

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

SEZIONE I CIVILE -ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE Dr. Giuseppe SICILIA

PROCEDURA DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N° 74/22 R.G.E.

TRA

[REDACTED] p.a. procuratore speciale di [REDACTED]
rappresentato e difeso dall'Avv. Maria PELLIZZONI
(CREDITORE PROCEDENTE)

CONTRO

[REDACTED] (DEBITORE)

RELAZIONE SULLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA

La sottoscritta Arch. Maria Rosaria Chiara REALE, nata ad Acri (CS) il 13 Agosto 1960, con residenza e Studio Tecnico in Rende, alla Via Guglielmo Marconi, n. 344 (Cod. Fisc.: RLEMRS60M53A053U), iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Cosenza, col n. 513, in adempimento all'ordinanza del 14 novembre 2022, concernente la nomina di Consulente Tecnico d'Ufficio per la Procedura di Espropriazione in epigrafe, in data 15/11/2022 ha accettato con le modalità richieste l'incarico conferito.

Elenco degli immobili pignorati:

come riportato nell'atto di pignoramento immobiliare del 31/03/2022, con iscrizione ipoteca presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza, Reg. Gen. n. 11199 e Reg. Part. n. 1033, e trascritto a Cosenza in data 11/05/2022 ai n. 13826 e n.11350, inerente la procedura esecutiva in epigrafe, versato nei fascicoli di causa oggetto della presente CTU, il bene sottoposto a tale procedura riguarda:

- 1) una abitazione di tipo civile sita al primo piano di Via della Fratellanza n. 1 del comune di Castrolibero (CS), costituita da 8 vani utili, quattro wc, due disimpegni, balcone e terrazza/giardino, censita al NCEU sul foglio 10 p.la 89 sub 5, categoria A/2 cl.2 vani 13 rendita catastale Euro 1.406,93.

Si segnala che l'immobile è dotato di due accessi uno da via della Fratellanza n. 1 e l'altro da via Rusoli, n18.

Detta unità immobiliare è pervenuta al sig. [REDACTED] per effetto dell'atto di donazione di cui al rogito del notaio Leucio Gissona del 31.10.1991, n. 119644/27693 di

rep., registrato a Cosenza il 19.11.1991 al n. 6064 serie IV.

Con atto di compravendita del 13.01.2006 Rep. n. 295766 e Raccolta n. 48488, registrato a Cosenza in data 13.01.2006 al n. 304 serie 1T, a cura del notaio Leucio Gissonna, l'immobile è stato venduto dal sig. [REDACTED] a [REDACTED], ma, successivamente, per effetto della scrittura privata di risoluzione di vendita per mutuo dissenso del 23.06.2017 nn. 1932/1264 di rep., autenticata dal notaio Ida Scalercio di Luzzi (CS), annotata il 14.08.2017 ai nn. 23068/1762, la stessa unità immobiliare ritorna di proprietà del sig. [REDACTED], pertanto **all'atto del pignoramento oggetto di causa, trascritto in data 11/05/2022 ai numeri 13826/11350**, contro il sig. [REDACTED] a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED], **l'unità immobiliare risulta intestata, in ragione della piena proprietà (1000/1000)**, al summenzionato [REDACTED]

Attività peritali:

- a seguito di regolare invito, a mezzo di lettera raccomandata A/R al debitore, il giorno 1 del mese di dicembre dell'anno 2022, alle ore 15,30, la scrivente c.t.u., si recava presso la pignorata unità immobiliare, sita in Via della Fratellanza n.1 del Comune di Castrolibero (CS), per dare inizio alle operazioni peritali provvedendo, in qualità di CTU designato, ad eseguire i rilievi architettonico-geometrici e fotografici dell'immobile di cui trattasi.
Alla fine delle precitate attività è stato redatto apposito verbale letto, confermato e sottoscritto oltre che dalla sottoscritta CTU anche dal sig. [REDACTED] (parte debitore) e dalla dott.ssa Rita Turano in qualità di custode giudiziaria (All. 1);
- acquisizione in via telematica delle visure ipotecarie presso l'Agenzia Entrate di Cosenza, Territorio e Servizio di pubblicità immobiliare, in data 18/05/2023 (All. 2);
- acquisizione in via telematica dell'estratto di mappa, delle visure e della planimetria catastale dell'unità immobiliare in oggetto a seguito delle indagine condotta presso l'Agenzia Entrate di Cosenza, Territorio, in data 18/05/2023 (All. 3).
- Acquisizione presso l'archivio notarile distrettuale di Cosenza degli atti di provenienza del bene:
 1. Donazione del 31/10/1991 a cura del Notaio Leucio Gissonna di Rende (CS) rep. n. 119644 e n. 27692 di racc.
 2. Compravendita del 13/01/2006 a cura del Notaio Leucio Gissonna di Rende (CS) rep n. 295766 e n. 48488 di racc.
 3. Autentica di scrittura privata di risoluzione di vendita del 23/06/2017 a cura del Notaio Ida Scalercio di Luzzi (CS) registrato a Cosenza il 21/07/2017 al n. 7538 serie 1T

RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL GIUDICE:

1) *Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al confronto della completezza della documentazione di cui all'art. 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 caso in esame il creditore procedente, nel depositare nei giusti termini la documentazione completa di cui all'art.567 del c.p.c. ha optato per il deposito della certificazione notarile.

