



ALLEGATO 7



Ing. Arturo Veltri
Via F. Simonetta n°1
87100 Cosenza
PEC: studioveltri@pec.it
Mobile: +39 3480337107



N. R.G. 126/2021

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA

Prima Sezione Civile – Esecuzioni immobiliari



Giudice:

Dr Giorgio Previte

Parti:



Debitore:



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

IL CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

(ing. Arturo Veltri)



Indice

1	Premessa.....	3
1.1	Parti in causa.....	3
1.2	Giuramento.....	3
1.3	Immobili oggetto di pignoramento.....	3
1.4	Sintesi operazioni peritali.....	4
2	Risposte ai quesiti.....	5
2.1	Controllo documentale preliminare.....	5
2.2	Quesito n.1.....	9
2.3	Quesito n.2.....	10
2.4	Quesito n.3.....	12
2.5	Quesito n.4.....	12
2.6	Quesito n. 5.....	12
2.7	Quesito n. 6.....	13
2.8	Quesito n. 7.....	13
2.9	Quesito n. 8.....	14
2.10	Quesito n. 9.....	14
2.11	Quesito n. 10.....	18
2.12	Quesito n. 11.....	18
2.13	Quesito n. 12.....	19
2.14	Quesito n. 13.....	19
2.15	Quesito n. 14.....	19
2.16	Quesito n. 15.....	20
3	Elenco degli allegati.....	20

1 Premessa

1.1 Parti in causa

Il sottoscritto ing. Arturo Veltri, iscritto all'Albo dell'Ordine degli ingegneri della Provincia di Cosenza al n. 5064 con studio tecnico in Cosenza alla via F. Simonetta, 1, su incarico del Giudice per l'esecuzione immobiliare, dott. Giorgio Previte, come da nomina del **6 marzo 2022**, (*Allegato 1 – Nomina CTU e Verbale di accettazione incarico peritale d'estimo*), redigere la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n. 126/2021 Reg. Esec. vertente tra [REDACTED] e per essa [REDACTED], rappresentata e difesa dagli avvocati [REDACTED], e la società [REDACTED].

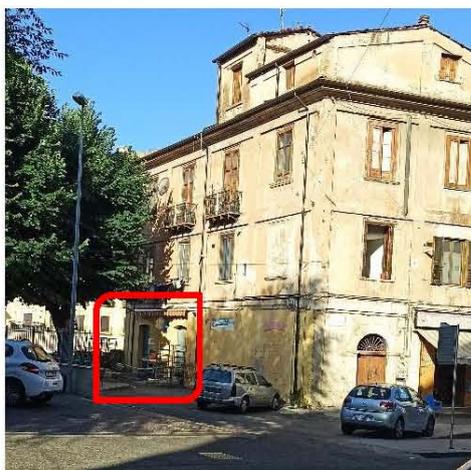
1.2 Giuramento

Il giuramento di rito è avvenuto, in data **10 marzo 2022** mediante deposito telematico di apposito atto, come stabilito dal provvedimento di nomina del Giudice (*Allegato 1 – Nomina CTU e Verbale di accettazione incarico peritale d'estimo*).

1.3 Immobili oggetto di pignoramento

La procedura esecutiva immobiliare di che trattasi ha come oggetto il pignoramento di un'unità immobiliare ad uso commerciale sita nel Comune di Cosenza in Piazza Fratelli Emilio e Attilio Bandiera, snc, che si sviluppa a piano terra, così distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Cosenza:

Comune di COSENZA (D086) (CS), Foglio 22, Particella 283, Subalterno 14, Zona censuaria 1, Categoria C/1a), Classe 6, Consistenza 63 mq Rendita: Euro 364,41



1.4 Sintesi operazioni peritali

A seguito della nomina avvenuta in data 6 marzo 2022, lo scrivente CTU ha proceduto ad effettuare la disamina della documentazione presente con precisa individuazione dell'immobile pignorato.

Si è provveduto a reperire la documentazione relativa all'immobile pignorato classificata per come di seguito:

1. Documentazione Catastale (*Allegato 2 - Documentazione catastale*)

- Elaborato planimetrico stralcio da foglio 22 contenente la particella 283;
- Visura storica foglio 22 particella 283 sub 14;
- Pianta catastale particella 283 sub 14.

