



ALLEGATO 15



Relazione versione privacy



TRIBUNALE ORDINARIO DI
COSENZA

Sezione I Civile

Esecuzioni Immobiliari



Esecuzione Immobiliare R.G. n. 14/2020

RELAZIONE DI CONSULENZA
TECNICA DI UFFICIO



Il Giudice dell'Esecuzione

Dott. Giuseppe Sicilia

Il CTU

Ing. Ercole Gallucci



Ill.mo Giudice dell'Esecuzione **Dott. Giuseppe Sicilia**

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

Sezione I – Esecuzioni Immobiliari

OGGETTO: **Esecuzione Immobiliare R.G. n. 14/2020**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

1. Premessa e Dichiarazione di conformità normativa

In riferimento al provvedimento del 23 Novembre 2022, nella pratica di R.G. n. 14/2020 promossa dalla [REDACTED], con sede in Siena Piazza Salinbeni n.3, P.IVA [REDACTED] nei confronti di [REDACTED] nato a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] la S.V. Ill.ma nominava il sottoscritto Ing. Ercole Gallucci nato a Wipperfuerth (Germania) il 12/04/1968 C.F. GLLRCL68D12Z112A, P.IVA 02191940788, iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Cosenza, al numero 2591, con studio tecnico in Altilia (CS) alla Via Garibaldi,29, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di cui all'oggetto (**ALLEGATO n.1**).

In data **29 Novembre 2022**, il sottoscritto accettava l'incarico peritale in via telematica e si atteneva scrupolosamente alle disposizioni della nomina ed alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per le stime immobiliari (**ALLEGATO 1**).

2. Documentazione acquisita e organizzazione delle operazioni peritali

Successivamente al conferimento dell'incarico, il sottoscritto acquisiva ed analizzava la seguente documentazione riportata nei seguenti allegati:

- ALLEGATO 1 – Nomina ctu e quesiti posti dal G.E.
- ALLEGATO 2 – Certificazione ex art.567 CPC

- ALLEGATO 3 – Visura storica per immobile
- ALLEGATO 4 – Visura Planimetrica immobile e Rappresentazione grafica subalterni
- ALLEGATO 5 – Inquadramento Territoriale ed Estratto di mappa
- ALLEGATO 6 – Certificato Anagrafico di Stato Civile
- ALLEGATO 7 – Attestazione Agenzia delle Entrate su contratti di locazione
- ALLEGATO 8 – Concessioni edilizie – Elaborati Progetto originario – Agibilità
- ALLEGATO 9 – Verbali di Sopralluogo e atti propedeutici
- ALLEGATO 10 – Documentazione fotografica
- ALLEGATO 11 – Elaborati grafici con dettagliato dell'immobile
- ALLEGATO 12 – Atto di pignoramento
- ALLEGATO 13 – Quotazione OMI
- ALLEGATO 14 – Tabella riassuntiva
- ALLEGATO 15 – Relazione versione privacy

3. Dati catastali dell'immobile

L'immobile oggetto dell'esecuzione e della stima, è situato nel Comune di Mendicino (CS) ed è individuato catastalmente come di seguito riportato:

- **Fabbricato** per civile abitazione [REDACTED]
 Sito a [REDACTED]
 Censito al [REDACTED]
- **Dati di superficie:**
Totale: [REDACTED]
Totale escluse aree scoperte [REDACTED]
Rendita [REDACTED]

4. Cronologia principali operazioni peritali

- 29/11/2022: Giuramento telematico
- 03/02/2022: Richiesta accesso atti e copie presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mendicino

- 16/06/2023: Richiesta esistenza Atti di Locazione presso Agenzia delle Entrate di Cosenza
- 03/02/2023: Richiesta telematica di documentazione catastale (Rappresentazione grafica subalterni e Planimetria Catastale,) presso Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Cosenza – Ufficio Provinciale – Territorio
- 28/07/2023: Richiesta telematica di documentazione catastale (Visura Storica, estratto di mappa) presso Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Cosenza – Ufficio Provinciale – Territorio
- 23/10/2023 Sopralluogo presso l'immobile oggetto di compendio.

