

TRIBUNALE DI COSENZA
SEZIONE CIVILE I

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice: **Dott. Giuseppe Sicilia**

Procedura: n. ****/2022 R.G.E.**

Oggetto: **Valutazione unità immobiliare residenziale a Rende (CS)**

RELAZIONE PERITALE PER INTERNET

IL C.T.U.

Dott. Ing. Amleto M. Pastore

Amleto M. Pastore



PREMESSA

Il sottoscritto Pastore Ing. Amleto Massimiliano venne nominato dal Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Cosenza dott. Giuseppe Sicilia, CTU esperto stimatore nella procedura n. ***/2022 R.G. Esecuzioni.

In qualità di Custode dal Giudice dell'Esecuzione venne nominata la Dott.ssa *****.

L'accettazione dell'incarico e il giuramento avvennero il 29/10/2022, mentre la formulazione dei quesiti era contenuta nel decreto di fissazione di udienza ex art 569 C.P.C. e di nomina del perito e del custode del 17/10/2022.

La procedura promossa da ***** e per essa la mandataria *****, rappresentata e difesa dall'Avv. ***** con studio a Cosenza in Via *****, contro la Sig.ra *****, nata a ***** il *****, residente a *****, ha per oggetto l'esecuzione forzata per espropriazione sui seguenti beni immobiliari:

1. Unità immobiliare residenziale sita nel Comune di Rende (CS) in Contrada *****, oggi *****, interno ***, distinto nel Catasto Fabbricati dello stesso comune al foglio ***, particella *** sub **, Cat A/3, Classe 4, Consistenza 7,5 vani, Piano 4 – 5, totale mq 164, totale escluse aree scoperte mq 159, rendita 600,38 EURO, piano 4-5;
2. Unità immobiliare box auto sita nel Comune di Rende (CS) in Contrada *****, oggi *****, distinto nel Catasto Fabbricati dello stesso comune al foglio ***, particella *** sub ***, Cat C/6, Classe 3, Consistenza mq 17, totale mq 21, rendita 73,75 EURO, piano S1.

Il C.T.U. ha scaricato il fascicolo e tutta la documentazione allegata dal portale telematico **pst.giustizia.it**, Tribunale di Cosenza, sezione Esecuzioni Immobiliari. Dopo una attenta analisi degli stessi, ha fissato, di concerto con il custode Dott.ssa *****, visita di sopralluogo per il 10/11/2022 il cui verbale di sopralluogo allega alla presente relazione.

Il C.T.U. nel seguito, così come disposto dal Giudice nel decreto di fissazione di udienza ex art 569 C.P.C. e di nomina del perito e del custode dell'esecuzione del 10/10/2022, formula con lo stesso ordine compiuta risposta ai singoli quesiti postigli per l'assolvimento del suo mandato, anche qualora dovesse essere negativa.

ADEMPIMENTI PRELIMINARI

La procedura promossa da ***** e per essa la mandataria *****, rappresentata e difesa dall'Avv. ***** con studio a Cosenza in *****, contro la *****, nata a ***** il *****, residente a Rende (CS) in *****, ha per oggetto l'esecuzione forzata per espropriazione sui seguenti beni immobiliari:

La procedura promossa da ***** e per essa la mandataria *****, rappresentata e difesa dall'Avv. ***** con studio a Cosenza in Via *****, contro la Sig.ra *****, nata a ***** il *****, residente a *****, ha per oggetto l'esecuzione forzata per espropriazione sui seguenti beni immobiliari:

1. Unità immobiliare residenziale sita nel Comune di Rende (CS) in Contrada *****, oggi *****, interno ***, distinto nel Catasto Fabbricati dello stesso comune al foglio ***, particella *** sub **, Cat A/3,

Classe 4, Consistenza 7,5 vani, Piano 4 – 5, totale mq 164, totale escluse aree scoperte mq 159, rendita 600,38 EURO, piano 4-5;

2. Unità immobiliare box auto sita nel Comune di Rende (CS) in Contrada *****, oggi *****, distinto nel Catasto Fabbricati dello stesso comune al foglio ***, particella *** sub ***, Cat C/6, Classe 3, Consistenza mq 17, totale mq 21, rendita 73,75 EURO, piano S1.

Dal fascicolo telematico, il CTU ha potuto scaricare gli atti previsti dall'art. 567 secondo comma, del codice di procedura civile, ovvero: la "nota di deposito certificazione notarile sostitutiva" e l'atto menzionato nella stessa istanza redatto dalla Dott.ssa *****, Notaio in *****.

