



Relazione di consulenza tecnica





Il sottoscritto Ing. Francesco Salatino, in riferimento all'incarico di consulenza tecnica d'ufficio conferitagli dal Sig. G. E. I. Dott.ssa Assunta GIOIA e relativa alla **Esecuzione Immobiliare 13/2024 fra XX creditore – YY debitore**, dopo aver esaminato gli atti, chiesto documentazione presso la Pubblica Amministrazione, espletate le necessarie ricerche e dopo aver effettuato in data **31 maggio 2024** attenti e scrupolosi sopralluoghi sull'immobile oggetto di causa, ha redatto la seguente consulenza tecnica al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità.



1 - Svolgimento dell'incarico

L'incarico assegnato viene svolto seguendo prima una via amministrativa e burocratica, cercando riferimenti ed atti amministrativi nel fascicolo di causa, nelle direttive del G. E. I., poi presso la Conservatoria, il Catasto ed il Comune di Cosenza in cui è ubicato l'immobile pignorato. Successivamente con il sopralluogo viene dato riscontro a quanto riportato nelle documentazioni raccolte ed infine viene effettuata la valutazione del bene pignorato secondo i dettami del Giudice.

2 - Risposte ai quesiti



L'immobile oggetto di pignoramento è un'abitazione di tipo economico situata in Cosenza, via Gaeta dd, accatastata al fg 22, particella aaa, sub b, piano 2° e 3°, consistenza 9,5 vani. Dalle indagini presso gli Uffici Pubblici, dal sopralluogo e dallo studio delle documentazioni è emerso quanto segue.

2.1 – Verifica della completezza della documentazione di cui all'art.567 comma 2 c.p.c.

La documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c. appare completa.

Nello specifico il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale riferentesi al ventennio antecedente la data del pignoramento.

Il creditore procedente non ha depositato l'estratto catastale storico relativo alla situazione attuale e coprente lo stesso periodo della certificazione notarile. Tuttavia i dati catastali, attuali e storici, dell'immobile pignorato sono indicati nella stessa certificazione notarile che riporta anche la cronistoria con tutti gli atti di provenienza. per un periodo superiore a vent'anni.

Catastalmente gli immobili risultano attualmente registrati come proprietà della Signora YY, [REDACTED]. ddddddddddddddd

Dall'esame della dichiarazione notarile sostitutiva redatta dal dott. DD Notaio in Napoli (all. b), emerge che dalla data della trascrizione del pignoramento non ci sono cambiamenti rispetto alla certificazione ipocatastale rilasciata nella stessa; la provenienza degli immobili è certificata per un periodo superiore ai venti anni precedenti e sono riportate le formalità su di esso.

Inoltre lo stesso CTU ha provveduto a controllare presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza, Ispezione Ipotecaria aggiornata alla data di inizio compilazione della presente ctu, (all. c), e la stessa ha fornito identici dati.

2.2 – Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

Dall'analisi del fascicolo della procedura esecutiva n° 13/2024, dalla relazione notarile ventennale aggiornata e dai controlli effettuati dal CTU presso l'Agenzia delle Entrate si possono riportare le seguenti formalità pregiudizievoli sugli immobili oggetto di pignoramento

num.	specie	Identificativi C.R.R.II	A favore	contro	Fonte fascicolo	Fonte verifica
1	Atto Notarile Pubblico Notario nro 20/06/20ss	nn.aaa/1aa	YY	zz/mm	Dich. notarile dott. DD ecc/2024	relazione ventennale aggiornata Agenzia Entrate 11.03.2024
2	IPOTECA Volontaria A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Notario nro 24/03/2ss	rep.9www	www	YY-/ff	Dich. notarile dott. DDe ee/01/20cc	relazione ventennale aggiornata Agenzia Entrate 11.03.2024
3	VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ww/01/20ww	nn.qq/10qq	XX	YY	Dich. notarile dott. DD 17/0s/20ss	relazione ventennale aggiornata Agenzia Entrate 11.03.2024

2.3 – Mappe censuarie

Sono allegate la visura storica dell' immobile, (dalla quale sono desumibili anche i passaggi e le provenienze degli stessi), (all. d), il foglio di mappa delle particelle interessate, (all. e), le planimetrie dell' Immobile Interessato, (all. f), disponibili presso l' U.T.E. di Cosenza, alcune ortofoto che individuano gli immobili in oggetto e la e la zonizzazione rilevata sul Geoportale del Comune di Cosenza (all. g).