2. Documentazione urbanistica - Acquisita presso l'ufficio urbanistica del Comune di Cosenza in data **21 aprile 2022** a seguito di domanda presentata tramite PEC in data **11 aprile 2022** di seguito elencata e riportata all'interno dell'*Allegato 3 - Documentazione urbanistica relativa all'immobile pignorato rilasciata dal Comune di Cosenza e relativa richiesta di rilascio:*

- Denuncia di Inizio Attività (DIA) N.451/2010 e Relazione tecnica asseverata del 19.10.2010;
- Attestazione deposito DIA N.451/2010 del 28.10.2010;
- Comunicazione inizio lavori completa di DURC dell'impresa esecutrice del 26.11.2010;
- Ultimazione lavori e Certificato collaudo e conformità del 12.6.2010 rilasciato dal Direttore dei Lavori;
- Richiesta di Certificato di agibilità completa delle dichiarazioni del Direttore dei Lavori del 17.12.2010;
- Dichiarazione conformità impianto elettrico del 28.12.2010
- Certificato di agibilità del 10.1.2011

3. Il **30 marzo 2022** è stato effettuato il primo sopralluogo congiuntamente con l'avv. Pasqualina Ethel Fiorino nella sua qualità di custode del bene pignorato alla presenza del legale rappresentante della società esecutata.

In tale occasione si è proceduto ad effettuare rilevazioni fotografiche e si è verificata la corrispondenza dei luoghi con la pianta catastale (*Allegato 4 - Documentazione fotografica dell'immobile pignorato*) provvedendo a redigere apposito verbale di sopralluogo da parte degli intervenuti (*Allegato 5 - Comunicazioni sopralluogo e relativo verbale*).

2 Risposte ai quesiti

2.1 Controllo documentale preliminare

“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).

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."

Relativamente alla procedura in esame il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva redatta in data 2.10.2021 dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone.

Di seguito si riportano i contenuti del certificato notarile in cui sono contenuti i dati catastali attuali e quelli storici.

CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPO-CATASTALE, AI SENSI DELLA LEGGE N.302/1998, IN ESENZIONE AL BOLLO IN QUANTO ATTO "NECESSARIO E FUNZIONALE" AD UN PROCEDIMENTO SOGGETTO A CONTRIBUTO UNIFICATO (ART. 18 DPR 115/2002).

Procedura esecutiva a carico di:

- [REDACTED]

Oggetto: Verbale di pignoramento immobili del 19/07/2021 Numero di repertorio 1482 notificato da UFF. GIUD.

[REDACTED] Sede
[REDACTED]

• [REDACTED] proprietà 1/1 su negozio e bottega in COSENZA Foglio 22 Particella 283
Subalterno 14 Natura C1 Consistenza 63 metri quadri Indirizzo PIAZZA FRATELLI EMILIO E ATTILIO BANDIER

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

La sottoscritta [REDACTED] in Corleone, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di **Cosenza-Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare**

CERTIFICA CHE

in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, **alla data del 29/09/2021**, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

* Alla società esecutata, [REDACTED] quota dell'intero in piena proprietà, degli immobili Cosenza Foglio 22 Particella 283 Sub. 1 Particella 283 Sub. 2 è pervenuta per atto di compravendita del 14/02/2000 Numero di repertorio 45238 Notaio SCORNAJENGHI RICCARDO Sede RENDE (CS) trascritto il 17/02/2000 nn. 3339/2463 da potere di GUALTIERI ANNA Nata il 21/06/1966 a COSENZA Codice fiscale GLTNNA66H61D0860

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

La sottoscritta [REDACTED] in Corleone, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di **Cosenza-Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare**

CERTIFICA CHE

in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, **alla data del 29/09/2021**, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

* Alla società esecutata, [REDACTED] quota dell'intero in piena proprietà, degli immobili Cosenza Foglio 22 Particella 283 Sub. 1 Particella 283 Sub. 2 è pervenuta per atto di compravendita del 14/02/2000 Numero di repertorio 45238 Notaio SCORNAJENGHI RICCARDO Sede RENDE (CS) trascritto il 17/02/2000 nn. 3339/2463 da potere di GUALTIERI ANNA Nata il 21/06/1966 a COSENZA Codice fiscale GLTNNA66H61D0860

