



Relazione di consulenza tecnica





Il sottoscritto Ing. Francesco Salatino, in riferimento all' incarico di consulenza tecnica d' ufficio conferitagli dal Sig. G. E. Dott.ssa Assunta Gioia e relativa alla Esecuzione Immobiliare **procedura RGEI 7/2023 XXXS.R.L. creditore - YYY+2 debitore**, dopo aver esaminato gli atti, chiesto documentazione presso la Pubblica Amministrazione, espletate le necessarie ricerche e dopo aver effettuato in data **21 giugno 2023** 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 Cosenza 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

L'immobile oggetto di stima è un immobile al piano terra ubicato in Cosenza, Corso ZZZ, accatastato come fg 17 KKK, piano T, cat C1, cl 10, mq 91, rendita € 3.510,72.

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.

Catastalmente l'immobile risulta registrato come proprietà delle seguenti persone : AA 1/30, BB 3/30, CCC 3/30, YYYnato 1987 1/30, YYY nato 1985 1/30, DDD 3/30, EEE 1/30, FFF nata 1990 1/30, GGG nata 1992 1/30 e HHH nata 1939 15/30.

Dall'esame della dichiarazione notarile sostitutiva redatta dal dott. Niccolò Tiecco Notaio in Perugia, (all. a), 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. b), e la stessa ha fornito identici dati.

2.2 – Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

Dall'analisi del fascicolo della procedura esecutiva n° 7/2023, 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	n.° 2365 del 27/01/2023	XXX srl	YYY, Giuseppe,	Dich. notarile dott. Tiecco 13/02/2023	relazione ventennale

				Mirko		aggiornata Agenzia Entrate 15/06/2023
2	Pignoramento Immobiliare	n.° 10181 del 06/06/2013	BCC	AAA	Dich. notarile dott. Tiecco 13/02/2023	relazione ventennale aggiornata Agenzia Entrate 15/06/2023
3	Pignoramento Immobiliare	n.° 6383 del 08/04/2013	BANCO di Napoli	BBB	Dich. notarile dott. Tiecco 13/02/2023	relazione ventennale aggiornata Agenzia Entrate 15/06/2023
4	Ipoteca Legale	n.° 2161 del 08/10/2012	Equitalia SUD	YYY	Dich. notarile dott. Tiecco 13/02/2023	relazione ventennale aggiornata Agenzia Entrate 15/06/2023
5	Ipoteca legale	n.° 5216 del 16/09/2009	Equitalia ETR Cosenza	GGG	Dich. notarile dott. Tiecco 13/02/2023	relazione ventennale aggiornata Agenzia Entrate 15/06/2023
6	Ipoteca legale	n.° 5828 del 26/04/2005	ETR spa Cosenza	DDD	Dich. notarile dott. Tiecco 13/02/2023	relazione ventennale aggiornata Agenzia Entrate 15/06/2023
7	Ipoteca Volontaria	n.° 532 del 14/03/2022	INTESABCI spa Milano	YYY	Dich. notarile dott. Tiecco 13/02/2023	relazione ventennale aggiornata Agenzia Entrate 15/06/2023
8	Trascrizione Denunciata Successione	del 16/06/2009				relazione ventennale aggiornata Agenzia Entrate 15/06/2023
9	Ipoteca Volontaria	n.° 532 del 14/03/2022	INTESABCI spa Milano	YYY		relazione ventennale aggiornata Agenzia Entrate 15/06/2023

2.3 – Mappe censuarie

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

2.4 – Descrizione degli immobili

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

Si trova ubicato nel Comune di Cosenza, Corso ZZZ, nella parte residenziale vecchia della città, nella zona racchiusa fra il centro storico, la parte nuova e l' isola pedonale. 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. Sono presenti nel raggio di una decina di metri

negozi e servizi, bar, zone verdi, market, luoghi di svago e socializzazione, farmacia, scuole e ufficio postale. Corso ZZZ, a due passi dall' Ospedale, dalle Poste e da altri importanti servizi rimane ancora oggi una delle zone più appetibili per gli scambi commerciali.

Il palazzo in cui è ubicato l' immobile oggetto di pignoramento si erge su più piani fuori terra (*vedi foto*) ed è composto da una struttura in muratura, solai piani, tetto a padiglioni, rivestimento esterno in intonaco cemetizio, pittura a calce, infissi parte in legno e parte in alluminio anodizzato, dotato di impianto idrico, elettrico, telefonico, citofonico e fognario. Le gronde ed i pluviali per la raccolta delle acque meteoriche sono in metallo. L' ingresso su via Sabotino è da un portone in legno dotato di citofono e di apertura elettrica.

