

Tribunale Ordinario di Cosenza Sezione I Civile – Esecuzioni Immobiliari Proc. n. 149/ 2023 RGEI
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE (CARTABIA) Giudice: GIOIA ASSUNTA Parti: ZZ Debitore: HH +2



Relazione di consulenza tecnica





RELAZIONE



Il sottoscritto Ing. Francesco Salatino, in riferimento all' incarico di consulenza tecnica d' ufficio conferitagli dal Sig. G. E. I. Dott. Assunta GIOIA e relativa alla **ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE (CARTABIA) Proc. n. 149/ 2023 RGEI Parti: ZZ Debitore: HH +2**, dopo aver esaminato gli atti, chiesto documentazione presso la Pubblica Amministrazione, espletate le necessarie ricerche e dopo aver effettuato in data **18 ottobre 2024** attenti e scrupolosi sopralluoghi sugli immobili 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 Grimaldi in cui sono ubicati gli immobili pignorati. 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

Gli immobili oggetto di pignoramento sono i seguenti :

- 1) Fabbricato riportato nel Catasto Fabbricati del **Comune di Grimaldi, via Www, al foglio 7, particella 000, sub 1, Cat F/1**, superficie catastale 207 mq, piano S1
- 2) Fabbricato riportato nel Catasto Fabbricati del **Comune di Grimaldi, via Www, al foglio 7, particella ppp, sub 4, Cat C/3**, Classe U, superficie catastale 85 mq, piano S1, rendita € 267,78
- 3) Fabbricato riportato nel Catasto Fabbricati del **Comune di Grimaldi, via Www, al foglio 7, particella ttt, sub 5, Cat C/2**, Classe U, superficie catastale 55 mq, piano S2, rendita € 105,87
- 4) Fabbricato riportato nel Catasto Fabbricati del **Comune di Grimaldi, via RRR n. 44/44A, al foglio 12, particella ddd, sub 1, Cat A/4**, Classe 2, Consistenza 4 vani,, superficie catastale 83 mq, piano T-1-2, rendita € 107,42

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 ipo-catastale 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.

Non sono stati depositati da parte creditrice certificati di residenza e stato civile degli esecutati; gli stessi certificati sono stati chiesti e qui allegati dal CTU.

- HH risulta residente in Grimaldi via RRR 54 e coniugato con HKY
- HLL risulta residente in Grimaldi via T. Maio e coniugato con [REDACTED]
- HKY risulta residente in Grimaldi via RRR 54 e coniugata con HH

Catastralmente gli immobili risultano avere le seguenti proprietà :

- Foglio 7 Particella xxx Sub 1 intestato a HH nato a [REDACTED] c. f. xxxxx[REDACTED] c. f. xxx[REDACTED] comproprietari con quota ½ ciascuno in regime di comunione dei beni

- Foglio 7 Particella xxx Sub 4 intestato a [REDACTED] c. f. xxxxxx [REDACTED] proprietario unico
- Foglio 7 Particella xxx Sub 5 intestato a [REDACTED] f. xxx [REDACTED] proprietario unico
- Foglio 12 Particella xxx Sub 1 intestato a [REDACTED] f. xxxxxx [REDACTED] proprietario unico

Dall' esame della dichiarazione notarile sostitutiva redatta dal dott. Niccolò Tiecco Notaio in Perugia (*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° 149/2023, 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.RR.II	A favore	contro	Fonte fascicolo	Fonte verifica
1	Pignoramento immobiliare del 16/11/2023	RP xxx RG xxx	ZZ srl	HH, HKY, HLL	Dich. notarile dott. Tiecco 21/11/2023 e 12/02/2024	relazione ventennale aggiornata Agenzia Entrate 30.08.2024
2	Atto fra vivi – Atto d' Obbligo Notaio xxx del 18/06/2008	Numero xxxxxx rep	REGIONE xxx	HH		relazione ventennale aggiornata Agenzia Entrate 30.08.2024

2.3 – Mappe censuarie

Sono allegate le visure storiche degli immobili, (dalle quali sono desumibili anche i passaggi e le provenienze degli stessi), (*all. d*), il foglio di mappa delle particelle interessate, (*all. e*), le planimetrie degli immobili interessati, (*all. f*), disponibili presso l' U.T.E. di Cosenza, alcune ortofoto che individuano gli immobili in oggetto e la zonizzazione con destinazione urbanistica. (*all. g*).

2.4 – Descrizione degli immobili

Si andranno ad esaminare prima gli immobili situati in via xxx e poi successivamente quello situato in via xxx.