Il C.T.U., esaminato l'atto allegato può precisare quanto segue:

- a) i beni pignorati oggetto della Esecuzione Immobiliare erano pervenuti alla Sig.ra *****, madre della esecutata, nata a Reggio di Calabria il *****:
- in parte (la quota di ½) per quota di assegnazione a socio di cooperativa edilizia con atto del Notaio ***** del ***** Rep. n. *****, trascritto l'***** nn. *****;
 - ed in parte (la quota di ½) per successione legittima in morte di ***** nato a ***** e deceduto il ***** (Uff. Reg. Cosenza den. **** vol **** del *****), trascritto il ***** ai nn. *****.

La Sig.ra ***** è deceduta in data ***** e non risulta trascritta alcuna successione.

Si segnala l'accettazione di eredità, con beneficio di inventario, del ***** Numero di repertorio ***** Tribunale Ordinario di Cosenza, trascritta il ***** ai nn. *****, a favore di ***** (esecutata) e contro ***** nata il ***** a *****.

Si precisa, inoltre, che al Sig. ***** la propria quota di pertinenza degli immobili era pervenuta per atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia con atto del Notaio ***** del ***** rep. *****, trascritto l'***** nn. *****.

- b) i dati catastali attuali dei beni pignorati sono indicati nella certificazione notarile sostitutiva;
- c) entrambi i beni pignorati e oggetto della Esecuzione Immobiliare **/2022 risultano intestati alla ditta ***** nata a Reggio di Calabria il ***** piena proprietà 1/1.

RISPOSTA AI QUESITI CON LO STESSO ORDINE POSTI DAL GIUDICE DELL'ESECUZIONE NEL DECRETO DI FISSAZIONE DI UDIENZA EX ART 569 C.P.C. DEL 25/05/2022

- 1) *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;*

Il C.T.U., per meglio esporre il proprio lavoro peritale ha acquisito le seguenti mappe:

- estratto del foglio di mappa catastale del foglio n. ***, particella *** del comune di Rende (CS) scaricato dal Geoportale del comune di Rende (CS)
- planimetria dell'unità immobiliare urbana (u.i.u.) sita nel comune di Rende (CS), Contrada *****, oggi *****, distinto nel Catasto Fabbricati al foglio ***, particella *** sub ***, Cat A/3, Classe 4, Consistenza 7,5 vani, Piano 4 – 5, INTERNO 9, totale mq 164, totale escluse aree scoperte mq 159, rendita 600,38 EURO, piano 4-5;
- planimetria dell'unità immobiliare box auto sita nel Comune di Rende (CS) in Contrada *****, oggi *****, distinto nel Catasto Fabbricati al foglio ***, particella *** sub ***, Cat C/6, Classe 3, piano S1, Consistenza mq 17, totale mq 21, rendita 73,75 EURO;
- Visura catastale delle unità immobiliare urbani dei punti precedenti.

Documenti che il C.T.U. allega alla presente relazione peritale.

Le u.i.u., oggetto della presente relazione peritale, hanno i seguenti confini:

- l'u.i.u. al quarto piano, particella *** sub **, su tre lati si affaccia sul cortile condominiale, mentre sul quarto confina con il vano scale del fabbricato, mentre l'u.i.u. ad essa afferente al 5° piano dello stesso fabbricato su tre lati con il cortile condominiale sul quarto in parte su disimpegno condominiale comune e in parte su due soffitte di altri soci assegnatari della coop edilizia.
- l'u.i.u. al piano terra, particella *** sub ***, su tre lati confina con il cortile condominiale e sul quarto con box garage assegnato ad altro socio assegnatario della cooperativa edilizia.

Per la natura e conformazione le due unità immobiliare urbana costituisce un **unico lotto di vendita**.

- 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 I.V.A., 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;*

Il C.T.U., in data 10/11/2022 con il Custode dell'Esecuzione Immobiliare, Dott.ssa *****, ha effettuato accurato sopralluogo all'immobile oggetto della procedura esecutiva. I beni pignorati sono due unità immobiliari distinte ubicate nello stesso fabbricato per civile abitazioni in viale dei giardini, già contrada *****, n° ***. Il fabbricato è ubicato in una zona residenziale di Rende (CS) che si è formata alla fine degli anni ottanta in una posizione strategica del territorio comunale posta tra il polo universitario ed il tessuto urbano già esistente e quello che allora si stava consolidando tra la S.S. 19 delle Calabrie ed il raddoppio della stessa S.S.

Il primo bene è un appartamento ubicato al 4° piano, con annessa soffitta ubicata al 5° piano di un fabbricato per civili abitazioni, mentre il secondo bene è un box garage ubicato al piano seminterrato dello stesso fabbricato. Nel seguito il CTU effettuerà una descrizione distinta dei due beni per meglio esporre le caratteristiche oggettive delle due unità immobiliari.