5. Svolgimento delle indagini peritali mediante sopralluogo

Le operazioni peritali sono state eseguite in data **23 Ottobre 2023** mediante sopralluogo presso l'immobile indicato sull'atto di pignoramento con gli identificativi catastali:

Comune di Mendicino Foglio [REDACTED]

A seguito dell'accordo con l'Avv. Emanuele Del Duca, nominato custode dell'immobile oggetto del contenzioso e avvisate le parti per suo tramite, il CTU si recava in data **23 Ottobre 2023**, presso il luogo oggetto del procedimento sito in Mendicino (CS) in Via Gandhi (**ALLEGATO 9**). Alla presenza dell'Avv. Del Duca e dei coniugi Sig.ri [REDACTED], il CTU prendeva visione dell'abitazione, procedendo sia alle misurazioni dei locali che all'esecuzione di una dettagliata documentazione fotografica (**ALLEGATO 10**). Alla fine delle operazioni peritali, veniva stilato verbale congiunto di sopralluogo con il Custode e con i debitori eseguiti.

6. Quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione e risposta agli stessi

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

I Valutazione preliminare:

“...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.”

Risposta alla I Valutazione preliminare:

Il CTU, presa visione del fascicolo, si è accertato della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile. Dalla documentazione risulta che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. La certificazione notarile sostitutiva, redatta dal Notaio Maria Concetta Tredici in data 19 Marzo 2020, è una certificazione storico – ipotecaria ventennale (**ALLEGATO 2**). Il CTU ha verificato che la certificazione risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. Si è proceduto inoltre ad acquisire presso l'Ufficio Conservatoria di Cosenza le ispezioni ipotecarie relative all'immobile in oggetto (**ALLEGATO 2**)

In particolare i gravami nel ventennio sono di seguito riportati:

1. **Atto di compravendita** rogito notaio AMATO STANISLAO di BELVEDERE MARITTIMO in data [REDACTED] di repertorio, trascritto a Cosenza il 23 SETTEMBRE 2010 Registro generale n. 30639 Registro particolare n. 21259, con il sig. [REDACTED]

_____ , acquistavano dalla COSTRUZIONI EDILI GENERALI S.R.L. il diritto per la quota di ½ ciascuno dell'intera piena proprietà sull'immobile sito nel comune di MENDICINO (CS) censito al NCEU. _____

2. **Ipoteca volontaria - Iscrizione nn. 30640/5927 del 23 Settembre 2010** – Concessione a garanzia di mutuo fondiario rogito notaio Amato Stanislao di BELVEDERE MARITTIMO Per complessivi euro 192.000,00 di cui euro 96.000 per capitale, durata 30 anni

A favore:

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in SIENA, codice fiscale 00884060526

Domicilio ipotecario eletto SIENA – PIAZZA SALIMBENI 3

Contro:

COMUNE DI MENDICINO (CS) censito al NCEU fg. 5 part. 606 sub. 5 sito in Via Gandhi

- ### **3. Verbale di pignoramento immobili Trascrizione nn. 6316/7713 del 1° aprile 2016**

Atto giudiziario dell'ufficiale giudiziario di Cosenza in data 8 Gennaio 2020, Numero di repertorio 2950/2019, trascritto il 27 Febbraio 2020 al n.5056/3940

A favore:

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in SIENA, codice fiscale 00884060526

Domicilio ipotecario eletto SIENA – PIAZZA SALIMBENI 3

Contro:

II Valutazione preliminare:

“...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 dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.”

Risposta alla II Valutazione preliminare:

Dalla visione del fascicolo telematico, non risulta il deposito da parte del creditore procedente sia dell'estratto catastale attuale che della visura catastale storica. Il CTU ha comunque

provveduto alla richiesta della documentazione catastale (Visura storica dell'immobile **(ALLEGATO 3)** - Visura planimetrica **(ALLEGATO 4)** - Estratto di mappa - **ALLEGATO 5)** presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Cosenza – Ufficio Provinciale - Territorio, constatando che dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato sono indicati nella certificazione notarile.

III Valutazione preliminare:

“...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.”

Risposta alla III Valutazione preliminare:

Dalla visione del fascicolo telematico, non risulta depositato dal creditore procedente il certificato di stato civile dell'esecutato. A seguito della richiesta presso il Comune di Mendicino – Ufficio Anagrafe, il CTU ha verificato che gli esecutati hanno contratto matrimonio il giorno **16 Luglio 2011**. Si allega il Certificato anagrafico di Stato civile **(ALLEGATO 6)**.