Facendo riferimento agli allegati planimetrici (*all. d - e - f - g*), alla documentazione fotografica (*all. g*) in allegato alla presente, alle ricerche effettuate presso l' Ufficio tecnico del Comune di Grimaldi ed a quanto constatato durante i sopralluoghi, gli immobili pignorati presentano le seguenti caratteristiche.

Particella xxx sub 1-sub 4-sub5

Vi si arriva da via xxx, venendo da Cosenza e svoltando a sinistra in una discesa piuttosto ripida e realizzata per lo più in battuta di cemento. Gli immobili pignorati sono 3, tutti legati fra di loro in una sola logica, e consistono in due magazzini (sub 4 e sub 5) contigui situati al piano terra e seminterrato, con aperture a tutta parete sulla stessa via, oltre che un' area scoperta (sub 1) a mò di corte dei due sub precedenti. con accesso laterale, sia pedonale che automobilistico, dalla stessa via. Esiste una rappresentazione catastale piuttosto confusa e di non facile lettura, perfettamente in linea con la situazione reale.

Particella xxx – subalterno 4

Si tratta di un locale unico, senza tramezzi divisorii, posto al piano terra, una volta adibito a luogo di lavorazione di infissi metallici con annesso solamente un bagno/wc e una parte ritagliata come ufficio. All' interno sono presenti materiali, finiti e non, relativi alle lavorazioni citate, mentre altri materiali e i loro prodotti sono accatastati all' esterno. Il locale è allo stato semirustico con infissi metallici, saracinesche metalliche e vetrate che delimitano la superficie interna rispetto a quella esterna. È presente una differenza fra lo stato di fatto e quanto riportato nel catastale in quanto nella realtà il fabbricato risulta più grande, ovvero un' intercapedine lungo il lato Nord è stata adibita come ulteriore spazio del locale, probabilmente in modo abusivo.

La superficie catastale del locale (pertanto comprensiva dello spessore dei muri esterni) è pari a 110 mq, mentre la superficie rilevata da sopralluogo è maggiore e pari a circa (non è stato possibile misurare lo spessore del muro esterno della zona ricavata nella parte abusiva) 142 metri quadri. A livello di distribuzione interna degli spazi va segnalata come il WC ed il locale ufficio siano in posizioni diverse da quanto segnalato nella pianta catastale. L'altezza grosso modo coincide ed è stata misurata in 3.80 metri

Particella xxx – sub 5

Vi si accede dall' esterno sulla stessa facciata del sub 4. Il locale seminterrato corrisponde con quanto riportato nella pianta catastale, misura 39 mq circa netti, e 55 metri quadri considerando lo spessore dei muri; al di sopra di tale sub è presente un altro fabbricato che il proprietario ha

definito abusivo. L' altezza è stata misurato 2,27 metri ma in pianta catastale sono segnati 2,70 metri.

Particella xxx – sub 1

Consiste sostanzialmente in una area prospiciente il fabbricato in cui sono situati i sub precedenti 4 e 5, in battuta di cemento e con prospiciente il corso d' acqua. E' occupata quasi per intero da residui di lavorazioni di infissi metallici. Non è delimitato in alcun modo rispetto alla strada (pubblica ?) e rientra in parte nella zona di rispetto fluviale.

La zona in cui l' immobile è ubicato è completa 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. Non sono invece presenti nel raggio di poche decine di metri negozi e servizi, market e luoghi di svago e socializzazione, farmacie, scuole e ufficio postale. Il palazzo in cui sono ubicati gli immobili oggetto di pignoramento è un palazzo moderno di recente costruzione che si erge su più piani fuori terra (*vedi foto*) con struttura in telai di calcestruzzo armato.

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 e con il progetto depositato presso il Comune di Grimaldi al di fuori di alcune piccole cose facilmente correggibili.

2.7 – Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Presso gli Uffici del Settore Urbanistica del Comune di Grimaldi, esaminando gli atti, lo scrivente CTU ha potuto constatare, per come certificato nell' allegato certificato di destinazione urbanistica, che il terreno su cui sorge lo stabile del foglio 7 particella xxx ricade in area a pericolosità geologica, rischio inondazione. Aree a pericolosità geologica e a rischio di inondazione R4, così come definite dall'art.11 delle norme del PAI e disciplinate in base all'art. 21 con un intervento rivolto al recupero ambientale ed alla ricostruzione degli equilibri naturali alterati e all'eliminazione dei fattori di interferenza antropica.

2.8 – Conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative.