Nel caso di certificazione notarile sostitutiva l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- ***se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.***

In riferimento a questa procedura, come sopra detto, l'esecutore procedente ha prodotto per l'immobile in oggetto la Relazione Notarile Ventennale redatta dal Notaio Andrea Galleri di Villa Carcina (BS) attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

La certificazione prodotta evidenzia la titolarità del bene a favore di [REDACTED] nato a Cosenza il [REDACTED], venutone in possesso a seguito di atto di donazione del 31/10/1991 n. 119644 di rep. Redatto dal Notaio Leucio Gissonna di Rende (CS) trascritto a Cosenza il 14/11/1991 ai nn. 23821/20114.

In seguito con atto di compravendita del 13/01/2006 n. 295766/48488 di repertorio sempre del Notaio Leucio Gissonna di Rende (CS) trascritto a Cosenza il 14/01/2006 ai nn. 2014/1596 il sig. [REDACTED] vendeva con diritto di piena e esclusiva proprietà lo stesso immobile al sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] CF: [REDACTED].

Successivamente con scrittura privata autenticata dal notaio Ida Scalercio di Luzzi (CS) in data 23.06.2017 ai nn. 1932/1264 di repertorio la compravendita del 13/01/2006 n. 295766/48488 risulta annotata di risoluzione parziale in data 14.08.2017 ai nn. 23068/1762 e per effetto di quest'ultima il titolo di piena proprietà (1000/1000) dell'immobile oggetto di causa resta in capo al sig. [REDACTED] in virtù dell'atto di donazione originario.

2) In secondo luogo, nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali e storici siano indicati nella detta certificazione.

Con riferimento alla certificazione notarile ventennale prodotta si precisa che i dati catastali e storici dell'immobile oggetto di causa sono stati correttamente indicati nella relazione e si evidenzia che vi è corrispondenza tra l'intestazione catastale e la titolarità risultante dai titoli.

Inoltre sulla scorta di quanto acquisito dalla scrivente CTU in data 18/05/2023 inerente le ispezioni ipotecarie (All.2), eseguite presso l'Agenzia Entrate Ufficio provinciale di Cosenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare per ricerca dal 18/12/1990 al 18/05/2023, relativamente alle unità immobiliari oggetto di pignoramento si riportano nella parte che segue ed in maniera sintetica, le trascrizioni presenti:

- 1) Trascrizione del 14/11/1991 - Registro Particolare 20114 Registro Generale 23821 pubblico ufficiale Gissonna Leucio Repertorio 119644 del 31/10/1991 - Atto tra vivi - Donazione accettata
- 2) Iscrizione del 11/08/2004 - Registro Particolare 3975 Registro Generale 22741 pubblico ufficiale Gissonna Leucio Repertorio 278179/46241 del 6/08/2004 **ipoteca volontaria** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**.
- 3) Iscrizione del 23/12/2005 - Registro Particolare 18258 Registro Generale 50422 pubblico ufficiale Gissonna Leucio Repertorio 285049/48396 del 22/12/2005 **ipoteca volontaria** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**
Documenti successivi correlati:
 - a) Comunicazione n.931 del 25/10/2007 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 26/04/2007.
 - b) Cancellazione totale eseguita in data 25/10/2007 (art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - art. 40 bis D. Lgs: 385/1993)
- 4) Trascrizione del 17/01/2006 - Registro Particolare 1596 Registro Generale 2014 pubblico ufficiale Gissonna Leucio Repertorio 295766/48488 del 13/01/2006 **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**
Documenti successivi correlati:
 - a) Annotazione n. 1762 del 14/08/2017 (RISOLUZIONE PARZIALE)
- 5) **ISCRIZIONE** del 5/04/2017 - Registro Particolare 1033 Registro Generale 11199 Pubblico ufficiale TRIBUNALE repertorio 1426/2016 del 2/11/20116 **IPOTECA GIUDIZIALE** derivata da **DECRETO INGIUNTIVO**
- 6) **ANNOTAZIONE** del 14/05/2017 - Registro Particolare 1762 Registro Generale 23068 Pubblico Ufficiale SCALERCIO IDA Repertorio 1932/1264 del 23/06/2017 **ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RISOLUZIONE PARZIALE** - Trascrizione n.1596 del 2006

7) TRASCRIZIONE del 11/05/2022 - Registro Particolare 11350 Registro Generale 13826 Pubblico
Ufficiale FUNZIONARIO U.N.E.EP. Repertorio 1137 del 22/04/2022 **ATTO ESECUTIVO
CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.**

3) *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 della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.*

Con riferimento al precedente punto 3) **l'esecutore risulta essere**, per effetto delle sentenza del Tribunale di Milano sezione nona civile n. 73794/2014 R.G.Div., **divorziato** dalla sig.ra [REDACTED] con la quale aveva contratto matrimonio in data 6/07/2000 e si era separato con sentenza n. 1958 del Tribunale di Cosenza in data 31/07/2009.