APPARTAMENTO AL 4° PIANO E ANNESSA SOFFITTA AL 5° PIANO

Al quarto piano del fabbricato di viale dei giardini n. 5 la porta d'ingresso all'appartamento è situata alla destra salendo le scale. Da un portoncino blindato si accede nell'appartamento, subito a destra è dislocato un primo vano con accesso al balcone lato nord, proseguendo su un disimpegno sono dislocati a sinistra un ampio salone con accesso al balcone lato est, a destra un WC e la cucina con accesso al balcone lato nord. Proseguendo, tramite un corridoio, si accede nella zona notte costituita da due stanze da letto e dal WC principale dell'appartamento.

Il portoncino d'ingresso, di tipo blindato, è impellicciato con lamine di legno, le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni in legno, che necessitano una revisione e/o ristrutturazione e/o sostituzione generale. I pavimenti sono in lastre di granito, mentre il rivestimento della cucina e dei WC, nonché il pavimento dei due WC, sono in piastrelle di ceramiche. I due balconi sono pavimentati con piastrelle di klinker per esterni. Le pareti verticali e i soffitti sono intonacate e tinteggiate con idropittura lavabile. Durante il sopralluogo il sottoscritto CTU ha potuto constatare che l'unità immobiliare è allacciata: alla rete di distribuzione dell'energia elettrica, alla rete di distribuzione dell'acqua potabile, alla rete di distribuzione del gas metano, alla rete di raccolta e allontanamento delle acque reflue urbane. Per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento è autonomo a gas metano con elementi radianti termosifoni.

Sulle pareti delle due stanze da letto sono presenti micro lesioni orizzontali che evidenziano il distacco della muratura dalla trave soprastante, mentre sul soffitto del balcone, lato est, sono presenti vistose macchie di umidità. Per quanto riguarda queste ultime l'esecutata ha dichiarato al CTU che le stesse macchie sono apparse qualche tempo fa a causa del cattivo funzionamento sul tetto del sistema di raccolta delle acque piovane. I danni prodotti dalle infiltrazioni non sono mai stati ripristinati nell'immobile oggetto di stima, nonostante siano stati lavori effettuati i lavori sul tetto dell'immobile ed eliminata la causa delle infiltrazioni.

Durante il sopralluogo il sottoscritto CTU ha effettuato rilievo planimetrico che successivamente ha elaborato e allegato alla presente relazione.

A parere del sottoscritto CTU secondo quanto ha rilevato durante il sopralluogo, l'ambiente residenziale versa in buone condizioni di conservazione.

Al quinto piano è ubicata la soffitta di pertinenza dell'appartamento il cui accesso, salendo le scale, avviene a destra, su un lungo corridoio sono distribuiti gli accessi alle soffitte, quello della soffitta di pertinenza dell'appartamento oggetto della stima è ubicata alla fine del suddetto corridoio in posizione frontale. La soffitta, su tre lati, ha i contorni perimetrali del fabbricato assumendo volumetricamente la stessa sagoma del tetto sovrastante. Ha una altezza variabile da 0,20 mt, all'imposta del tetto alla linea di gronda sul perimetro del fabbricato, a 2,40 mt all'ingresso della soffitta sotto il colmo del tetto. Le pareti della soffitta sono intonacate il pavimento è costituito da piastrelle di mono cottura mentre la porta d'accesso è metallica.

BOX GARAGE AL PIANO SEMINTERRATO

Il box garage è situato al piano seminterrato del fabbricato è il primo della serie dei box garages realizzati in questo piano, l'accesso avviene dall'esterno tramite una porta basculante zincata situata sul lato est del fabbricato. Di forma rettangolare allungata il box garage ha un'altezza interna di mt 2,60, una lunghezza pari allo sviluppo trasversale del fabbricato e una larghezza ridotta tale da non garantire l'accesso di tutti i tipi di autovettura così come mostrano le immagini fotografiche allegate. Ha delle finiture accettabili, inoltre, il CTU è del parere che ma non è garantita la funzione per cui è stato costruito, infatti attualmente è utilizzato più come magazzino a servizio dell'appartamento al quarto piano che come box garages.

- 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;*

L'immobile oggetto della Esecuzione Immobiliare, come risulta dai documenti in possesso del CTU e reperiti presso l'Ufficio Tecnico del comune di Rende (CS) Settore 5 – Territorio e Ambiente, è stato costruito dopo il 2 settembre 1967.

- 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 specifici 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 oblazioni 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;*

La costruzione del fabbricato per civile abitazioni, in cui sono ubicati i beni oggetto della presente relazione, venne autorizzato con la concessione edilizia n. *** del ***** protocollo n. **** di pari data, rilasciata dal sindaco pro tempore del comune di Rende (CS) e successiva concessione di variante n. *** del ***** , riguardante alcuni elementi prospettici e del tetto. L'autorizzazione per l'inizio dei lavori, secondo le norme tecniche di edilizia antisismica Legge 2 febbraio 1974, n. 64 e DM 03/03/1975 è stata disposta dalla Regione Calabria Assessorato ai lavori Pubblici Ufficio del Genio Civile di Cosenza con protocollo n. *** Sez. I del ***** . La dichiarazione di Abitabilità venne rilasciata dal Sindaco pro tempore di Rende (CS) il ***** prot. n. ***.