Il manufatto in cui sono gli immobili pignorati, i sub 4, 5 e 1, è stato costruito da HLL in seguito al Permesso di Costruire in Sanatoria n. xx del 22/12/xxx del Comune di Grimaldi, in seguito alla richiesta di condono edilizio n. xxx del xx/xx/1995 e per completamento. Riguardava : a) abuso consistente nella costruzione di un locale uso magazzino-garage b) superfici da condonare : b1) superficie utile abitabile non specificato b2) superficie non residenziale mq 57,75. Il tutto con certificato di idoneità statica del 22/12/2004 a firma del Geom. XXX.

E' conforme rispetto a quanto presentato ed autorizzato.

Non risulta che siano state rilasciate le certificazioni degli impianti termici, idraulici, gas ed elettrico. E' regolarmente allacciato alla rete idrica e fognante del Comune, ed ha tutti gli ambienti privi di elementi insalubri.

2.9 – Eventuali suddivisione e vendita in più lotti.

Pur essendo 3 diversi beni si ha di fatto che il pignoramento ha un senso compiuto solo allorché li si vanno a considerare un unicum, per cui si stimeranno separatamente i tre beni ma si formulerà un valore che li comprenda tutti.

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

Gli' immobili sono pignorati nella loro interezza.

2.11 – Accertamento dell' immobile libero o occupato.

Alla data del sopralluogo gli immobili sub 1, sub 4 e sub 5 risultavano tutti e 3 accessibili ma occupati da una enorme quantità di macchinari, materiali e attrezzature per la realizzazione di infissi metallici.

2.12 – Accertamento eventuali debiti condominiali e spese annue.

Dalle dichiarazioni del proprietario non risulta alcun condominio.

2.13 – Valore dell' immobile.

Per determinare il valore venale dell' immobile all'attualità, si fa riferimento al **criterio 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 ($P_{\text{base di stima}}$) 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

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

Seppure nel rallentamento attuale dovuto alla crisi economica imperante in tutti i settori il mercato immobiliare a Cosenza e provincia continua a dare segnali positivi, anche se non più in costante crescita come era sino ad alcuni anni fa.

Si fa riferimento all' Agenzia delle Entrate tramite i valori forniti attraverso l' Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) che per la zona di Grimaldi dà il seguente range di riferimento : 1) *immobili residenziali a destinazione negozio o magazzino in buono stato di conservazione (tipologia dell' immobile in esame) e nella microzona catastale in oggetto relativamente al primo semestre 2024 valore relativo (160– 235 €/mq) di superfice lorda.*

2) *immobili residenziali a destinazione box in buono stato di conservazione (tipologia dell' immobile in esame) e nella microzona catastale in oggetto relativamente al primo semestre 2024 valore relativo (265 – 380 €/mq) di superfice lorda*

Gli immobili oggetto di pignoramento si presentano ad oggi privi di imperfezioni ed inefficienze significative; tuttavia vanno redatte le certificazioni impiantistiche e verificata la precisione catastale. Le spese per queste operazioni vanno riportate in detrazione.

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 :

- € 350,00/mq per gli immobili ad uso commerciale e/o produttivo sub 4 e sub 5
- € 175,00/mq per l' immobile sub 1

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

	<i>immobile</i>	<i>mq</i>	<i>€/mq</i>	<i>valore (€)</i>	<i>integrazioni (€)</i>	<i>valore (€)</i>
Lotto 1	fg 7, part xxx, sub 4,	142	350,00	49.700, 00		
	Certificazione impianti				- 450,00	
	Revisione catastale				- 650,00	
						48.600,00
	fg 7, part xxx, sub 5	55	350,00	19.250, 00		19.250, 00

Tribunale Ordinario di Cosenza Sezione I Civile – Esecuzioni Immobiliari Proc. n. 149/ 2023 RGEI
 ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE (CARTABIA) Giudice: GIOIA ASSUNTA Parti: ZZ Debitore: HH +2

	fg 7, part xxx, sub 1	207	175,00	36.225, 00				36.225, 00	
								104.075,00	

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 $P_{\text{vendita}} = (P_{\text{base di stima}} - P_{\text{base di stima}} * 0,15)$, per cui si ha quanto segue :

	immobile	stima (€)	% riduzione	prezzo vendita (€)
lotto 1	fg 7, part xxx, sub 4, sub 5, sub 1	104.075,00	15	88.463,75

2.14 – Foglio riassuntivo.

I beni oggetto di pignoramento possono essere venduti in un unico lotto.