1° Quesito:

“...provveda l'esperto... l) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;”

Risposta al 1° Quesito:

I beni oggetto del presente provvedimento di esecuzione e di stima sono situati in Mendicino (CS), in Via Gandhi e sono identificati catastalmente con i seguenti dati **(ALLEGATO 3)**:

Fabbricato Cat. A/2 - Classe 1 sito a Mendicino (CS) Via Gandhi piano S2-1 Scala B

Dati catastali: [REDACTED]

Dati di superficie: 117 mq

Totale escluse aree scoperte: 111 mq

Rendita € 503,55

Dall'estratto di mappa del N.C.E.U. del Comune di MENDICINO (ALLEGATO 5), i confini della particella 606 su cui è presente l'immobile oggetto del presente provvedimento sono così identificati sul foglio 5:

- a Nord con corte residenziale e verde pubblico;
- a Sud con distacco con altre abitazioni;
- ad Est con corte e viabilità di accesso;
- ad Ovest con area a verde.

L'unità immobiliare ha una consistenza catastale di 117 mq e fa parte della realizzazione di un complesso edilizio destinato a residenze. Esso è costituito da un locale posto al Piano Seminterrato destinato a Cantinola (come da visura planimetrica) e da un Piano Primo destinato a zona residenziale. Per quanto riguarda la possibilità di formazione di uno o più lotti nel fabbricato in esame, è parere del CTU considerare un unico lotto, dal momento che le pertinenze (cantinola) rendono la vendita dell'appartamento più agevole.

2° Quesito:

"...provveda l'esperto... 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 IVA, 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;"

Risposta al 2° Quesito:

L'unità immobiliare oggetto della presente stima è situato nel Comune di Mendicino (CS) in Via Gandhi. Esso fa parte dell'intervento complessivo di **"Realizzazione di un complesso edilizio destinato a residenze"** risalente all'anno 2008.

Il progetto riguardava la realizzazione di quattro corpi di fabbrica destinati ad attività residenziali. Il lotto interessato dall'intervento, con una estensione di 5.330 mq, aveva identificativi catastali individuati al Foglio di mappa n.5 p.lle 217-218-220. La zona di ubicazione dell'intervento era classificato secondo il Piano Regolatore Generale vigente come **zona B/12** (ristrutturazione e completamento). Dalle planimetrie generali (**ALLEGATO 8**) si evidenzia che il **corpo A** era prospiciente sulla strada provinciale, il **corpo B** era posto lungo il confine NORD-OVEST, il **corpo**

C era realizzato a NORD del terreno ed infine il **corpo D** era ubicato ad EST. Per i corpi **A-B-C** sono presenti locali destinati a parcheggio coperto. L'accesso al complesso residenziale avviene attraverso la viabilità posta sul lato EST del lotto. La struttura portante dei corpi di fabbrica è in cemento armato con copertura di tipo a falda e manto di tegole in laterizio.

Il **Corpo B**, cui fa parte l'unità immobiliare pignorata, è costituito da un Piano Seminterrato adibito a posti auto coperti, un piano terra con due appartamenti per civile abitazione accessibili da una scala aperta in c.a. posta al centro dei due appartamenti, un Piano primo costituito da altri due appartamenti ed un Piano Sottotetto con altre due unità immobiliari. La porzione immobiliare oggetto di compendio è costituita da un vano situato al Piano Seminterrato e da una zona residenziale posta al Piano Primo. L'inizio dei lavori avvenne nel **2008** mentre l'ultimazione del fabbricato risale all'anno **2012**, con rilascio del **Certificato di agibilità** in data **17 Febbraio 2012 (ALLEGATO 8)**.