La scrivente c.t.u., in esito alla disamina della documentazione versata in atti, posta in raffronto alle visure ipotecarie e catastali, acquisite mediante le condotte indagini presso l'Agenzia Entrate di Cosenza, Territorio e Servizio di pubblicità immobiliare (All 3), ne ha accertato la completezza, riportando, in risposta ai seguenti quesiti del Giudice, in estrema sintesi quanto segue:

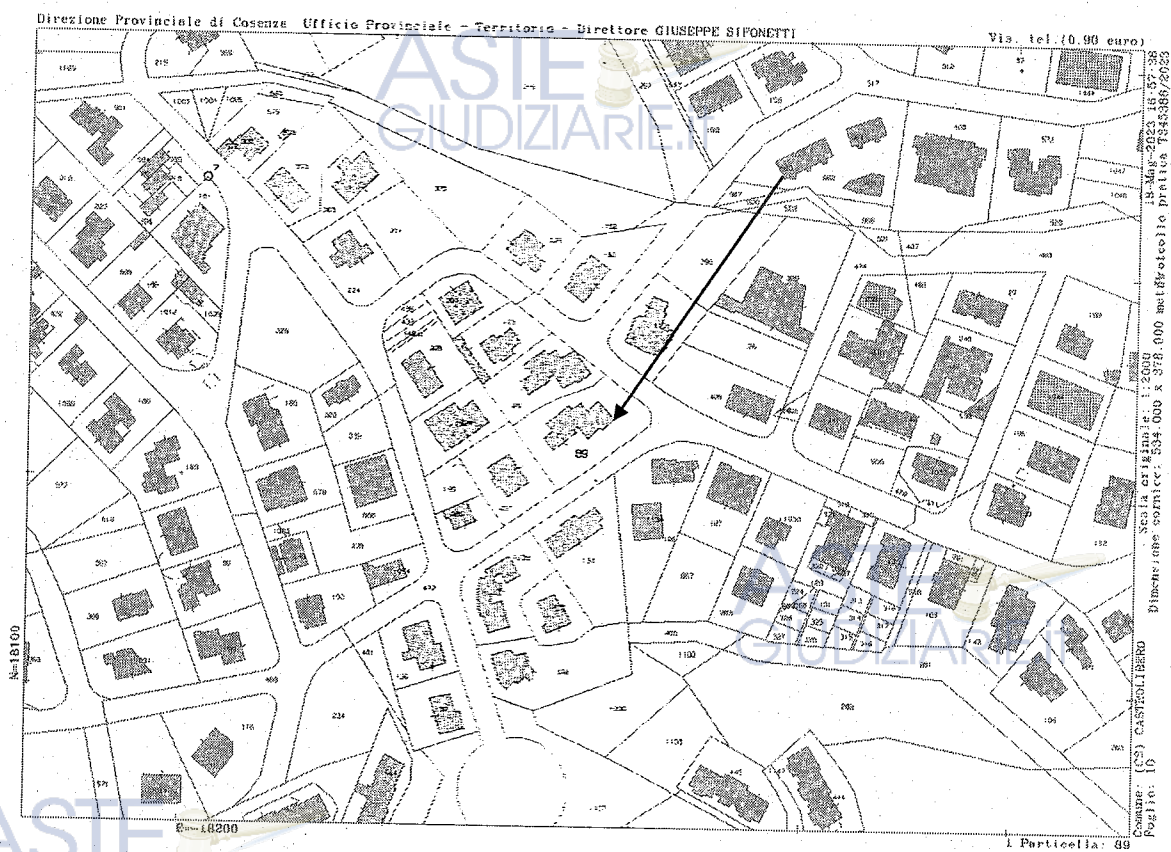
- 1) *Identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione del bene oggetto di pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico erariale:*

- **l'unità immobiliare pignorata**, è sita in Castrolibero (CS) in via della Fratellanza n.1 in piano agglomerato urbano,