Copia dei suddetti documenti il CTU allega alla presente relazione.

DIRITTO DI SUPERFICIE

Il fabbricato in cui sono ubicate le unità immobiliari oggetto del pignoramento, rientra nell'ambito nel piano di zona per l'edilizia economica e popolare nella contrada *****, oggi *****, del comune di Rende (CS). In base all'atto di **CONVENZIONE PER LA CESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE PER LA REALIZZAZIONE DI N. 52 ALLOGGI DI EDILIZIA CONVENZIONATA – AGEVOLATA** del ***** n. ***** di repertorio e n. **** di Raccolta redatto dal Notaio ***** di Cosenza, il comune di Rende (CS) ha concesso alla *****, il diritto di superficie sui terreni sui quali la stessa ***** ha realizzato n. 4 fabbricati per complessivi n. 40 alloggi.

Nell'art. 2 del suddetto atto di convenzione viene stabilito che:

“La durata del diritto di superficie di cui all’ art.1 viene fissata in anni 99 e potrà essere rinnovata a richiesta del concessionario o suoi aventi causa da formalizzarsi un anno prima della scadenza, per ulteriori anni 99”.

ed ancora:

“Gli edifici realizzati e le loro pertinenze vengono fin da ora riconosciuti di esclusiva proprietà del concessionario o suoi aventi causa per tutta la durata della concessione. Alla scadenza della concessione, salvo rinnovo, gli immobili costruiti e le loro pertinenze diverranno automaticamente di proprietà del Comune senza la corresponsione di alcun indennizzo”

La Legge 28/12/1995 n. 549, successivamente modificata con la Legge 23/12/1996 n. 662, ha introdotto la possibilità per i Comuni di cedere in proprietà le aree comprese nei piani di zona approvati a norma della Legge 18/04/1962 n. 167 già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35, quarto comma della Legge 22/10/1971 n. 865. Il Comune di Rende (CS), in riferimento a questo nuovo quadro normativo, ha emanato la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 25 del 21/06/1996 in cui veniva stabilito di *modificare il diritto di superficie in diritto di proprietà a favore delle Cooperative Edilizie titolari di diritti di superficie nelle aree comprese nei Piani di Zona per l'edilizia economica e popolare.*

I concessionari dei piani di Zona e/o gli assegnatari di alloggi, pertanto, con formale richiesta possono trasformare il loro diritto di superficie in diritto di proprietà a fronte del pagamento di un importo della cessione determinato dagli uffici competenti del comune di Rende (CS).

In base alle informazioni che il CTU ha avuto presso l'Ufficio Tecnico del comune di Rende (CS) Settore 5 – Territorio e Ambiente, oggi per trasformare il diritto di superficie in diritto di proprietà il Concessionario dovrà versare al comune di Rende (CS) la somma di circa **€ 5.000,00 (Euro cinquemila)**. A tal fine il CTU allega alla presente relazione la Determinazione del Dirigente n. *** del ***** del Servizio Manutentivo del Comune di Rende (CS) che ha per oggetto: Trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà di una unità immobiliare sita in *****, in cui viene determinato la somma per il riscatto del diritto di superficie in diritto di proprietà.

- 5) *ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilascia to dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;*



L'oggetto della Esecuzione Immobiliare è una unità immobiliare residenziale, per cui non è necessario allegare il certificato di destinazione urbanistica.

- 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;*

Le unità immobiliari urbane, oggetto della procedura esecutiva, catastalmente sono identificabili con i dati specificati nell'atto di pignoramento che risultano conformi alle risultanze catastali che il C.T.U. ha reperito presso gli uffici competenti, precisamente:

- visura catastale;
- scheda catastale.

- 7) *ad appurare, sulla scorta della documentazione dell' "Agenzia del Territorio, se l'atto della notifica del pignoramento parte eseguita 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;*

All'atto della notifica del pignoramento alla parte eseguita, le unità immobiliari urbane oggetto dello stesso atto di pignoramento, erano intestate, e lo sono tutt'ora, alla ***** , madre della eseguita, nata a ***** il ***** deceduta in data ***** e non risulta trascritta alcuna successione.

Si segnala che l'esecutata ***** ha accettato l'eredità, a seguito della morte della propria madre ***** , con il beneficio di inventario con atto del ***** Numero di repertorio ***** Tribunale Ordinario di Cosenza, trascritta il ***** ai nn. ***** , a favore di ***** (esecutata) e contro ***** nata il ***** a ***** .