Nel progetto originario, l'abitazione in oggetto corrisponde alla tipologia **"CORPO B"** (**ALLEGATO 8**). Dal punto di vista strutturale, l'intero immobile è costituito da una struttura portante in c.a. con orizzontamenti composti da travi in c.a. e laterizi. La tompagnatura è realizzata con mattoni in laterizio alveolato. La copertura sono del tipo a falda costituite da tegole in laterizio. Le divisioni interne sono in laterizi da 12 cm intonacati e tinteggiati. Le finiture esterne sono eseguite in parte con intonaco bianco e tinteggiatura tenue ed in parte con piastrelle in ceramica. La porzione immobiliare oggetto di compendio è costituita, come detto, da un locale posto al Piano Seminterrato accessibile da una corte esterna, e da una zona residenziale raggiungibile tramite una scala condominiale.

Il locale posto al piano seminterrato si trova allo stato rustico, privo di finiture, pavimenti, impianti e porta di accesso (**ALLEGATO 10**).

L'ingresso all'unità immobiliare avviene dal piano primo sul lato Ovest tramite un portoncino blindato. E' presente un soggiorno-pranzo di 26,11 mq, una cucina di 14,32 mq e un ripostiglio di 2,56 mq. Sul lato destro del soggiorno è presente un disimpegno che consente l'accesso alla zona servizi e zona notte. Nello specifico troviamo un disimpegno di 4,24 mq, una camera di 15,96 mq con finestra, un'altra camera di 13,94 mq con un terrazzo, una lavanderia di 4,04 mq e un servizio igienico di 6,93 mq entrambi areate ed illuminate con finestre. Dalla zona soggiorno e cucina si accede ad un ampio terrazzo. Gli impianti presenti sono tutti funzionanti e realizzati sottotraccia. L'impianto termico, collegato ad una caldaia a metano posta esternamente sul terrazzo, consente il riscaldamento dei vani con radiatori in alluminio e termo-arredi posti nei servizi igienici. Gli infissi sono in pvc color legno con vetrocamera. Gli avvolgibili esterni sono in pvc, mentre le porte interne sono tamburate con rivestimento in legno. I pavimenti interni sono in gres porcellanato, così come i rivestimenti verticali e orizzontali dei servizi igienici. La vendita dell'immobile non è soggetta ad IVA.

3° Quesito:

“...provveda l’esperto... 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;”

Risposta al 3° Quesito:

L’immobile oggetto del presente provvedimento, fa parte della “Realizzazione di un complesso edilizio destinato a residenze”, indicato come **Corpo B** negli atti autorizzativi rilasciati dagli Enti preposti. Esso risulta edificato in data successiva al 2 settembre 1967, così come attestato dalle seguenti autorizzazioni (**ALLEGATO 8**):

1. **Permesso di Costruire n.9/2008 del 14 Aprile 2008;**
2. **Permesso di Costruire n.3/2010 del 23 Aprile 2010 in Variante al Permesso di costruire n.9/2008;**
3. **Permesso di Costruire n.50/2011 del 18 Novembre 2011 in Variante al Permesso di costruire n.9/2008;**
4. **Certificato di agibilità n.3/2012rilasciato in data 17 Febbraio 2012.**

4° Quesito:

“...provveda l’esperto... 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 ablazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l’aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall’articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall’articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;”

Risposta al 4° Quesito:

L’immobile oggetto del presente provvedimento, fa parte della “Realizzazione di un complesso edilizio destinato a residenze”, indicato come **Corpo B** negli atti autorizzativi rilasciati dagli Enti preposti. Esso risulta edificato in data successiva al 2 settembre 1967, così come attestato dalle seguenti autorizzazioni (**ALLEGATO 8**):

1. **Permesso di Costruire n.9/2008 del 14 Aprile 2008;**
2. **Permesso di Costruire n.3/2010 del 23 Aprile 2010 in Variante al Permesso di costruire n.9/2008;**
3. **Permesso di Costruire n.50/2011 del 18 Novembre 2011 in Variante al Permesso di costruire n.9/2008;**
4. **Certificato di agibilità n.3/2012 rilasciato in data 17 Febbraio 2012.**

Dal sopralluogo effettuato nell'unità immobiliare, e dal raffronto sia degli elaborati di progetto reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mendicino e sia con le planimetrie catastali presenti, non sono state evidenziate delle difformità.