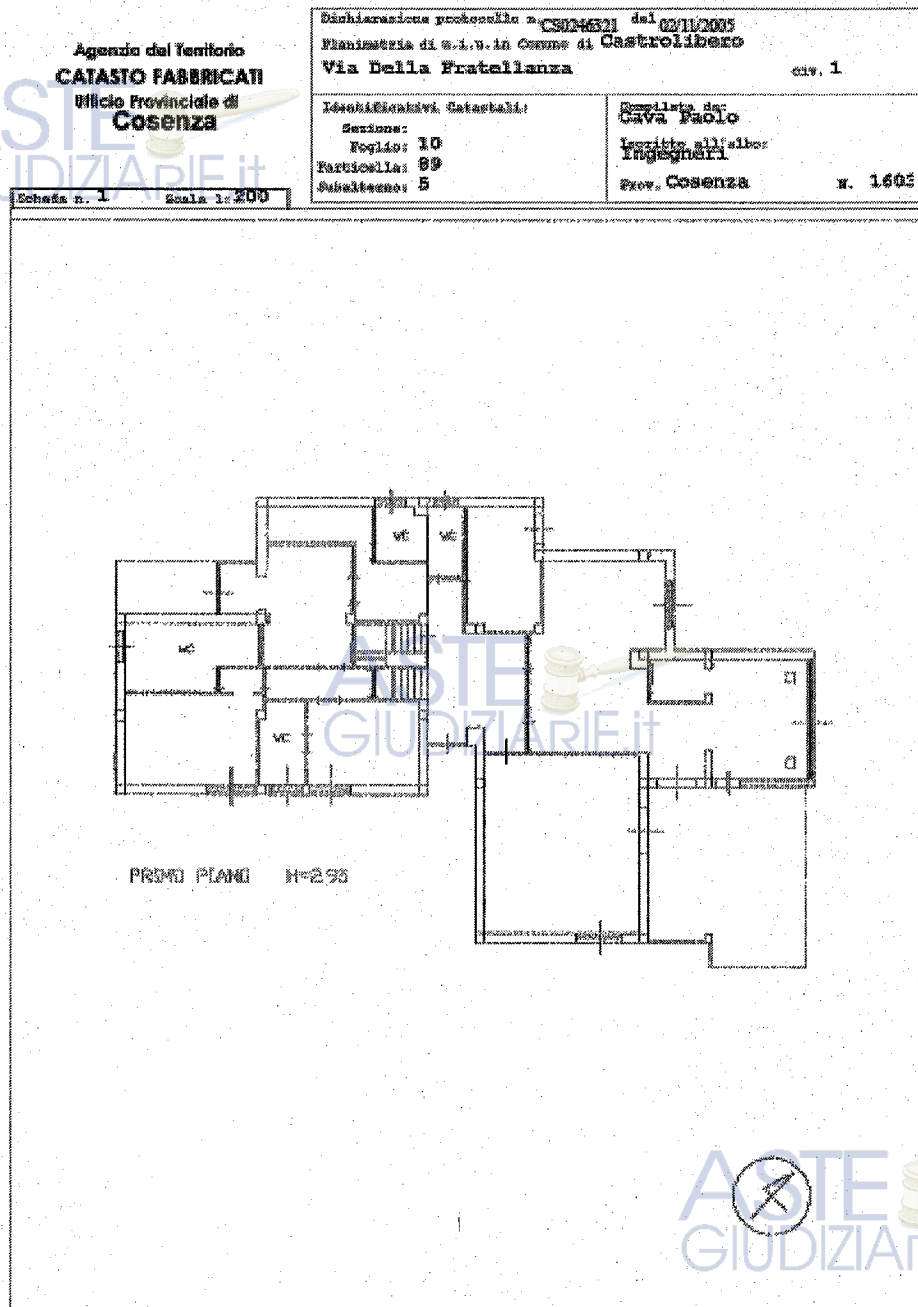




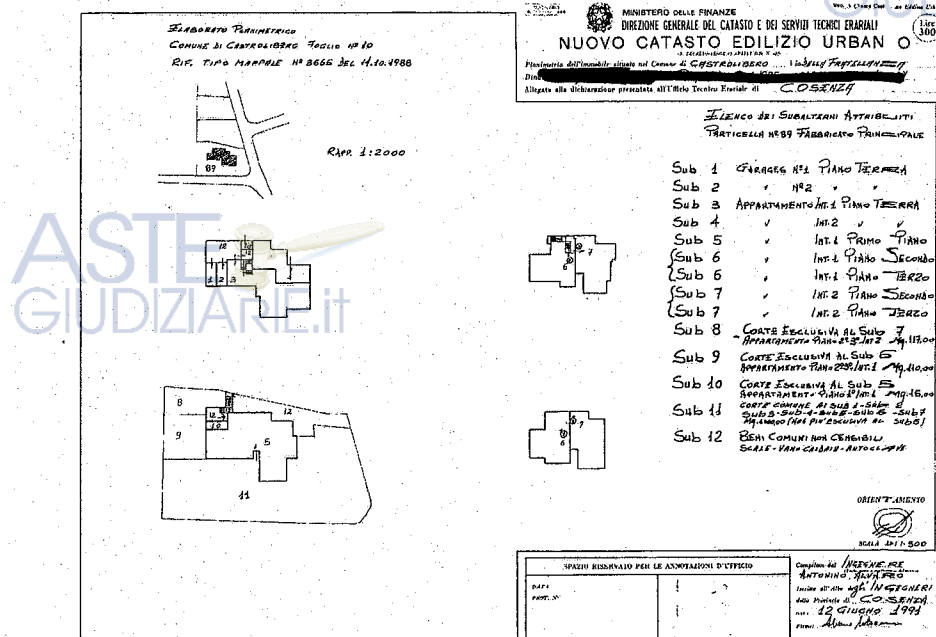
è censita al NCEU sul foglio 10 p.lla 89 sub 5, categoria A/2 cl.2 vani 13 rendita Euro 1.406,93,



consiste in un appartamento di complessivi 400,48 mq (342,09 mq coperti + 58,39 mq di terrazzo scoperto) con annessa corte pertinenziale, identificata al sub 10 di mq 15,00, ha accesso sia da Via Rusoli n.18 che da Via Della Fratellanza, n.1, ed è composto da un ingresso-disimpegno, una cucina, quattro wc, otto camere, un ripostiglio, un ulteriore disimpegno, un corridoio, un balcone e un terrazzo a livello.