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

La sottoscritta [REDACTED] in Corleone, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Cosenza-Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare

CERTIFICA CHE

in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, alla data del 29/09/2021, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

* Alla società esecutata, [REDACTED] a quota dell'intero in piena proprietà, degli immobili Cosenza Foglio 22 Particella 283 Sub. 1 Particella 283 Sub. 2 è pervenuta per atto di compravendita del 14/02/2000 Numero di repertorio 45238 Notaio SCORNAJENGHI RICCARDO Sede RENDE (CS) trascritto il 17/02/2000 nn. 3339/2463 da potere di GUALTIERI ANNA Nata il 21/06/1966 a COSENZA Codice fiscale GLTNNA66H61D0860

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

ISCRIZIONE NN. 24343/5893 del 22/06/2007 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 21/06/2007 Numero di repertorio 1168/838 Notaio GISONNA MARIA Sede COSENZA A favore di BANCA CARIME SOCIETA' PER AZIONI Sede BARI Codice fiscale 13336590156 (Domicilio ipotecario eletto BARI CORSO ITALIA, 9),

[REDACTED] LI
capitale € 35.000,00 Totale € 52.500,00 Durata 10 anni

Grava su Cosenza Foglio 22 Particella 205 Sub. 5, Cosenza Foglio 22 Particella 283 Sub. 1 Particella 283 Sub. 2

TRASCRIZIONE NN. 26980/21732 del 29/09/2021 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del [REDACTED] TRIBUNALE DI COSENZA Sede COSENZA

[REDACTED]
Grava su Cosenza Foglio 22 Particella 283 Sub. 14

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

La sottoscritta [REDACTED]

CERTIFICA

altresì che, in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto della presente relazione, alla data del 29/09/2021, risulta essere censito



* Catasto fabbricati di COSENZA Foglio 22 Particella 283 Subalterno 14 Natura C1 Classe 6 Consistenza 63 mq Totale: 92 mq Rendita catastale Euro 364,41 Indirizzo PIAZZA FRATELLI EMILIO E ATTILIO BANDIER Piano T

in ditta a: [REDACTED] piena proprietà 1/1

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/04/2016 protocollo n. CS0051125 in atti dal 15/04/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 15338.1/2016)

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/11/2011 protocollo n. CS0381419 in atti dal 11/11/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 114554.1/2011)

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 11/11/2010 protocollo n. CS0370831 in atti dal 11/11/2010 CAMBIO D'USO E FUSIONE (n. 39498.1/2010) delle unità fg 22 particella 283 sub 1 e 2

Corleone 5 ottobre 2021



La documentazione di cui all'articolo 567, c.2, C.P.C risulta completa per l'immobile pignorato, essendo presente il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

In base a quanto riportato nel certificato notarile, confermato dalla visura catastale attuale e storica, non risulta verificata la sussistenza del titolo di provenienza in favore dell'esecutato e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza e il diritto oggetto di pignoramento in quanto l'immobile di cui al Foglio 22, particella 283, sub.14 risulta ad oggi in piena proprietà alla ditta [REDACTED]

Non si è reso necessario operare controlli sullo stato civile in considerazione del fatto che la proprietà appartiene a persona giuridica.