5° Quesito:

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

Risposta al 5° Quesito:

La porzione immobiliare oggetto di pignoramento fa parte dell'intervento complessivo relativo alla **"Realizzazione di un complesso edilizio destinato a residenze"**, e precisamente è individuato nella costruzione relativa al **Corpo B** con ubicazione al Piano Seminterrato e Primo. Per come riportato nell'**ALLEGATO 8** (rif. **Relazione Tecnica Illustrativa** relative al **Permesso di Costruire n.9/2008** e successive varianti), il terreno all'epoca della costruzione ricadeva in zona di **completamento e ristrutturazione B/12**.

6° Quesito:

"...provveda l'esperto... 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;"

Risposta al 6° Quesito:

Il bene oggetto di pignoramento viene così identificato sull'atto di pignoramento (**ALLEGATO 12**):

[REDAZIONE]

L'identificazione catastale risulta quindi corretta e corrispondente a quanto riportato nella

visura storica (**ALLEGATO 3**). Tutta la documentazione catastale risulta esistente. L'attuale planimetria dell'immobile risulta coincidente con quella catastale.

7° Quesito:

"...provveda l'esperto... 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;"

Risposta al 7° Quesito:

Sulla base della documentazione dell'Agenzia del Territorio (**ALLEGATO 3**), all'atto della notifica del pignoramento, i Sig.ri Coniugi [REDACTED]

[REDACTED] intestatari dell'immobile oggetto del pignoramento, per la quota di 1/2 ciascuno di proprietà. Non esistono altri comproprietari indivisi.

8° Quesito:

"...provveda l'esperto... 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 apponibili all'acquirente;"

Risposta al 8° Quesito:

Si predispone l'elenco relativo all'atto di provenienza del bene nonché delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli:

1. **Atto di compravendita** rogito notaio AMATO STANISLAO di BELVEDERE MARITTIMO in data 22 SETTEMBRE 2010 numero 116223/30645 di repertorio, trascritto a Cosenza il 23 SETTEMBRE 2010 Registro generale n. 30639 Registro particolare n. 21259, con il quale il [REDACTED]
[REDACTED] D, acquistavano dalla COSTRUZIONI EDILI GENERALI S.R.L. il diritto per la quota di 1/2 ciascuno dell'intera piena proprietà sull'immobile sito nel comune di MENDICINO (CS) censito al NCEU fg. 5 part. 606 sub. 5 sito in Via Gandhi;
2. **Ipoteca volontaria - Iscrizione nn. 30640/5927 del 23 Settembre 2010** – Concessione a garanzia di mutuo fondiario rogito notaio Amato Stanislao di BELVEDERE MARITTIMO Per

complessivi euro 192.000,00 di cui euro 96.000 per capitale, durata 30 anni

A favore:

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in SIENA, codice fiscale 00884060526

Domicilio ipotecario eletto SIENA – PIAZZA SALIMBENI 3

Contro:

[REDACTED]

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili

COMUNE DI MENDICINO (CS) censito al NCEU fg. 5 part. 606 sub. 5 sito in Via Gandhi

3. Verbale di pignoramento immobili Trascrizione nn. 6316/7713 del 1° aprile 2016

Atto giudiziario dell'ufficiale giudiziario di Cosenza in data 8 Gennaio 2020, Numero di repertorio 2950/2019, trascritto il 27 Febbraio 2020 al n.5056/3940

A favore:

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in SIENA, codice fiscale

Contro:

[REDACTED]

9° Quesito:

“...provveda l'esperto...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;”

Risposta al 9° Quesito:

Al fine di individuare il valore dell'immobile oggetto della presente procedura di pignoramento, tra i vari criteri di stima offerti dalla disciplina dell'estimo, si è scelto di ricercare il *più probabile valore di mercato*, in quanto tale valore ha il vantaggio di recepire, con più immediatezza, gli "ordinari" orientamenti del mercato. Infatti, il valore di mercato, in senso estimativo, rappresenta *"il più probabile prezzo in contanti"*, ovvero in altre definite condizioni di finanziamento e di pagamento, per il quale un immobile viene liberamente venduto in un mercato competitivo, nel quale il compratore e il venditore sono bene informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni. Inizialmente sono state ricercate le quotazioni immobiliari fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia

delle Entrate per la zona e la tipologia in esame; il dato più aggiornato di tali quotazioni è riferito al **2° semestre 2022 (Fig.1)** Tali quotazioni offrono una forbice di valori per uno stato conservativo “normale” del bene immobile:

Per Mendicino (Fascia Periferica – C/Da Tivolille, Rosario, Pasquali), per Abitazioni di tipo civile, la forbice va da un minimo di **770,00 €/mq** ad un massimo di **1.100,00 €/mq** con stato di conservazione **Normale**, mentre per i locali adibiti a Box auto si va da un minimo di **390,00 €/mq** ad un massimo di **520 €/mq** con stato di conservazione normale.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2 Provincia: COSENZA Comune: MENDICINO Fascia/zona: Periferica/PERIFERICA - C/Da TIVOLILLE, ROSARIO, PASQUALI Codice di zona: D1 Microzona catastale n.1 Tipologia prevalente: Abitazioni civili 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	770	1100	L	2,9	4,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	490	670	L	1,8	2,4	L
Box	NORMALE	390	520	L	1,9	2,6	L
Ville e Villini	NORMALE	820	1200	L	3,1	4,5	L

Figura 1. Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per il 2° semestre 2022 per la zona e la tipologia in esame

Per la stima si è scelta la metodologia diretta, la quale prevede di valutare le proposte di mercato simili per posizione, ampiezza e tipologia agli immobili oggetto di pignoramento. Si prevede l'applicazione del procedimento estimativo detto sintetico-comparativo basato sul raffronto tra il bene in oggetto ed una molteplicità di beni simili nella medesima zona per i quali esistono quotazioni immobiliari desumibili da pubblicazioni di agenzie immobiliari e/o osservatori immobiliari. Il procedimento scelto, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale di unità immobiliari residenziali di tipo “ordinario”, e quindi facilmente comparabili tra loro. Una volta effettuati i necessari sopralluoghi, analizzato il mercato immobiliare locale, prendendo visione di pubblicazioni di agenzie immobiliari, nonché della consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, è stato possibile determinare in maniera più verosimile il valore di mercato che può raggiungersi in una normale compravendita, applicando un coefficiente amplificativo o riduttivo. Il fabbricato oggetto di stima è, come detto, costituito da:

- **Unità immobiliare situata a Mendicino in Via Gandhi**, composta da un Piano Seminterrato adibito a deposito/box auto e un Piano Primo con Soggiorno, due camere da letto, una cucina, un ripostiglio, servizio igienico, un locale lavanderia, un disimpegno e due terrazzi. Le **superfici utili** dei singoli ambienti (comutate sulla base dei rilievi metrici) sono di seguito riportate:

P. SEMINTERRATO
• Deposito: 33,32 mq
P.PRIMO
• Soggiorno: 26,11 mq
• Cucina: 14,32 mq
• Camera 1: 15,96 mq
• Camera 2: 13,94 mq
• Wc: 6,93 mq
• Lavanderia: 4,04 mq
• Ripostiglio: 2,56 mq
• Terrazzo 1: 4,06 mq
• Terrazzo 2: 14,88 mq

❖ **Superficie utile netta interna: 117,18 mq**

❖ **Superficie lorda: 147,51 mq**

❖ **Superficie terrazzi: 21,69 mq**

Nella valutazione di questo bene si è tenuto conto delle condizioni intrinseche proprie dell'immobile (la superficie, le condizioni strutturali, la tipologia costruttiva, la vetustà, i materiali e le finiture), delle caratteristiche intrinseche posizionali (l'ubicazione, la salubrità della zona, la presenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria), ed infine delle caratteristiche estrinseche (l'orientamento, gli affacci liberi e la luminosità).

Per stabilire una media dei prezzi di vendita di beni analoghi sono stati reperiti i dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del territorio (OMI-Osservatorio Mercato Immobiliare) relativo al secondo semestre del 2022 (**ALLEGATO 13**).

In base ai dati raccolti, considerando che i valori sono riferiti a uno stato conservativo normale, a parere del sottoscritto il valore capitale unitario (o valore di mercato) all'attualità per l'immobile pignorato riferito alla zona residenziale è pari a **1.100,00 €/mq**, tenendo presente le caratteristiche complessive dell'immobile. Per quanto riguarda invece il locale posto al Piano Seminterrato, assimilabile ad un box auto, con caratteristiche ancora allo stato rustico, il valore capitale unitario all'attualità è pari a **450,00 €/mq**.