L'immobile è confinante con vano scala condominiale e viale di accesso (beni comuni non censibili) indentificati con il sub 12, con ulteriore corte comune distinta con il subalterno 11 di mq.1.000 in comune con i sub 1-2-3-4-6-7, con il sub 9 corte esclusiva del sub 6, e con il sub 10 corte esclusiva del sub 5.



Ai fini della vendita l'immobile si presenta come unico lotto funzionale e non è perseguibile, né tantomeno sarebbe conveniente, la suddivisione in più lotti.

- 2) *Sommatoria 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 dell'immobile sia soggetta ad IVA, ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino:*

L'immobile oggetto di causa, **non è soggetto a IVA**, è un appartamento sito al primo piano di un fabbricato maggiore consistenza, di quattro livelli fuori terra (piano terra, piano primo, piano secondo, piano terzo) adibito ad uso abitazione, struttura portante verticale del tipo ad intelaiatura in cemento armato, poggiante su fondazioni in c.a., solai in latero-cemento, compagnatura esterna in muratura di laterizi, infissi esterni in Douglas con legno internamente e pvc all'esterno con vetro camera, pareti esterne con finitura ad intonaco civile liscio e tinteggiatura, la pavimentazione interna è in parquet tranne che nella zona della cucina rustica dove è presente una pavimentazione in monocottura, le scale interne sono in marmo che nel bagno padronale si estende anche al rivestimento a media altezza, mentre gli altri bagni sono pavimentati con piastrelle di gres ceramico, similmente al rivestimento delle pareti degli stessi, divisori interni in parte in muratura di laterizi forati, porte interne in legno massello alcune delle quali con parte a vetri, le tinteggiature

delle pareti sono curate e presentano cornici in stucchi nella parte superiore, impianto idro-sanitario con adduzione e scarico previo allaccio alle preesistenti condotte comunali funzionante, così come l'illuminazione interna a soffitto e l'impianto elettrico sotto tracce anch'essi funzionanti.

L'immobile in questione si presenta come un appartamento signorile con finiture di pregio, dotato impianto di riscaldamento autonomo con elementi terminali in fancoil, gli ambienti sono ampi e soleggiati. La cucina comunica con il terrazzo semicoperto e da questo si accede, tramite alcuni gradini al giardino in comune con gli altri appartamenti.

Si precisa inoltre che l'appartamento in questione fa parte di una palazzina di tre piani, con, oltre l'unità immobiliare oggetto di pignoramento sito al primo piano, altre due unità immobiliari ai piani superiori, ma che non ha mai visto costituzione di condominio alcuno, pertanto non ci sono spese condominiali, l'unica utenza attivata è quella dell'energia elettrica per le parti comuni intestata a [REDACTED] i cui pagamenti risultano regolari.

- 3) *Accerti, per le costruzioni iniziate anteriormente alla data del 2 settembre 1967, la data di inizio delle costruzioni.....:*

L'immobile è stato realizzato successivamente al 2 settembre 1967

- 4) *Accerti, per le costruzioni iniziate successivamente alla data del 2 settembre 1967, gli estremi della licenza e della concessione edilizia:*

L'immobile è stato realizzato con:

- Concessione edilizia rilasciata dal comune di Castrolibero in data 12.03.1977 prot. n. 596,
- Concessione edilizia in variante rilasciata dal comune di Castrolibero in data 28/06/1978,
- Concessione in sanatoria protocollo n. 1779 rilasciata dal comune di Castrolibero in data 27/02/1997
- Concessione in sanatoria prot. n. 2615 rilasciata dal Comune di Castrolibero in data 19/02/2008

Per l'immobile in oggetto è stato rilasciato il **certificato di agibilità in data 28 luglio 2008 prot. 8108.**

- 5) *Allegghi, per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della L. 47/1985 :*

La procedura in oggetto non comprende terreni

- 6) *Identifichi catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n.1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove*

mancante; provveda in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative.

L'immobile è identificato catastalmente al foglio 10 particella 89 sub 5 del comune di Castrolibero (CS) e allo stato c'è esatta corrispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento e i dati catastali.

- 7) *Appuri, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria dell'immobile stesso in forza a di un atto regolarmente trascritto, indicando eventuali comproprietari indivisi.*

All'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] CF: [REDACTED] era intestataria dell'immobile in forza di atto di donazione del 31/10/1991 n. 119644 di rep. Redatto dal Notaio Leucio Gissonna di Rende (CS) trascritto a Cosenza il 14/11/1991 ai nn. 23821/20114, e non ci sono comproprietari indivisi.