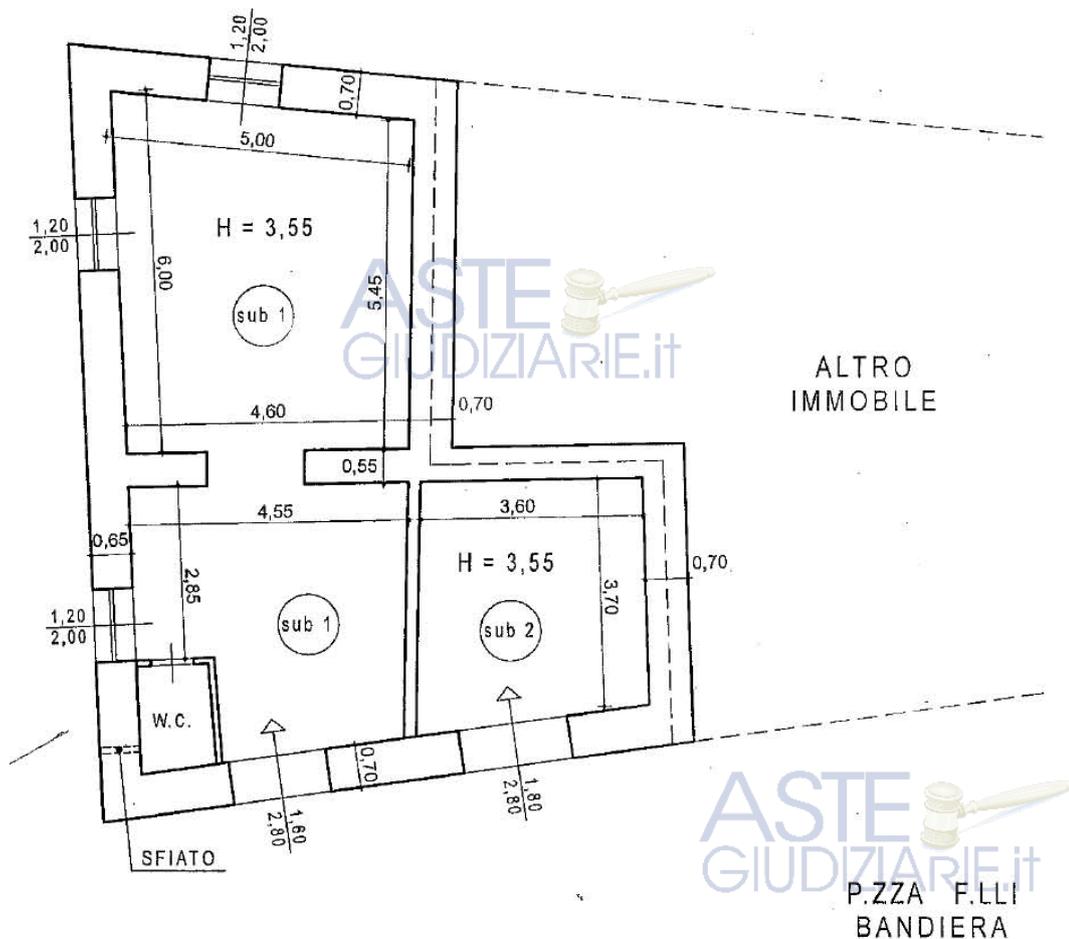


2.2 Quesito n.1

“ 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 ”

L'immobile pignorato

- è costituito da due vani forniti di servizio igienico posti al piano terra di un fabbricato pluripiano realizzato nei primi decenni del '900.
- i due vani costituiscono unica unità immobiliare distinta in catasto al foglio 22, particella N. 283, sub 14 con un duplice accesso dal piano stradale;
- l'unità immobiliare per le sue caratteristiche intrinseche costituisce un unico lotto ai fini della vendita.



L'Unità immobiliare confina



- a sud con Piazza Fratelli Bandiera,
- ad est con altra proprietà
- a nord con altra proprietà e con spazio di separazione da altro fabbricato
- a ovest spazio aperto terminante con la via Bendicenti.



2.3 Quesito n.2

“ 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 “

L'immobile fa parte di un fabbricato sito nel centro storico di Cosenza nello storico quartiere Casali ai piedi del Colle Triglio in adiacenza con il fiume Crati.



La zona è caratterizzata dalle seguenti distanze lungo le principali direttrici:

- circa 5 km dallo svincolo autostradale di Cosenza dell'autostrada A2 del Mediterraneo
- circa 3 km dalla stazione dei treni di Vagliolise (CS)
- circa 3 km dal centro cittadino di Cosenza (CS)
- circa 1 km dalla strada statale 107 Silana-Crotonese.

La stessa zona di ubicazione dell'immobile è servita da urbanizzazioni primarie (rete idrica e fognaria, rete distribuzione metano, rete elettrica e telefonica) e secondarie (scuole, presidi medici, impianti sportivi, parchi urbani e chiese).