L'immobile pignorato consiste in un magazzino sito al piano terra di Corso Umberto, con aperture e vetrate illuminate site sulla stessa via con ingresso dal marciapiede in mattonelle.

Il locale ha un'impostazione prettamente commerciale: si presenta con due vetrine ampie ed a tutta altezza, con la porta di ingresso su una di esse (civico KKK). Proseguendo dopo l' entrata si ha una divisione in cartongesso sino alla parte che porta a entrare anche nell' altra zona, quella del KKK; in fondo alla stessa manca una separazione fisica con un'altra proprietà attigua accessibile da via Sabotino. Esiste anche una scala che collega il piano terra ad un piano soppalcato realizzato in corrispondenza di una parte del locale; tale soppalco risulta accessibile e calpestabile.

La parte del locale sita a piano terra (e corrispondente alla planimetria catastale) è dedicata all'esposizione della merce. Oltre ad un piccolo bagno, è presente la controsoffittatura e le pareti sono rivestite ai lati con pannelli per esposizione della merce.

La parte soppalcata è divisa fra esposizione e spazi dedicati agli uffici, le divisioni sono in cartongesso, sono presenti condizionatori e si presenta complessivamente in buono stato.

L'altezza rilevata al piano terra è di circa 2,32 metri netti fra pavimentazione e controsoffittatura, mentre l'altezza del piano soppalcato è stata misurata in più punti e varia fra 2,08 e 2,12 metri fra pavimentazione e controsoffittatura.

La superficie lorda del piano terra risulta essere pari a 148 mq mentre quella della zona soppalcata è pari ad 86 mq.

Secondo il regolamento vigente nel Comune di Cosenza l' intera superficie del piano terra è adibibile a negozio per esposizione e vendite, mentre la superficie del piano soppalcato è adibibile solamente a uso deposito e locale di sgombero.

Al momento del sopralluogo il locale, chiuso da tempo, risulta ancora adibito a vendita di abbigliamento, con numerosi beni mobili afferente a tale settore. Sono presenti, seppure staccati, gli allacci per energia elettrica, acqua e gas.

La distribuzione interna degli spazi, realizzata sia in tramezzature con laterizi che in cartongesso, coincide con la planimetria catastale al piano terra ma non per quanto concerne il piano soppalcato e la scala di accesso; coincide con il progetto depositato presso il Comune di Cosenza.

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, realizzata sia in tramezzature con laterizi che in cartongesso, coincide con il progetto depositato presso il Comune di Cosenza e sanata con permesso edilizio 88/2003. Presenta una divisione degli spazi interni realizzata con pareti in muratura e/o in cartongesso; e in più una soppalcatura non presente al Catasto.

Occorre quindi provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale con una spesa presuntiva di circa a 450,00 €.

Ci sta inoltre, ai fini della vendita, da presentare la certificazione degli impianti con un costo presunto di € 1.450,00.

Sempre ai fini della vendita ci sta da realizzare la divisione con l'altra parte dei locali, aventi identiche proprietà e con ingresso da via Sabotino, con un costo presumibile di € 2.500,00.

Infine occorre sgomberare il locale da tutte le suppellettili trovate, con un costo iniziale ipotizzato di circa € 1.500,00.

2.7 – Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Presso gli Uffici del Settore Urbanistica del Comune di Cosenza, 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 è conforme allo strumento urbanistico, ricade parte nella zona B1, area semi intensiva edificata prevalentemente nei primi decenni del secolo scorso, su impianto urbano regolare e omogeneo poste a nord del Busento caratterizzate dalla presenza di Piazza della Vittoria e di Piazza XXV Luglio. Prevale la destinazione d'uso residenziale e mista. In adiacenza numerose aree sono utilizzate per attrezzature pubbliche e servizi.

2.8 – Conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative.

L'intero immobile in cui è ubicato il bene pignorato è stato edificato in seguito a domanda e approvazione del 15/03/1921 rilasciata a , via Riforma.

Il locale oggetto di perizia è stato approvato in seguito a sanatoria n.88 del 13/05/2003.

2.9 – Eventuali suddivisione e vendita in più lotti.

Il lotto, pur avendo più vetrate, è unico e come tale va venduto.

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

L'immobile è pignorato per i 3/6 delle quote; in particolare per quella di CCC nata 1990 pari a 1/6, quella di YYY pari a 1/6 e quella di MMM pari a 1/6. Le quote non sono vendibili in più lotti.

2.11 – Accertamento dell'immobile libero o occupato.