2.4 – Descrizione degli immobili

Facendo riferimento agli allegati planimetrici (all. d - e - f - g), alla documentazione fotografica (all. h) in calce alla presente, alle ricerche effettuate presso l' Ufficio tecnico del Comune di Cosenza ed a quanto constatato durante i sopralluoghi, l' immobile pignorato presenta le seguenti caratteristiche.

Si trova ubicato nel Comune di Cosenza, via Gaeta, n. aa, angolo con via Galeazzo di Tarsia, nel cuore del centro storico della città.

Per come successivamente descritto il sopralluogo non è stato facile in quanto l' appartamento pignorato, ma anche l' intero immobile, si trova in uno stato di forte degrado ed abbandono, con molte parti fatiscenti, potenziali e diffusi pericoli di crollo e buone probabilità di farsi male. Inoltre ci sta molto disordine e molta sporcizia, dovuti proprio all' incuria ed all' abbandono dell' immobile.

La zona in cui l' Immobile è ubicato è completa da ogni punto di vista sia per quanto concerne l' urbanizzazione primaria che quella secondaria. Infatti è dotata di tutti gli impianti, rete fognante, rete idrica, allaccio al gas metano, rete telefonica e internet, strada di accesso con segnaletica, servizio di raccolta dei rifiuti e quant' altro. Sono presenti nel raggio di poche centinaia di metri negozi e servizi, luoghi di svago e socializzazione, farmacie, scuole e ufficio postale. Presenta tuttavia tutte le caratteristiche non positive del centro storico di Cosenza quali degrado, stato di semiabbandono, vetustà e obsolescenza, mancanza di parcheggio, censo sociale abbastanza basso con accentuata presenza di varie etnie.

Il palazzo in cui è ubicato l' immobile oggetto di pignoramento è un palazzo molto antico, probabilmente plurisecolare, con vari interventi eseguiti nel corso degli anni. L' ingresso è da un portone in ferro e vetro dotato di citofono e di apertura elettrica, oltre che di telecamera. Dalle scale si sale e si arriva all' appartamento situato al secondo piano. Internamente all' appartamento erano presenti delle ulteriori scale ad uso esclusivo dell' appartamento, dove si arriva ad un sottotetto, con la superficie presumibilmente uguale a quella del piano inferiore. Mancano tutte le parti relative all' impiantistica, sia essa energia elettrica che gas e rete idrica. La struttura del piano inferiore è in muratura portante/pietre portanti, disabitata e chiusa da qualche decennio, condizioni di conservazione estremamente mediocri, assenza di impianti e/o assoluta non efficienza degli stessi, pavimentazione saltata in diversi punti, problemi di umidità/condensa enormemente diffusi, presenza di lesioni sulle murature portanti di possibile grave consistenza, probabile necessità di interventi di consolidamento e miglioramento strutturale; un locale del piano inferiore presenta il solaio/pavimento di calpestio crollato e sprofondato al piano inferiore che risulterebbe abbandonato.

Il piano superiore presenta le medesime problematiche del piano inferiore, con il solaio di isolamento con la copertura parzialmente crollato, la restante parte è pericolante e prossima al crollo; la copertura in calastrelli di legno e tegola presenta forti criticità, apertura a pesanti infiltrazioni d'acqua ed è prossima a crolli parziali.

L'intero appartamento (sui due livelli) necessita di urgenti interventi di consolidamento/rinforzo strutturale, successivamente sarà possibile ristrutturare pavimentazioni, solai, copertura, infissi interni ed esterni nonché gli impianti.

Il costo degli interventi necessari per il ripristino dell'appartamento probabilmente sarà superiore al valore medio degli appartamenti nella zona.

La superficie dell'appartamento è pari a circa 121 metri quadrati, tale superficie fa riferimento esclusivamente al piano riportato nella pianta catastale; l'altezza è variabile fra 3,00 e 3,35 metri. Stesso discorso e superficie per il piano superiore. La distribuzione interna degli spazi coincide con la planimetria catastale al piano inferiore, e altrettanto si presume, essendo sostanzialmente in sfacelo e impraticabile, al piano superiore (fra l'altro appena abbozzato nella planimetria catastale).