Il fabbricato comprendente l'unità immobiliare pignorata è a quattro piani con struttura portante in muratura di pietrame realizzata secondo i criteri costruttivi dei primi anni del '900.



L'unità immobiliare è fornita del solo impianto elettrico e di quelli idrico e di scarico relativamente al servizio igienico.

La pavimentazione è in battuto di cemento in precarie condizioni di conservazione.

Gli infissi in legno, pur funzionanti, non sono moderni e non possiedono caratteristiche di termo-coibentazione.

La vendita del bene è esente da IVA in quanto fabbricato strumentale rientrante nella fattispecie di cui al punto 8-ter dell'art. 10 del DPR 633/1972.

2.4 Quesito n.3

“ 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 “

L'immobile pignorato è costituito da parte di un fabbricato realizzato certamente prima del 2 settembre 1967; infatti, per come può desumersi dalla documentazione urbanistica acquisita, lo stesso è antecedente al Regio Decreto N.1265 del 27.7.1934, che all'art.221 ha introdotto la necessità del rilascio dell'abitabilità per gli immobili di nuova costruzione.

2.5 Quesito n.4

*“ accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria “***

Per quanto esposto nella risposta al quesito N.3 la risposta non è necessaria.

2.6 Quesito n. 5

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

Il certificato di destinazione urbanistica è inconferente in quanto il bene pignorato è costituito da solo fabbricato.

2.7 Quesito n. 6

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

L'immobile è registrato in catasto al foglio 22 particella 283 sub 14; tale subalterno proviene dalla fusione catastale dei due precedenti sub.1 e sub 2 operata in data 11.11.2010 in concomitanza con la variazione di destinazione d'uso effettuata con la DIA N.451/2010 del 19.10.2010.

Dati identificativi: Comune di **COSENZA (D086) (CS)**

Foglio **22** Particella **283** Subalterno **14**

Classamento:

Rendita: **Euro 364,41**

Zona censuaria **1,**

Categoria **C/1^a**, Classe **6**, Consistenza **63 m²**

Indirizzo: PIAZZA FRATELLI EMILIO E ATTILIO BANDIERA n. SNC Piano T

Dati di superficie: Totale: **92 m²**

L'intestazione catastale risulta ancora in ditta

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

2.8 Quesito n. 7

“ 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 “

L’unità immobiliare, costituente un unico lotto indivisibile, è di proprietà della soc. [REDACTED] [REDACTED] rappresentandone la sede, con socio accomandatario [REDACTED] [REDACTED] e socio accomandante [REDACTED] come da variazione camerale avvenuta in data 25.1.2013 con registrazione alla Camera di Commercio di Cosenza in data 14.2.2013.

L’attribuzione della funzione di mandatario a Scarcelli Massimiliano proviene da scrittura privata autenticata dal Notaio Riccardo Scornajenghi rep N. 97888 registrata a Cosenza al N. 1454 del 31.1.2013.

L’immobile è ancora oggi catastalmente intestato unicamente alla ditta S [REDACTED] [REDACTED]

2.9 Quesito n. 8

“ 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 “

Come da attestazione notarile fornita dal creditore.

Alla società [REDACTED], è attribuita in piena proprietà la quota dell’intero immobile di cui al foglio 22, particella 283, sub 14 in virtù della scrittura privata autenticata dal Notaio Riccardo Scornajenghi rep N. 97888 registrata a Cosenza al N. 1454 del 31.1.2013 e della variazione camerale avvenuta in data 25.1.2013 con registrazione alla Camera di Commercio di Cosenza in data 14.2.2013 che ha sancito la modifica di società da [REDACTED] [REDACTED]

Alla società [REDACTED] l’immobile di cui sopra era pervenuto per atto di compravendita del 14.2.2000 rep N. 45238 Notaio Riccardo Scornajenghi, con sede in Rende, trascritto il 17.2.2000 N3339/2463.

2.10 Quesito n. 9

“ 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 “

Metodo di stima.

