa alle spese.

In seguito ad un colloquio con la signora [redacted], abitante del palazzo che si occupa della ripartizione delle spese comuni, si è appurato che le spese ordinarie sono relative alla sola pulizia dei luoghi comuni e che verrà autorizzato l'utilizzo dell'ascensore ai futuri acquirenti dell'immobile in seguito al pagamento di 1/3 delle spese fino ad oggi sostenute (spese di manutenzione ordinaria e straordinaria effettuate dal 2019 al 2024 nonché di installazione e messa in funzione dell'ascensore stesso). L'utilizzo del vano ascensore sarà pertanto possibile a seguito del pagamento di 1/3 delle spese totali sostenute negli anni dalle altre due famiglie abitanti lo stabile.

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

Il bene pignorato è un immobile, dunque non soggetto a procedura espropriativa per pubblica utilità.

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

Viene allegata alla presente perizia la planimetria dell'immobile (ALLEGATO G) redatta ex novo dalla sottoscritta CTU. In fase di sopralluogo sono stati effettuati i rilievi planimetrici ed è stata poi verificata la conformità dei dati ottenuti con gli elaborati presenti al catasto. Per come disposto dal G.E., non si è proceduto alla trasmissione/aggiornamento in Catasto (Procedura DOCFA), adempimento a cui provvederà l'acquirente-aggiudicatario (viene in questa sede scomputata la relativa spesa dalla stima dei beni che ci occupa). La difformità è relativa alla dimensione del bagno che, risultando leggermente più ampio rispetto a quanto presente al catasto, cambia la conformazione del disimpegno.

La documentazione fotografica del bene viene allegata anch'essa alla perizia (ALLEGATO H).

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.

Si allega alla presente prospetto riassuntivo richiesto.

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 allega la 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).

******

Avendo completato il proprio mandato la sottoscritta C.T.U. rassegna la presente relazione allegando i seguenti elaborati:

- Allegato A: documenti Ufficio Demo-Anagrafico del Comune
- Allegato B: verbali di sopraluogo
- Allegato C: documentazione catastale
- Allegato D: documenti Ufficio Tecnico del Comune
- Allegato E: documenti condominiali
- Allegato F: documenti Agenzia delle Entrate
- Allegato G: planimetria
- Allegato H: documentazione fotografica
- Descrizione lotto
- Perizia di stima in conformità del GPDR

Ing. Maria Bernadette Guercio
Via U. Tancredi, 13/B - 87100 Cosenza – Tel: +39 3292975184
e-mail: bernadette.guercio@gmail.com – pec: bernadette.guercio.mbg@ingpec.eu