LOTTO UNICO

PIENA PROPRIETA' DI UNITA' IMMOBILIARE IN GRIMALDI (CS)

via XXX snc

PREZZO BASE DI VENDITA € 88.463,75

così identificato :

immobili al piano terra e sottostrada ubicati in Grimaldi (CS), via xx snc, così accatastati :

- **Comune di Grimaldi, via Www, al foglio 7, particella xxx, sub 4, Cat C/3, Classe U,** superficie catastale 85 mq, piano S1, rendita € 267,78 intestato a [REDACTED]
[REDACTED] proprietario unico
- **Comune di Grimaldi, via Www, al foglio 7, particella xxx, sub 5, Cat C/2, Classe U,** superficie catastale 55 mq, piano S2, rendita € 105,87 intestato a [REDACTED]
[REDACTED] proprietario unico
- **Comune di Grimaldi, via Www, al foglio 7, particella xxx, sub 1, Cat F/1,** superficie catastale 207 mq, piano S1 intestato a [REDACTED]
[REDACTED] comproprietari con quota ½ ciascuno in regime di comunione dei beni

Pervenuto con atto di donazione del Notaio xxx in Cosenza trascritto xx/0x/20xx, Rep xxx/xxx.

Gli immobili pignorati sono 3, tutti legati fra di loro in una sola logica, e consistono in due magazzini (sub 4 e sub 5) contigui situati al piano terra e seminterrato oltre che un' area scoperta (sub 1) a mò di corte dei due sub precedenti. con accesso laterale, sia pedonale che automobilistico, dalla stessa via

Risulta in buono stato ed attualmente occupato da materiale vario per lavorazioni di infissi metallici

Necessita di aggiornamento catastale e deposito certificazione impianti.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



2.15 – Immobile pignorato foglio 12 particella yy sub 1

Per quanto riguarda il quarto immobile pignorato, l' Immobile **foglio 12 particella yy sub 1**, si ha la seguente situazione :

Il pignoramento è stato effettuato per

Nella NOTA DI ACCOMPAGNAMENTO PER L'ISCRIZIONE A RUOLO DI UNA PROCEDURA DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE si ha

Nella relazione notarile si ha

Il Catasto dà questa visura

Il mappale

Il bene proviene da atto del Notaio yy del [REDACTED] Atto di donazione dei genitori a HH [REDACTED] casa partita yy, foglio 12, particella yyy sub 1.

Esiste un altro atto del Notaio yy del [REDACTED] per concessione di un bonus regionale per ristrutturazione di questo immobile in cui HH dichiara di essere residente in via RRR 54 e di dover ristrutturare tale casa; aggiunge inoltre la casa che gli è pervenuta dall' atto di donazione del notaio yyy.

HH risulta al n. 54 nell' elenco telefonico e al n. 54 nel certificato di residenza.

Attualmente il Sig. HH abita in via RRR n.44 in una casa intestata ad altri, ma il mappale non coincide perché via RRR 44 coincide con la particella xx1 e non xx2.

HLL sostiene di ignorare qualsiasi altra proprietà del padre e di disconoscere sia l' atto del notaio yyy che quello relativo alla concessione di finanziamento da parte della Regione yy.

Tribunale Ordinario di Cosenza Sezione I Civile – Esecuzioni Immobiliari Proc. n. 149/ 2023 RGEI
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE (CARTABIA) Giudice: GIOIA ASSUNTA Parti: ZZ Debitore: HH +2

La particella xx2 risulta intestata al Signor gg (sub 1) e a proprietà dss (sub 2). L' immobile è esternamente ristrutturato e inaccessibile in quanto non coincidente con quanto pignorato. La proprietà [REDACTED] risulta essere una A/4 di 4 vani e 83 mq piano T-1-2 avente indirizzo via RRR 44-44A; la proprietà dss risulta essere una A/5 di 2,5 vani piano 1-2 avente indirizzo via RRR 7. E' probabile che fra i due sub ci sia una commistione di vani non coincidente con quanto registrato al Catasto. Né presso l' Ufficio Urbanistica del Comune è stato possibile reperire dati chiarificatori.

La particella xx2 sub 2 non è pignorata e la famiglia dss risulta emigrata negli USA.

Permane il ragionevole dubbio in merito alla identificazione precisa dell' immobile pignorato.

Allegati alla relazione :

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

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

Il C.T.U.

Ord. Provinc. Ingegneri - Cosenza
N. 1360
Ing. FRANCESCO SALATINO

Cosenza, 7 gennaio 2025