- 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 opponibili all'acquirente;*

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione di stima, sono l'oggetto dell'atto del ***** Numero di repertorio ***** Tribunale Ordinario di Cosenza, trascritta il ***** ai nn. ***** , a favore di *****



(esecutata) e contro ***** nata il ***** a Reggio di Calabria con il quale l'esecutata ***** accettava con il beneficio di inventario l'eredità, a seguito della morte della propria madre *****.

Il C.T.U. in data 07/02/2023 ha effettuato Ispezione Ipotecaria telematica per immobile presso la **ProGestSevice** di Cosenza per la verifica della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma codice di procedura civile.

Sulla base dei documenti reperiti dal C.T.U., che verificano l'esatta provenienza dell'u.i.u. pignorata, riporta di seguito l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli che possono così elencarsi in ordine cronologico ed allega alla relazione le Ispezioni Ipotecaria telematiche dei due immobili:

1. ISCRIZIONE del ***** - Registro Particolare **** Registro Generale **** Pubblico ufficiale AMATO STANISLAO Repertorio ***** del **** IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Nota disponibile in formato immagine.

2. TRASCRIZIONE del ***** - Registro Particolare **** Registro Generale **** Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE COSENZA Repertorio ***** del ***** ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

3. ISCRIZIONE del **** - Registro Particolare **** Registro Generale **** Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio **** del ***** IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

4. TRASCRIZIONE del ***** - Registro Particolare **** Registro Generale ***** Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio *** del ***** ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

5. TRASCRIZIONE del **** - Registro Particolare **** Registro Generale **** Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio ***** del **** ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Nota disponibile in formato elettronico

6. ISCRIZIONE del **** - Registro Particolare **** Registro Generale **** Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio **** del ***** IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

7. TRASCRIZIONE del ***** - Registro Particolare ***** Registro Generale **** Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio **** del **** ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

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 proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadrato e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato per l'assenza di garanzie per i vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinti per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli, gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per eventuali spese condominiali insolute;

Al C.T.U., prima di procedere alla valutazione dei beni pignorati, preme effettuare una breve premessa sulle dinamiche attuali del mercato immobiliare residenziale in generale e su quello della zona in cui sono localizzati i beni oggetto del pignoramento.

Le cronache degli ultimi anni, in un periodo congiunturale aggravato dalla pandemia e successivamente dalla guerra in Ucraina, mostrano il settore dell'edilizia in generale, e quello residenziale in particolare, alle strette con una grave crisi. La diminuzione delle nuove costruzioni ha raggiunto alte percentuali sul territorio nazionale che influisce, a parere degli esperti, anche sul mercato dell'usato. Nell'ultimo semestre dello scorso anno è stata registrata una significativa inversione di marcia che, eventi avversi (tra cui pandemia e guerra) permettendo, induce a pensare positivamente per il futuro di questo settore, che però non basta per affermare che la sua crisi sia definitivamente superata.

Secondo quanto pubblicato dai media specialistici del settore anche nel comune di Rende (CS), si è registrata sia una flessione nella costruzione di nuovi immobili residenziali e sia una flessione del mercato immobiliare dell'usato. Una flessione del mercato immobiliare nuovo e/o usato che non ha raggiunto i livelli di altri territoriali della provincia e della regione che, come contropartita ha contribuito, in modo particolare nelle zone limitrofe all'Università della Calabria, dove sono ubicati gli immobili oggetto di valutazione della presente relazione, ad intensificare e far lievitare il mercato del fitto posto – letto studente e/o operatore dell'università e a mantenere ben saldi i valori della compra vendita sia del nuovo che dell'usato.

Il CTU effettuerà dapprima la stima dell'appartamento al 4° piano con annessa soffitta di pertinenze e poi il box garage posto al piano seminterrato.

APPARTAMENTO POSTO AL 4° PIANO

Per la stima di questo bene adotterà una metodologia che, da un lato, si baserà sulla personale esperienza ed analisi del mercato immobiliare della zona e dall'altro andrà a ricercarne il confronto con la stima per capitalizzazione dei redditi che, nella fattispecie, sembra essere quella che più si presta ad un concreto confronto. Infine, il valore di mercato sarà dato dalla media aritmetica delle due stime.

In base alla personale esperienza, suffragata anche da indagini condotte presso Agenzie immobiliari della zona e del capoluogo di Provincia, nonché dalla consultazione della "Banca dati delle quotazioni immobiliari", redatte ogni semestre dal MEF - Agenzia del Territorio della Provincia di Cosenza, in considerazione delle caratteristiche specifiche dell'immobile, dell'ubicazione, dei collegamenti, del grado di manutenzione, delle finiture, degli

impianti tecnologici, di tutte le peculiarità intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto della perizia, il C.T.U. ritiene adeguato attribuire all'unità immobiliare oggetto di stima un valore pari a circa **1.200,00 €/mq** per l'intera superficie vendibile.