Catastalmente l'immobile è censito alla sezione urbana del Comune di Cosenza, in via Gaeta qq, fg 22, parcella ww, sub e, cat A/3, cl 3, piano 2° e 3°, vani 9,5, rendita catastale € 353,26. Intestatario unico YY.

2.5 – Verifica della conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.

I dati contenuti nell'atto di pignoramento e quelli riferiti nella presente ctu non presentano difformità rilevanti e l'immobile è perfettamente individuabile.

2.6 – Eventuali variazioni catastali apportate dal CTU.

Per come già scritto la distribuzione interna degli spazi coincide con la planimetria catastale al secondo piano; al terzo piano presumibilmente pure, ma è intuibile più che verificabile. In sede di eventuale ristrutturazione tutta la documentazione catastale andrebbe rivista.

2.7 – Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Presso gli Uffici del Settore Urbanistica del Comune di Cosenza, esaminando gli atti, e dal Geoportale dello stesso Comune si evince che l'edificio dove ricade l'immobile pignorato ricade nella zona del Centro Storico e aree limitrofe ed è assoggettato ai vincoli Beni Culturali e paesaggistici Art.136 - Immobili ed aree di notevole interesse pubblico Immobili ed aree che hanno cospicui caratteri di bellezza e valore naturale, storico, estetico, tradizionale e panoramico e Art.142 - Fiumi, torrenti e corsi d'acqua Fascia dei 150m dalle sponde/argini

2.8 – Conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative.

Presso il Comune di Cosenza non è stato trovato alcun documento relativo a autorizzazioni e concessioni amministrative relative sia al singolo appartamento in esame sia all'intero palazzo.

La cosa è abbastanza comprensibile in quanto si tratta di un edificio con più secoli sulle spalle risalente probabilmente al 1700 o giù di lì.

2.9 – Eventuali suddivisione e vendita in più lotti.

I due diversi piani potrebbero essere separati e valutati separatamente; tale ipotesi implicherebbe la ricerca e la costruzione di una apertura dalle scale che porti direttamente al terzo piano e la chiusura dell' accesso dal secondo al terzo. Tale soluzione implica tuttavia lavori strutturali e ulteriori spese. Per cui si preferisce continuare a considerare, così come attuale, un solo appartamento su due piani senza vendita in più lotti.

2.10 – Eventuali suddivisione e vendita in più lotti in caso di pignoramento pro quota.

L' immobile è pignorato nella sua interezza.

2.11 – Accertamento dell' immobile libero o occupato.

Alla data del sopralluogo l' immobile risultava accessibile ma impraticabile.

2.12 – Accertamento eventuali debiti condominiali e spese annue.

Non esiste condominio costituito.

2.13 – Valore dell' immobile.

L' appartamento in esame si trova nella classica situazione in cui vengono a trovarsi molti, probabilmente la maggior parte, degli alloggi situati nel centro storico della città. E cioè appartamento in stato di semiabbandono o con parti pericolanti e, come nel caso del tetto, necessità di interventi urgenti da fare non solo da parte del proprietario del singolo appartamento ma di tutti i proprietari dell' intero edificio, alcuni dei quali di non facile rintracciabilità. Inoltre ci sta da considerare che l' eventuale acquirente si troverebbe ad acquistare una casa di vasta superficie a prezzo estremamente contenuto (per come si dirà in seguito), ma con la necessità immediata di ristrutturare il tutto con una spesa di gran lunga superiore al prezzo di acquisto.

Premesso questo si ha che per determinare il valore venale dell' immobile all'attualità, si fa riferimento al **critério del più probabile valore di mercato**, che "appare il più idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta ed un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato". La stima viene definita con il **procedimento di stima sintetico**, facendo riferimento per le quotazioni Immobiliari ai dati rilevati attraverso indagini mirate ad accertare i valori di mercato di unità immobiliari dello stesso tipo ed effettuate contattando privati, studi tecnici, uffici comunali, studi notarili e agenzie immobiliari.