- 8) *Verifichi l'esatta provenienza del bene mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù, attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi indichi l'esistenza di formalità, vcoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:*

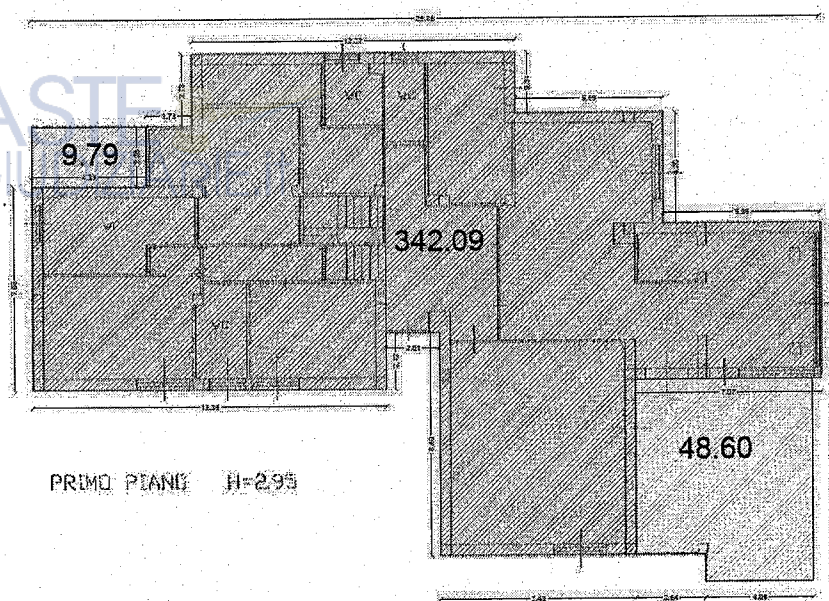
Si riporta di seguito la provenienza del bene al sig. [REDACTED] CF: [REDACTED]:

- iniziale atto di donazione del 31/10/1991 n. 119644 di rep. Redatto dal Notaio Leucio Gissonna di Rende (CS) trascritto a Cosenza il 14/11/1991 ai nn. 23821/20114.
- In seguito con atto di compravendita del 13/01/2006 n. 295766/48488 di repertorio sempre del Notaio Leucio Gissonna di Rende (CS) trascritto a Cosenza il 14/01/2006 ai nn. 2014/1596 il sig. [REDACTED] vendeva con diritto di piena e esclusiva proprietà lo stesso immobile al sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] CF: [REDACTED].
- Successivamente con scrittura privata autenticata dal notaio Ida Scalercio di Luzzi (CS) in data 23.06.2017 ai nn. 1932/1264 di repertorio la compravendita del 13/01/2006 n. 295766/48488 risulta annotata di risoluzione parziale in data 14.08.2017 ai nn. 23068/1762 e per effetto di quest'ultima il titolo di piena proprietà dell'immobile oggetto di causa resta in capo al sig. [REDACTED] in virtù dell'atto di donazione originario.

- 9) *Determini il valore dell'immobile pignorato, 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 insolute:

L'immobile oggetto di causa è un fabbricato di civile abitazione (appartamento), meglio illustrato nella planimetria sottostante, di **400,48 mq** di superficie di cui 342,09 mq di superficie coperta e 58,39 mq di superficie a terrazzo scoperta.



La sua superficie commerciale ai fini della vendita è la seguente:

Fabbricato per civile abitazione:

- c1) Sup. lorda = sup. commerciale = **mq 342,09;**
 - c2) Sup. comm. Balconi/ terrazzi = 25% Sup. lorda = $\text{mq } 58,39 \times 0,25 = \text{mq } 14,60;$
- Totale Sup. commerciale = **mq 356,69**

Per la determinazione del valore per metro quadro e conseguente determinazione del valore complessivo dell'unità immobiliare si è tenuto conto dell'ottimo stato di manutenzione e conservazione in cui versa.

La determinazione del valore commerciale viene effettuata in funzione delle caratteristiche e della situazione attuale dell'immobile in esame ed è eseguita con il metodo di stima sintetico-comparativo, tramite il quale si giunge alla determinazione del valore, applicando, alla consistenza vendibile, i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare del Comune di Castrolibero, dov'è ubicato l'immobile stesso, e zone limitrofe, in sede di compravendita di unità immobiliari assimilabili a quella in esame per consistenza, ubicazione e caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Per la ricerca dei dati di riferimento del bene oggetto di causa oltre alla Banca dati delle quotazioni immobiliari fornita dall'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia Entrate - Territorio),

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre: 2

Provincia: COSENZA

Comune: CASTROLIBERO

Fascia/zona: Suburbana/ANDREOTTA RUSOLI GAROFALO CASTELVENERI SERRA MICELI

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.ro

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	790	1100	L	3	4,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	500	690	L	1,9	2,7	L
Box	NORMALE	390	530	L	2	2,7	L
Ville e Villini	NORMALE	860	1100	L	3,1	4,3	L

che per la zona in esame, fornisce i valori relativi alla tipologia civile abitazione con stato d'uso normale, con un minimo di 790,00 €/mq ed un max di **1.100,00 €/mq**, sono state reperite ulteriori informazioni di mercato presso le società di intermediazione immobiliare che operano nel Comune Castrolibero (CS):

ABITAZIONI in stabili di 1° fascia		
Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità superiore alla media di zona		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
807,00 €	1.041,00 €	1.276,00 €

La fonte utilizzata è ritenuta più opportuna per l'immobile di cui trattasi, viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, ovvero appartamento di ottimo livello oltre che per le dimensioni complessive e dei singoli ambienti, anche per la qualità dei materiali di finitura e la consistenza del fabbricato signorile con giardino annesso in piena zona residenziale, è la precitata fonte dell'Agenzia delle Entrate OMI per la zona in esame, soggetta ai fattori correttivi, denominati **coefficienti di differenziazione**.