L'unità residenziale immobiliare ha una superficie residenziale commerciale di circa 133,55 mq., oltre: due balconi che hanno una superficie complessiva di circa 17,40 mq ed una soffitta di circa 50 mq, di cui solo circa 7,50 mq hanno una altezza maggiore uguale a 1,50 mt, e quindi utili per la stima così come stabiliscono le norme. Da questi dati il CTU ha calcolato la *Superficie Commerciale Vendibile (SCV)* che si basa sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile. Più precisamente le superfici delle singole parti che costituiscono l'immobile sono valutate proporzionalmente alla loro rilevanza e destinazione d'uso tramite un coefficiente moltiplicativo. La **Superficie Commerciale Vendibile** dell'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima è pari a circa **139,40 mq**, questo dato il CTU lo ha determinato calcolando la superficie ponderata di ogni parte dell'immobile, ovvero l'ha determinata moltiplicando la superficie reale di ogni singola parte dell'immobile per un coefficiente che tiene conto della destinazione d'uso. I valori li ha riportati nel seguito, precisando che per la determinazione della SCV ha utilizzato il documento riepilogativo del sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate). Effettuando le moltiplicazioni del caso ha ottenuto i seguenti valori:

$$\text{superficie residenziale commerciale mq } 133,55 * 1 * \text{€ } 1.200,00 = \text{€ } 160.260,00$$

$$\text{superficie balconi mq } 17,40 * 25\% * \text{€ } 1.200,00 = \text{€ } 5.220,00$$

$$\text{superficie soffitta mq } 7,50 * 20\% * \text{€ } 1.200,00 = \text{€ } 1.800,00$$

dalla somma delle stime delle singole parti dell'immobile, ha ottenuto il più probabile valore di stima dell'appartamento, e sue dirette pertinenze, posto al quarto piano pari a:

€ 167.280,00

(Euro centosessantasettemiladuecentottanta/00)

che rappresenta il

VALORE DI STIMA CON IL METODO SINTETICO

Per ottenere una valutazione più congrua e più certa, il C.T.U. ritiene giusto confrontare questo valore di stima sintetico con quello derivante da una valutazione per capitalizzazione di reddito. A tal proposito, con buona approssimazione, può attribuire, al bene oggetto di stima un reddito annuo lordo, ovvero la somma degli affitti mensili (€ 550,00 mese), pari a ad € 6.600,00. Da ciò scaturisce che il valore dell'immobile è dato dalla seguente espressione:

$$V_m = \frac{\text{Reddito normale}}{r}$$

dove:

Reddito normale = Reddito annuo lordo meno Spese;

Spese = somma di tutte le spese dirette ed indirette medie annue, normalmente a carico del proprietario;

r = saggio di capitalizzazione.

Considerando che, per l'immobile oggetto di stima, le spese possono commisurarsi a circa il 20% del reddito lordo annuo, si ottiene:

Reddito normale = € (6.600,00 – 1.320,00) = € 5.280,00

Adottando un saggio di capitalizzazione r pari al 4%, si avrà:

$$V_m = \frac{\text{Reddito normale}}{r} = \frac{5.280}{0,04} = 132.000,00$$

Questa stima rappresenta il più probabile valore di mercato di una unità immobiliare simile a quella oggetto della procedura esecutiva, pertanto, a questo valore di stima va applicato un coefficiente di merito (e/o demerito) che tenga conto sia della vetustà dell'unità immobiliare residenziale, del suo stato di conservazione e di tutte quelle caratteristiche proprie dell'immobile oggetto della stima. Per quanto riguarda la vetustà il CTU fa riferimento, come termine di ultimazione dei lavori del fabbricato, alla data del rilascio della Dichiarazione di Abitabilità avvenuto il 14/04/1990 il CTU, pertanto, con buona approssimazione, attribuisce al fabbricato una vecchiaia costruttiva ad oggi di circa 33 anni. Per quanto riguarda il suo stato di conservazione, ubicazione, finiture ed altre caratteristiche proprie dell'unità immobiliare urbana, il C.T.U. rimanda al precedente PUNTO 2 in cui ha dettagliatamente relazionato in merito esprimendo anche un giudizio sulle condizioni di conservazione della stessa definite buone.