Il metodo di stima scelto per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento è quello “sintetico comparativo” che mira ad individuare il valore del bene mediante paragone con altri beni di analoghe caratteristiche ubicati nella medesima zona o in zone limitrofe equiparabili e dei quali beni sono noti i valori o i prezzi a mq di superficie commerciale, determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Nella pratica si procede all'individuazione della quotazione normalizzata del mq di superficie dell'immobile “medio” presente nella zona in cui sono ubicati i beni oggetto di stima e la si utilizza come riferimento per la successiva determinazione del valore al mq degli immobili in analisi; scostamenti dal valore medio, in ogni caso, devono essere previsti in funzione di uno o più fattori, intrinseci e/o estrinseci, che caratterizzano il bene in esame.

Il valore di mercato del bene si ottiene pertanto moltiplicando il prezzo normale unitario opportunamente calcolato per la superficie commerciale.

Il calcolo della superficie commerciale delle unità immobiliari è stato eseguito secondo l'Allegato C - “Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria” del D.P.R. 138/98 che prevede l'applicazione delle seguenti percentuali di calcolo:

per le unità immobiliari del gruppo “T”

- 100% relativamente alla superficie di vani principali e accessori diretti;
- 100% relativamente alla superficie in pianta di muri interni e perimetrali di spessore massimo pari a 50 cm;
- 50% della superficie in pianta di muri in comune con altre unità immobiliari fino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- 30% della superficie di balconi e terrazze comunicanti fino ad una superficie di 25 mq;
- 10% della superficie di balconi e terrazze comunicanti per la quota eccedente i 25 mq di superficie;
- 50% della superficie dei locali accessori comunicanti a servizio indiretto di quelli principali;

- 25% della superficie dei locali accessori non comunicanti a servizio indiretto di quelli principali.
- 10% della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata fino alla somma della superficie di vani principali e accessori diretti e alla superficie in pianta di muri interni e perimetrali di spessore massimo pari a 50 cm;
- 2% della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile per la parte di superficie eccedente la somma della superficie di vani principali e accessori diretti e della superficie in pianta di muri interni e perimetrali di spessore massimo pari a 50 cm.

Nel calcolo delle superfici commerciali non sono comprese le superfici dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, così come stabilito dal DPR 138/98.

La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati (DPR 138/98).

Per l'individuazione dei prezzi di mercato nel Comune di Cosenza si è fatto riferimento ai valori forniti dalla Banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI). In particolare, sono stati considerati i valori di vendita al metro quadrato degli immobili commerciali ricadenti nella zona C2/Semicentrale/CENTROSTORICO aggiornati al secondo semestre 2021 per immobili a destinazione in stato conservativo "normale":

The screenshot shows the Agenzia delle Entrate website interface. At the top, there is a navigation bar with categories: Cittadini, Imprese, Professionisti, Intermediari, Enti e PA, and L'Agenzia. Below this, a breadcrumb trail reads: Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato.

The main heading is "Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato". Below it, the search parameters are displayed:

- Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2
- Provincia: COSENZA
- Comune: COSENZA
- Fascia/zona: Semicentrale/CENTRO STORICO
- Codice di zona: C2
- Microzona catastale n.: 4
- Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
- Destinazione: Commerciale

The results are presented in a table with the following structure:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	580	820	L	3,1	4,5	L
Negozi	NORMALE	820	1300	L	5,3	8,5	L

Quotazioni OMI – Immobili a destinazione commerciale – Comune di Spezzano della Sila zona C2/Semicentrale/CENTROSTORICO.

A partire dall'intervallo di riferimento fornito dall'OMI per la categoria negozi si è individuato il valore unitario di riferimento per l'immobile in oggetto secondo quanto disposto dall'allegato al provvedimento del direttore dell'Agenzia delle Entrate: "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007)."