Infatti per la determinazione del valore di stima ogni bene, per proprie caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tende a discostarsi dagli altri beni presenti sul mercato assumendo caratteristiche proprie tali da renderlo "pezzo unico e singolare", pertanto ai valori "normali" si applicano valori "correttivi" denominati **coefficienti di differenziazione**.

I coefficienti di differenziazione sono numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipicamente ordinarie. Qualsiasi coefficiente minore di 1 produce un ribasso della quotazione media. Contrariamente, qualsiasi coefficiente maggiore di 1 produce un aumento di tale quotazione. Il coefficiente 1 non va considerato, significando uguaglianza rispetto alla quotazione media di riferimento.

I coefficienti correttivi vengono stabiliti in funzione della tipologia catastale, della classe demografica dei comuni, dell'ubicazione, del livello di piano, della vetustà e dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, ecc. Di regola, quando è necessario applicare più di un coefficiente di differenziazione, si stabilisce un **coefficiente globale unico**, moltiplicando tra loro tutti i coefficienti, e applicando, quindi, tale coefficiente globale al valore oggetto di stima.

Per quanto sopra nel caso di specie, visto lo stato dell'immobile, il suo uso, la sua manutenzione e le sue rifiniture di alto pregio, si assume il fattore correttivo **coefficiente globale unico di 1,15**, che oltre a tenere conto della media dei vari fattori tiene conto anche del mercato immobiliare di zona analizzato. Pertanto il costo a mq pari a € 1.100,00 disposto da OMI diviene **€ 1.265,00 a mq** che non si discosta molto da quanto previsto nelle stime immobiliari per la zona censuaria in esame ovvero € 1.276,00 a mq.

In virtù di ciò, considerato un valore di mercato pari a **€ 1.265,00 per mq** moltiplicato per la superficie commerciale pari a **mq 356,69** si determina il valore complessivo dell'immobile oggetto di causa pari ad **€ 451.212,85**.

Si precisa lo stato di pieno possesso da parte dell'esecutato, che non sono presenti vincoli giuridici e tantomeno spese insolute per condominio o altro.

10) Formi lotti per gruppi omogenei se la natura dell'immobile lo consente.....

Con riferimento a questo punto si precisa che il bene oggetto di pignoramento è un'unica unità immobiliare la quale sebbene abbia caratteristiche geometriche tali da consentirne la divisione considerati anche i due accessi esistenti da due vie distinte, la stessa non è però perseguibile in quanto la determinazione di due lotti avrebbe dei costi ingiustificati e lo stesso bene, oggi appartamento di prestigio, ne vedrebbe sminuito il valore. **Pertanto il bene oggetto di causa è vendibile come unico lotto.**

11) Accerti 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,..... nonché l'esistenza di formalità, vincoli o oneri., anche di natura condominiale, gravanti sul bene che restano a carico dell'acquirente, Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancor accaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data di perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al ben pignorato;

Con riferimento al punto 11) si precisa che il sig. [REDACTED] ha piena proprietà (1000/1000) del bene oggetto di causa e lo stesso è occupato solo dal summenzionato debitore che vi ha la residenza. Si precisa che lo stato di famiglia che lo riguarda comprende solo lui, infatti sebbene coniugato in passato con la sig.ra [REDACTED], oggi è in regime di consolidato divorzio, giusto atto del tribunale di Milano sezione nona civile N. 73794/2014 R.G.DIV.:. Si precisa inoltre che l'appartamento in questione fa parte di una palazzina di tre piani, con, oltre l'unità immobiliare oggetto di pignoramento al primo piano, altre due unità

immobiliari ai piani superiori, ma che non ha mai visto costituzione di condominio alcuno, pertanto non ci sono spese condominiali, l'unica utenza attivata è quella dell'energia elettrica per le parti comuni intestata a [REDACTED] cui pagamenti risultano regolari.

12) Accerti se il bene pignorato sia oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità

Il bene pignorato non è oggetto di procedure espropriative per pubblica utilità.

CONCLUSIONI

Sulla scorta di quanto precede, chi scrive, ritiene opportuno significare all'Ill.mo Signor Giudice, che nella compilazione delle menzionate risposte non sono emerse particolari problematiche, tuttavia con riserva di integrare e replicare, ritenendo inoltre di avere assolto compiutamente al conferito mandato, si manifesta la più ampia disponibilità per qualsivoglia chiarimento o delucidazione ulteriore.

Rende (CS), 27/05/2023

Il c.t.u.

arch. Maria Rosaria Chiara REALE



Si allegano alla presente:

- a) Verbale visita di sopralluogo
- b) Visure catastali aggiornate
- c) Ispezioni ipotecarie aggiornate
- d) Atto di donazione notaio Leucio Gissona del 31.10.91 Rep. 119644 e n. 27692 di race
- e) Atto di compravendita notaio Leucio Gissona del 13/01/2006 Rep. 295766/48488
- f) Annotazione scrittura privata di risoluzione parziale notaio Ida Scarcello rep. 1932/1264 del 23/06/2017
- g) Planimetria dell'immobile corredata di congrua documentazione fotografica per la descrizione dell'immobile oggetto di pignoramento;
- h) Descrizione del lotto con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima attribuito in riferimento anche il contesto in cui lo stesso è ubicato, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;
- i) Copia della perizia di stima redatta in conformità della direttiva del garante per la protezione dei dati personali del 7/02/2008.

arch. Maria Rosaria Chiara REALE - Via Guglielmo Marconi n.344 - 87036 RENDE (CS)
Cell. 338 9946634 - PEC: mariarosariachiara.reale@archiworldpec.it - e-mail: mrcreale@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA
SEZIONE I CIVILE -ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE Dr. Giuseppe SICILIA

PROCEDURA DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N° 74/22 R.G.E. TRA

rappresentato e difeso dall'Avv. Maria PELLIZZONI (CREDITORE PROCEDENTE)

CONTRO

(DEBITORE)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Egr. Dr.ssa Rita Turano.