Questi elementi inducono ad attribuire, in base alla tabella dei coefficienti di merito allegata alla presente relazione, i seguenti coefficienti di merito e/o demerito per l'u.i.u oggetto di stima:

COEFFICIENTI DI MERITO ADOTTATI		
STATO LOCATIVO	Coefficiente previsto	Coefficiente moltiplicativo adottato
Abitazione libera	0%	1
PIANO	Coefficiente previsto	Coefficiente moltiplicativo adottato
Quarto con ascensore	+ 5%	1.05
STATO DI CONSERVAZIONE	Coefficiente previsto	Coefficiente moltiplicativo adottato
Buono	0%	1
LUMINOSITA'	Coefficiente previsto	Coefficiente moltiplicativo adottato
Molto luminoso	+ 10%	1,10
ESPOSIZIONE E VISTA	Coefficiente previsto	Coefficiente moltiplicativo adottato
Esterna	+10%	1.10
VETUSTÀ EDIFICIO	Coefficiente previsto	Coefficiente moltiplicativo adottato
20 – 40 anni	0%	1
RISCALDAMENTO	Coefficiente previsto	Coefficiente moltiplicativo adottato



Autonomo	+5%	1,05
----------	-----	------

Applicandolo i suddetti coefficienti di merito si ottiene il seguente valore di stima:

$$€ 132.000,00 * 1 * 1.05 * 1 * 1.10 * 1.10 * 1 * 1.05 = € 176.091,30$$

€ 176.091,30

(Euro centosettantaseimilaenovantuno/30)

che rappresenta il **VALORE DI STIMA CON IL METODO CON CAPITALIZZAZIONE DI REDDITO**

Il confronto dei due metodi utilizzati, quello sintetico e quello analitico per capitalizzazione di reddito, induce ad individuare, nella media aritmetica dei due valori, quello più congruo per stabilire il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, e cioè:

€ 171.685,65

(Euro centottantasettantunomilaseicentottantacinque/65)

Che, è in cifra tonda risulta approssimato a:

€ 172.000,00

(Euro centottantaduemila/00)

Il suddetto valore di stima si intende comprensivo di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'appartamento posto al 4° piano con relativa soffitta di pertinenze.

Con riferimento alla Superficie Commerciale Vendibile pari a SCV = 139,40 attribuisce un valore di stima unitario pari a circa € 1.232,90 per mq.

BOX GARAGE

Come descritto nel punto n. 2 della presente relazione, il box garage è situato al piano seminterrato del fabbricato ed ha una superficie di circa 21,00 mq. Il C.T.U. assumerà quale valore di stima di questo secondo immobile oggetto del pignoramento il suo valore catastale. Questo valore catastale serve ai fini fiscali, per pagare le tasse, i tributi, infatti, ed è pari al prodotto della rendita catastale rivalutata dell'immobile per determinati coefficienti, il risultato detto valore catastale o anche valore fiscale dell'immobile. Per calcolare il valore catastale si dovrà applicare la seguente formula:

$$\text{Valore catastale} = \text{Rendita catastale} * 5\% * \text{coefficiente moltiplicatore}$$

Il coefficiente moltiplicatore non è uguale per tutti gli immobili, ma dipende dalla categoria catastale. Per gli immobili di categoria catastale C6, come il box garage oggetto di stima, il suddetto coefficiente, già rivalutato del 5% è pari a 126, pertanto applicando la suddetta formula si ottiene il seguente valore catastale del box garage:

$$\text{Valore Catastale} = 73,75 € * 126 = 9.292,50 €$$

in cifra tonda:

€ 9.300,00

(Euro novemilatrecento/00)

In definitiva la stima degli immobili oggetto della Esecuzione Immobiliare **/2022 del Tribunale di Cosenza, è pari alla somma della stima:

- 1) appartamento posto al 4° piano con annesse pertinenze;
- 2) box garage posto al piano seminterrato,

e precisamente è data dalla somma del valore dei due immobili:

appartamento posto al 4° piano	€ 172.000,00
box garage posto al piano seminterrato	€ 9.300,00

=====

€ 181.300,00

(Euro centottantunomilatrecento/00)

- 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;*

La natura dell'immobile oggetto della Esecuzione immobiliare non consente la formazione di lotti per gruppi omogenei, ma come già relazionato nel punto 1 della presente relazione, lo stesso **va venduto come unico lotto.**

- 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. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

L'esecutata ***** con atto del ***** Numero di repertorio ***** Tribunale Ordinario di Cosenza, trascritta il ***** ai nn. ****, a favore della stessa esecutata ***** e contro ***** nata il ***** a ***** , accettava con il beneficio di inventario l'eredità, a seguito della morte della propria madre ***** .

Gli immobili non sono occupati da terzi, ma sono a disposizione dell'esecutata ***** .



Sugli immobili, così come ha relazionato nel punto 4 della presente relazione grava il cosiddetto “**diritto di superficie**” regolato da apposita CONVENZIONE PER LA CESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE PER LA REALIZZAZIONE DI N. 52 ALLOGGI DI EDILIZIA CONVENZIONATA – AGEVOLATA del ***** n. ***** di repertorio e n. ***** di Raccolta redatto dal Notaio ***** di Cosenza, tra il comune di Rende (CS) e la *****.

12) *ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*

Non risulta che l'immobile pignorato e oggetto della Esecuzione Immobiliare sia soggetto a procedura espropriativa per pubblica utilità.