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava chiuso; gli esecutati intervenuti, per come riportato nel verbale di sopralluogo hanno asserito di non avere la chiave e l'ingresso è stato reso possibile, per come riportato nel verbale di sopralluogo, solamente grazie all'intervento dell'avv. III che svolge il ruolo di custode nella procedura E. I. 83/2013 riguardante la parte dei locali contigui a quelli oggetto della presente ctu e con ingresso da via Sabotino. All'interno erano inoltre presenti numerose suppellettili.

2.12 – Accertamento eventuali debiti condominiali e spese annue.

Non sembra esserci alcun Condominio regolarmente costituito.

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

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

Seppure nel rallentamento attuale dovuto alla crisi economica imperante in tutti i settori il mercato immobiliare a Cosenza e dintorni continua a dare segnali positivi, anche se non più in costante crescita come era sino ad alcuni anni fa. In particolare i maggiori segnali positivi vengono proprio dal mercato degli immobili ad uso residenziale e ad uso commerciale.

Si fa pure 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 negozio o magazzino in buono stato di conservazione (tipologia dell'immobile in esame) e nella microzona catastale in oggetto relativamente al secondo semestre 2022 valore relativo (1.500 – 2.600 €/mq) di superficie lorda.*

La presente stima appare confermata anche da quanto riportato nel **rapporto immobiliare 2021 immobili a destinazione residenziale** a cura dell'omi.

L'immobile oggetto di pignoramento si presenta ad oggi privo di imperfezioni ed inefficienze significative, per cui non è necessario tener conto e detrarre spese da sostenere per gli interventi manutentivi necessari per ripristinare difetti evidenziati nel corso della presente ctu e/o per riportare l'efficienza prestazionale complessiva ad uno *standard* ottimale. Si rendono tuttavia necessari gli interventi necessari a svuotare tutto dalle suppellettili ivi giacenti e a riportare il tutto alla condizione di partenza oltre un adeguamento catastale e strutturale. Occorre inoltre tener conto della spesa necessaria per separare la proprietà rispetto a quella attigua.

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 il seguente valore :

- € 1.900,00/mq per l'immobile ad uso commerciale
- € 750,00/mq per la superficie del soppalco

Sulla base di questi prezzi unitari e di quant'altro sin qui esposto, tenendo presente le decurtazioni da applicare per le certificazioni mancanti e aggiornamento catastale si ha il seguente $P_{\text{base di stima}}$:

	immobile	mq	€/mq	valore (€)	Integrazioni (€)	valore (€)
lotto unico	fg 17 KKK, piano T, cat C1	148,00	1.900,00	281.200,00		
	fg 17 KKK, piano soppalco	86,00	750,00	64.500,00		
	Certificazione impianti				- 1.450,00	
	Divisione				-2.500,00	
	Catasto				-450,00	
	Sgombero suppellettili				-1.500,00	
totale					-5.900,00	339.800,00

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 (€)
	fg 17 KKK, piano T e soppalco	339.800,00	15	288.830,00

Le quote pignorate e da mettere in vendita corrispondono a 3/6 del valore e cioè € 144.415,00

2.14 – Foglio riassuntivo.

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

LOTTO UNICO

QUOTA PARI A 3/6 di PROPRIETA' DI UNITA' IMMOBILIARE IN COSENZA

Corso ZZZ

VALORE INTERO IMMOBILE € 288.830,00

PREZZO BASE DI VENDITA QUOTE € 144.415,00

così identificato :

immobile al piano terra ubicato in Cosenza, Corso ZZZ, accatastato come fg 17 KKK, piano T, cat C1, cl 10, mq 91, rendita € 3.510,72

Intestatari AA 1/30, BB 3/30, CCC 3/30, YYYnato 1987 1/30, YYY nato 1985 1/30, DDD 3/30, EEE 1/30, FFF nata 1990 1/30, GGG nata 1992 1/30 e HHH nata 1939 15/30

Quote in vendita appartenenti a MMM, YYYnato 1987 e CCC nata 1990.

Pervenuto con dichiarazione di successione devoluta per legge del 16/07/2008 e trascritto a Cosenza il aa/0b/2008 al n. zzz2008. A tale eredità sono seguite rinunce di alcuni beneficiari Superficie lorda mq 148 con soppalco mq 84. Già adibito a negozio con 2 ampie vetrine sul corso.

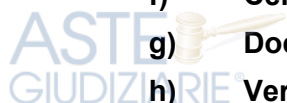
Risulta in buono stato ed attualmente libero.

Necessita di piccole sanatorie edilizie e catastali.



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) **Documentazione fotografica**
- h) **Verbali di sopralluogo**



Avendo bene e fedelmente 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, 04 settembre 2023