Custode delegata

La sottoscritta Arch. Maria Rosaria Chiara REALE, nata ad Acri (CS) il 13 Agosto 1960, con residenza e Studio Tecnico in Rende, alla Via Guglielmo Marconi, n. 344 (Cod. Fisc.: RLEMRS60M53A053U), in qualità di c.t.u. nella Procedura di Espropriazione Immobiliare n. 74/2022 R.G.E., tra *(DEBITORE)* rappresentato e difeso dall'Avv. Maria PELLIZZONI, contro *(DEBITORE)* debitore,

premesso che:

- *l'incarico suddetto si è concluso in data 30.05.2023 a seguito del completo deposito dell'elaborato finale corredato da tutti i connessi allegati a mezzo del PCT;*
- *entro il disposto termine a far data del deposito non è pervenuta alcuna osservazione alla depositata perizia,*

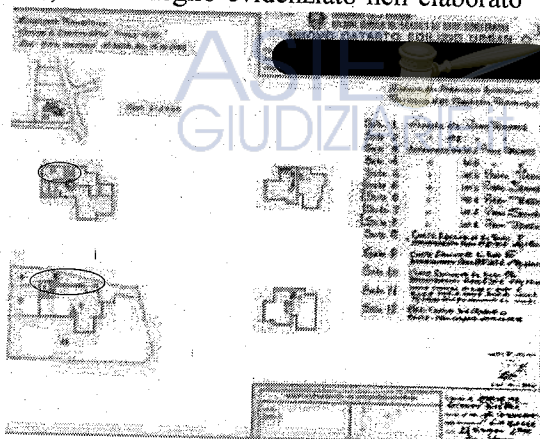
facendo seguito al colloquio intervenuto per le vie brevi con la Custode Dr.ssa Rita Turano nei giorni scorsi, si riportano le seguenti chiarificazioni:

- a) il periziato bene oggetto di pignoramento si riferisce all'unità abitativa posta al piano primo di un fabbricato di maggiore consistenza, ubicata in Via della Fratellanza n. 1 del Comune di Castrolibero (CS), censita nel NCEU al foglio di mappa n. 10, part.lla 89, Sub 5, categoria A/2 cl.2, vani 13;
- b) detto immobile è dotato di due accessi, uno da Via della Fratellanza n. 1 per effetto del Sub 12 quale Bene Comune Non Censibile a tutte le u.i.u. del fabbricato di maggiore consistenza, con ingresso principale dal livello terra e l'altro da Via Rusoli, n. 18 per effetto del Sub 11, corte comune ai Subb 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

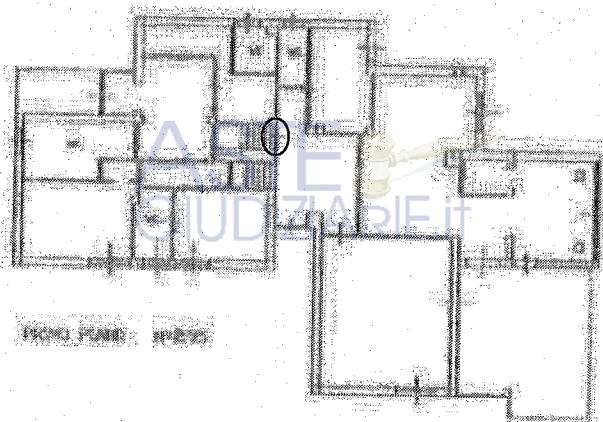


- c) il menzionato B.C.N.C. Sub 12, comune a tutte le u.i.u., come meglio evidenziato nell'elaborato planimetrico qui a fianco, è costituito dalla corte del piano terra, porzione di spazio del piano terra con scala ed annesso vano al piano primo.



Pertanto, in risposta alla menzionata Custode, Dr.ssa

Rita Turano, al fine della corretta alienazione del bene pignorato, considerato che lo stesso ha accesso esclusivo e diretto dalla corte del Sub 11, dirimpetto alla Via Rusoli, si suggerisce l'esclusione dal secondario accesso del Sub 12, mediante la totale chiusura dell'apertura interna prospiciente il vano scala del poc'anzidetto B.C.N.C., come meglio rappresentato nella sottostante planimetria. A tal proposito occorre precisare che tali lavori dovranno essere autorizzati previa CILA con successiva variazione catastale.



Rende (CS), 4.08.2023

Con Osservanza

II CTU

Arch. Maria Rosaria Chiara Reale



ASTE
GIUDIZIARIE.it