Per il calcolo della superficie commerciale (**Sc**) si considera la Superficie lorda (**Sl**) dell'appartamento più gli accessori (terrazze, rimesse, ecc) calcolati in quota parte:

$$Sc = Sl + xA + xB + yB + zC + \dots$$

dove

Sl: è la superficie lorda dell'immobile (somma delle superficie calpestabili, inclusi i tramezzi, più i muri perimetrali e la metà dei muri di confine);

x,y,z: sono i coefficienti moltiplicatori degli accessori, secondo quanto indicato dal DPR 138/98 e secondo le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" emesso dall'Agenzia del Territorio;

A,B,C.. sono le superfici dei locali accessori.

La superficie commerciale dell'immobile è di seguito riportata:

Fabbricato	Superficie Lorda	Coefficienti	Superficie Ragg
Piano Seminterrato	42,67	1	42,67
Piano Primo	104,84	1	104,84
Terrazzi	21,69	0,30	6,50
		Totale Sup. Lorda	154,01 mq

Il valore più probabile di mercato dell'immobile ubicato nel Comune di Mendicino in Via Gandhi, e distinto in Catasto al Foglio 5 particella 606 sub 15 è pari a:

PER L'ABITAZIONE:

Valore totale = Valore capitale unitario x Superficie Commerciale

$$\text{Valore Totale} = 1.100,00 \text{ €/mq} \times 111,34 \text{ mq} = \text{€ } 122.474,00$$

PER IL LOCALE DEPOSITO/BOX:

Valore totale = Valore capitale unitario x Superficie Commerciale

$$\text{Valore Totale} = 450,00 \text{ €/mq} \times 42,67 \text{ mq} = \text{€ } 19.201,50$$

Il valore più probabile di mercato dell'intero cespite è pari ad **€ 141.675,50 (diconsi euro**

centoquarantunomilaseicentosettantacinque/50 cent)

La correzione della stima per come richiesto, viene calcolata mediante l'abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra gli oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anzichè su quello relativo ai valori catastali, oltre che per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Quindi:

Superficie Commerciale	Valore capitale unitario	Valore totale
PIANO PRIMO 111,34 mq	1.000,00 €/mq	€ 122.474,00
SEMINTERRATO 42,67 mq	450,00 €/mq	€ 19.201,50
VALORE TOTALE CESPITE		€ 141.675,50
		Decurtazione del 15%
		<u>€ 120.424,18</u> <u>Valore di vendita</u>

Pertanto il valore di vendita risulta pari a **€ 120.424,18 (diconsi euro centoventimilaquattrocentoventiquattro/18 cent)**, attribuito sulla scorte dell'esperienza professionale, in aggiunta anche alle osservazioni sulle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato.

10° Quesito:

"...provveda l'esperto...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;"

Risposta al 10° Quesito:

Si rimanda alla Risposta al 1° Quesito.

11° Quesito:

"...provveda l'esperto...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 alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico 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;”

Risposta al 11° Quesito:

Il fabbricato oggetto del procedimento [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno di proprietà, per come riportato sull'atto di compravendita. Attualmente l'immobile è occupato ed utilizzato dai suddetti intestatari. Non sono stati forniti altri titoli legittimanti l'occupazione dell'immobile. Inoltre dalle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza Ufficio del registro atti privati, non è emersa l'esistenza di alcun contratto di locazione stipulato dai debitori (**ALLEGATO 7**).

12° Quesito:

“...provveda l'esperto...12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;”

Risposta al 12° Quesito:

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

13° Quesito:

“...provveda l'esperto...13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

Risposta al 13° Quesito:

Si vedano gli **ALLEGATI 10-11**.

14° Quesito:

“...provveda l'esperto...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.”

Risposta al 14° Quesito:

Si veda l'ALLEGATO 14.

15° Quesito:

“...provveda l'esperto...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.”

Risposta al 15° Quesito:

Si veda ALLEGATO 15.

Altilia, li

IL CTU

Ing. Ercole Gallucci

ASTE GIUDIZIARIE.it

ERCOLE GALLUCCI
Ingegnere
Laurea Specialistica
Sezione: A n. 2591
ORDINE INGEGNERI
Sezione Provinciale di Altilia

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it