Il prezzo base di stima (P_{base} di stima) scaturisce moltiplicando la superficie lorda degli immobili per il valore dell' unità di misura; altrettanto per le aree esterne alle quali si ritiene opportuno

applicare l' abbattimento percentuale del 30 %. Il prezzo di vendita ($P_{vendita}$) è il prezzo base di stima decurtato del 15% (diminuito in ragione della circostanza che nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi e che gli oneri fiscali vengono computati sul prezzo effettivo), cioè

$$P_{vendita} = (P_{base\ di\ stima} - P_{base\ di\ stima} * 0,15)$$

La zona in cui l' immobile pignorato è ubicato è quella del centro storico di Cosenza che da decenni sta aspettando una rinascita che tuttavia tarda a venire, con tutte le possibilità economiche messe in rilievo da questa zona e da questa attesa. Si fa riferimento all' Agenzia delle Entrate tramite i valori forniti attraverso l' Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) che per la zona di Cosenza dà il seguente range di riferimento : *Immobili residenziali a destinazione abitazione economica e nella microzona catastale in oggetto relativamente al secondo semestre 2023 valore relativo (520 – 680 €/mq) di superficie lorda con uno stato conservativo normale.*

Questi ultimi valori, relativi alla zona e all' edificio e all' appartamento in oggetto vengono ritenuti eccessivi in questa sede dal CTU in quanto l' immobile oggetto di pignoramento si presenta ad oggi inabitabile e bisognoso di una totale ristrutturazione.

Complessivamente, valutando tutto, tenendo conto dello stato di conservazione dell' immobile oggetto di pignoramento, tenendo presente la zona in cui sorge, tenendo presente quanto raccolto presso agenzie immobiliari, studi notarili e tecnici del settore immobiliare, si possono prendere per buoni i seguenti valori :

- € 520,00/mq per la superficie al secondo piano dell' immobile
- € 260,00/mq per la superficie dell' immobile al terzo piano che è quella che necessita di consistenti interventi di cui parte riguardanti l' intero edificio

Sulla base di questi prezzi unitari e di quant' altro sin qui esposto, si ha quanto segue :

	<i>immobile</i>	<i>mq</i>	<i>€/mq</i>	<i>valore (€)</i>	<i>integrazioni (€)</i>	<i>valore (€)</i>
Lotto 1	fg 22, parcella 5ww, sub ee, 2° piano	121	520	62.920,00		
	fg 22, parcella 5ww, sub ee, 3° piano	121	260	31.460,00		
						94.380,00

Il prezzo di vendita ($P_{vendita}$) è il prezzo base di stima decurtato del 15% (diminuito in ragione della circostanza che nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi e che gli oneri fiscali vengono computati sul prezzo effettivo), cioè $P_{vendita} = (P_{base\ di\ stima} - P_{base\ di\ stima} * 0,15)$, per cui si ha quanto segue :

	<i>immobile</i>	<i>stima (€)</i>	<i>% riduzione</i>	<i>prezzo vendita (€)</i>
lotto 1	fg 22, parcella 5ww, sub ee	94.380,00	15	80.223,00

2.14 – Foglio riassuntivo.

Lotto unico

LOTTO UNICO

PIENA PROPRIETA' DI UNITA' IMMOBILIARE IN COSENZA Centro Storico

via Gaeta

PREZZO BASE DI VENDITA € 80.223,00

così identificato :

immobile al piano terra ubicato in Cosenza, in via Gaeta, fg 22, parcella www, sub e, cat A/3, cl 3, piano 2° e 3°, vani 9,5, rendita catastale € 353,26. Intestatario unico YY

Pervenuto con atto di compravendita del Notaio DD del 20/0q/20aa nn. aaa/bb

Soggetto a vincoli paesaggistici e storico culturali

Risulta libero ma in stato di abbandono e necessita di lavori di ristrutturazione totale, consolidamento sismico, rifacimento impiantistico e deposito certificazioni

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
Pagina 8 di 34



ASTE GIUDIZIARIE®
Allegati alla relazione :

ASTE GIUDIZIARIE®

- a) **Certificato residenza debitrice**
- b) **Certificazione notarile**
- c) **Formalità pro e contro**
- d) **Visure catastali storiche**
- e) **Mappale, Planimetria zona, Aereofotogrammetria**
- f) **Planimetria catastale**
- g) **Zonizzazione Urbanistica**
- h) **Documentazione fotografica**
- i) **Verbali di sopralluogo**

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Avendo bene e fedelmente adempiuto al compito affidatogli al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità.

ASTE GIUDIZIARIE® II C.T.U.
Ord. Provinc. Ingegneri - Cosenza
N. 1360
Ing. FRANCESCO SALATINO

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Cosenza, 28 giugno 2024

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®
Pagina 9 di 34