13) *ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri*

Alla presente relazione, per raffigurare idoneamente gli immobili pignorati ed oggetto dell'Esecuzione Immobiliare, il CTU ha allegato:

- planimetria Catastale comune di Rende (CS) foglio ***, particella *** sub ***, Cat A/3, Classe 4, Consistenza 7,5 vani, Piano 4 – 5, totale mq 164, totale escluse aree scoperte mq 159, rendita 600,38 EURO, piano 4-5;
- planimetria catastale comune di Rende (CS) foglio ***, particella *** sub ***, Cat C/6, Classe 3, Consistenza mq 17, totale mq 21, rendita 73,75 EURO, piano S1.
- planimetria dello stato attuale redatto dal CTU a seguito del rilievo dell'unità immobiliare urbana residenziale effettuato durante le operazioni di sopralluogo in data 10/11/2022 per l'individuazione della entità delle superfici degli immobili;
- immagini fotografiche dell'unità immobiliare

14) *a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con identificazione 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;*

Su apposito foglio a parte ha riportato una succinta descrizione del lotto e tutte le informazioni necessarie per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

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. 2009), 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 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.*

Allega inoltre, 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. 2009), ovvero senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo di eventuali soggetti terzi.

CONCLUSIONI

La procedura esecutiva n. **/2022 R.G.E., come più volte menzionato, ha per oggetto l'esecuzione forzata per espropriazione dei seguenti beni immobiliari:

1. Unità immobiliare residenziale sita nel Comune di Rende (CS) in Contrada *****, oggi *****, interno ***, distinto nel Catasto Fabbricati dello stesso comune al foglio ***, particella **** sub ***, Cat A/3, Classe 4, Consistenza 7,5 vani, Piano 4 – 5, totale mq 164, totale escluse aree scoperte mq 159, rendita 600,38 EURO, piano 4-5;
2. Unità immobiliare box auto sita nel Comune di Rende (CS) in Contrada *****, oggi *****, n. ***, distinto nel Catasto Fabbricati dello stesso comune al foglio ***, particella *** sub ***, Cat C/6, Classe 3, Consistenza mq 17, totale mq 21, rendita 73,75 EURO, piano S1.

a cui, con la presente relazione, il C.T.U., attribuisce la seguente valutazione di stima complessiva, precisamente pari a:

appartamento posto al 4° piano	€ 172.000,00
box garage posto al piano seminterrato	€ 9.300,00

=====

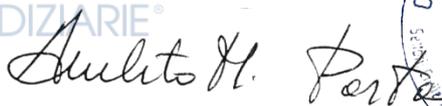
€ 181.300,00

(Euro centottantunomilatrecento/00)

Avendo adempiuto bene e fedelmente all'incarico conferitogli

Il C.T.U.

Dott. Ing. Amleto M. Pastore



Allega alla presente relazione:

A. DOCUMENTI ALLEGATI:

- Verbale di sopralluogo;
- estratto foglio di mappa catastale del foglio di mappa n. ***, particella n. *** del comune di Rende (CS);
- visura catastale del foglio n. *** particella *** sub *** del comune di Rende (CS);
- visura catastale del foglio n. *** particella *** sub *** del comune di Rende (CS);

- planimetria catastale dell'u.i.u. del foglio n. *** particella *** sub *** del comune di Rende (CS);
- planimetria catastale dell'u.i.u. del foglio n. *** particella *** sub *** del comune di Rende (CS);
- concessione edilizia n. *** del ***** protocollo n. *** di pari data, rilasciata dal sindaco pro tempore del comune di Rende (CS) n. ***** con deposito Genio Civile e relazione tecnica;
- dichiarazione di Abilità venne rilasciata dal Sindaco pro tempore di Rende (CS) il ***** prot. n.***;
- elaborati grafici allegati alla concessione edilizia N. 107/87;
- tabella dei coefficienti di merito degli immobili;
- CONVENZIONE PER LA CESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE PER LA REALIZZAZIONE DI N. 52 ALLOGGI DI EDILIZIA CONVENZIONATA – AGEVOLATA del ***** n. ***** di repertorio e n. **** di Raccolta redatto dal Notaio ***** di Cosenza, tra il comune di Rende (CS) e la *****;
- Determinazione del Dirigente n. *** del ***** Servizio Tecnico Manutentivo comune di Rende (CS);
- Ispezioni Ipotecarie;
- quotazioni immobiliari Agenzia delle entrate;

B. ELABORATI GRAFICI:

- stralcio aerofoto;
- stralcio variante PSC;
- rilievo planimetrico per determinazioni superfici immobili redatto dal CTU per l'individuazione della entità delle superfici degli immobili;

C. IMMAGINI FOTOGRAFICHE

D. DISTINTA DELL'ONORARIO E DELLE SPESE