Il punto 1 dell'allegato di cui sopra specifica la metodologia di calcolo per la determinazione del valore normale unitario degli immobili attraverso la seguente espressione:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val}_{\text{OMIMIN}} + (\text{Val}_{\text{OMIMAX}} - \text{Val}_{\text{OMIMIN}}) \times K$$

dove:

- $\text{Val}_{\text{OMIMIN}}$ e $\text{Val}_{\text{OMIMAX}}$ indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e che sono stati riportati in precedenza;
- K rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula:

$$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$$

Con:

- K1 (taglio superficie)

1	fino a 45 mq;
0,8	oltre 45 mq fino a 70 mq;
0,5	oltre 70 mq fino a 120 mq;
0,3	oltre 120 mq fino a 150 mq;
0	oltre 150 mq;

- K2 (livello di piano)

0	piano seminterrato;
0,2	piano terreno;
0,4	piano primo;
0,5	piano intermedio;
0,8	piano ultimo;
1	piano attico;

il coefficiente K mette in relazione i valori minimi e massimi forniti dall'OMI con caratteristiche proprie dell'immobile (superficie e livello di piano).

In considerazione del fatto che l'immobile in esame non può ritenersi rientrante nella categoria NORMALE dato che presenta caratteristiche di degrado non trascurabili, si assume quale Valore unitario il Valore normale unitario ridotto al 60%.

Moltiplicando il Valore unitario per la Superficie commerciale dell'immobile si ottiene il Valore commerciale dell'immobile:

$$\text{Valore commerciale} = \text{Valore unitario} \times \text{Superficie commerciale}$$

Il valore di vendita si ottiene quindi procedendo all'abbattimento forfettario pari al 15%.

Valore di vendita = 85% Valore commerciale

Vengono di seguito riportati i risultati di calcolo secondo il metodo descritto.

La misurazione dei due vani componenti l'unità immobiliare dei relativi muri divisorii e perimetrali ha fornito la superficie lorda di 87,44 mq per come riportato nella tabella seguente

vano retrostante						
lunghezza		media	larghezza		media	superficie lorda
6,70	6,15	6,43	6,00	5,60	5,80	37,27
vano su piazza						
lunghezza		media	larghezza		media	superficie lorda
9,35	9,20	9,28	6,15	4,67	5,41	50,18
superficie totale lorda						87,44

Dai valori per mq OMI riferiti a “negozi” in stato conservativo “normale” contenuti nella soprariportata tabella della Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate si ricava:

- Valore minimo: 820,00 €/mq
- Valore massimo: 1.300,00 €/mq

Il valore normale unitario assunto a riferimento è pari a:

Valore normale unitario = 820,00 €/mq + (1.300,00 €/mq – 820,00 €/mq) x 0,0275 = 833,20 €/mq

Essendo: K1=0,50 K2=0,02 e K=0,0275

Valore unitario = Valore normale unitario x 60% = 499,92 €/mq

Si ottiene pertanto conseguentemente:

- Valore commerciale = Val. unitario x Sup. commerciale = € 36.428,65
- **Valore di vendita = 85% Val. commerciale in cifra tonda= € 30.964,00**

2.11 Quesito n. 10

“ 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 “

Come già affermato al punto precedente, è possibile procedere alla vendita in unico lotto.

2.12 Quesito n. 11

“ 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. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

Il proprietario esecutato occupa l'immobile a scopo commerciale per la vendita di prodotti agricoli.

Non è risultato che il bene pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico.

Le spese annue di gestione o manutenzione possono valutarsi orientativamente in € 1.000,00.

Non risultano sussistenti spese condominiali né ordinarie né straordinarie.

2.13 Quesito n. 12

“ accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità

Non risulta in corso alcuna procedura espropriativa per pubblica utilità.

2.14 Quesito n. 13

“ allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri “

Si vedano al proposito gli allegati N. 2, N. 3 e N. 4.

2.15 Quesito n. 14

“ 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 veda l'Allegato 6 – Foglio riassuntivo.

2.16 Quesito n. 15

“ 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 veda l'Allegato 7 – Relazione oscurata

3 Elenco degli allegati

1. ALLEGATO 1: Nomina CTU e Verbale di accettazione incarico peritale d'estimo
2. ALLEGATO 2: Documentazione catastale
3. ALLEGATO 3: Documentazione urbanistica relativa all'immobile
4. ALLEGATO 4: Documentazione fotografica dell'immobile
5. ALLEGATO 5: Comunicazioni sopralluogo e relativo verbale
6. ALLEGATO 6: Foglio riassuntivo
7. ALLEGATO 7: Relazione oscurata

