

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

TRIBUNALE DI CASTROVILLARI (CS)
SEZIONE CIVILE

PROCEDIMENTO N.18/2024 r.g.e.

CREDITORE PROCEDENTE:xxxxxx S.r.l. e per essa la xxxxxxxx S.p.a .
DEBITORE:xxxxxxxxxxxxxx

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. ALESSANDRO PAONE

C.T.U. : Arch. Giuseppina Straface

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

TRIBUNALE DI CASTROVILLARI - CS-

PROCEDIMENTO ESECUTIVO N.° 18/2024 r.g.e.

CREDITORE PROCEDENTE: xxxxxxxxx SPV S.r.l

DEBITORE :xxxxxxxxxx

GIUDICE DELL'ESECUZIONE : Dott. ALESSANDRO PAONE

C.T.U. : ARCH. Giuseppina Straface

PREMESSA

La sottoscritta Consulente Tecnico d'Ufficio Arch. Giuseppina Straface, iscritta all'ordine degli architetti, Pianificatori e Conservatori della Provincia di Cosenza, n. xxx ed all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Castrovillari (CS), su incarico del Giudice dell'Esecuzione del 25/03/2024, accettai l'incarico il 26/03/2024 nella procedura di esecuzione immobiliare n 18/2024R.G.E., redige la seguente Relazione di Perizia, in conformità allo schema riportato nel Verbale di Incarico.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Dopo aver esaminato la documentazione disponibile, mi veniva comunicato con Pec del 16/04/2024 dal Custode Dott.ssa Immacolata Federico, che il giorno 07 Maggio alle ore 10:30, avrebbe dato inizio alle attività peritali con contestuale sopralluogo presso l'immobile oggetto del pignoramento sito in Sant'Agata di Esaro, Via Artemisio, 20. Il giorno stabilito, recatomi sul posto, risultava presente il sig. xxxxxxx per il creditore. Procedente è presente il Custode dott.ssa Immacolata Federico. In tale circostanza, avendo accesso al bene, procedetti quindi a ispezionare il bene, ad effettuare diverse fotografie, a rilevare le caratteristiche dell'unità immobiliare e dello stato generale dell'immobile, eseguendo tutti i rilievi necessari. Procedetti poi a ricercare informazioni sul mercato immobiliare e ad effettuare le ulteriori indagini, sia di persona e sia attraverso l'utilizzo dei servizi telematici, presso L'Agenzia delle Entrate di Cosenza e all'ufficio tecnico del Comune di Sant'Agata di Esaro (CS), la quale a quest'ultimo trasmisi per Pec del 12/06/2024 la richiesta degli atti abilitativi del fabbricato.

QUESITO 1.

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all' art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) mediante l'esame della documentazione in atti

1. Atto di Precetto a firma dell' Avvocato xxxxxxxxxxxxx;

Esaminata la documentazione in atti, si è accertato che la documentazione è completa come attestato dai seguenti documenti:

2. **atto di Precetto** notificato in data 23/11/2023: dall'ufficiale Giudiziario del Tribunale di Castrovillari contro xxxxxxxxxx a intimando il pagamento alla società xxxxxxxxx. eper essa , xxxxxx S.P.A.Italia la somma di 28.957,89 oltre interessi legali
3. **Ipoteca volontaria** n. . del . a favore : Unicredit Società per Azione sede in Roma contro xxxxxxxx nato a xxxxxxxxxx il xxxxxxxxxx ; per Euro 90.000,00 di cui Euro 60.000,00 per capitale derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 20 anni, come da atto notarile pubblico a rogito xxxxxxxxxxxxxx, Notaio in San Marco Argentano, in data 16/02/2011 rep.
4. **Pignoramento Immobiliare** n. . del 13/03/2024 a favore di xxxxxxxx. con sede in Roma e contro xxxxxxxxx nato a xxxxxxxx il xxxxxxxxxx .

Il suesposto pignoramento ha per oggetto:

- un'unità immobiliare posta in un fabbricato di maggiore consistenza composto da tre piani fuori terra, l'unità di che trattasi è posta al piano secondo terzo fuori terra e piano terzo (soffitta), Comune di Sant'Agata di Esaro (CS) censito in Catasto fabbricati al foglio n°19 particella n°205 sub 23 cat A/3 vani 4,5 rendita catastale € 190,57.

QUESITO N°2

Effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini dell'esatta identificazione;

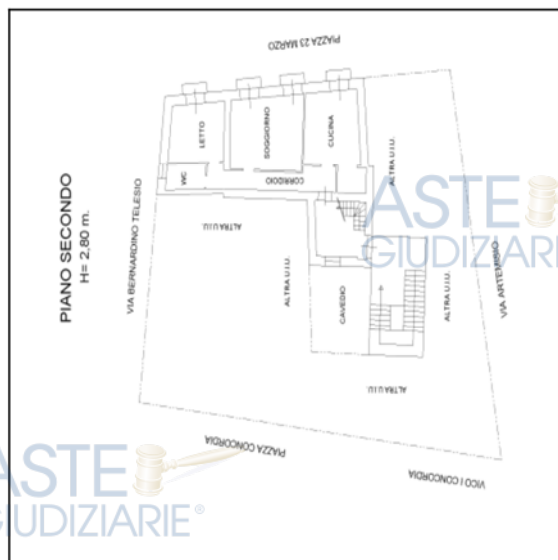
Effettuate visure aggiornate online, è stata verificata la correttezza dei dati identificativi delle unità immobiliari oggetto di pignoramento e lo stesso si ritiene idonei all'esatta identificazione del bene oggetto di causa.

Si riporta di seguito i dati dell'unità immobiliare oggetto di causa:

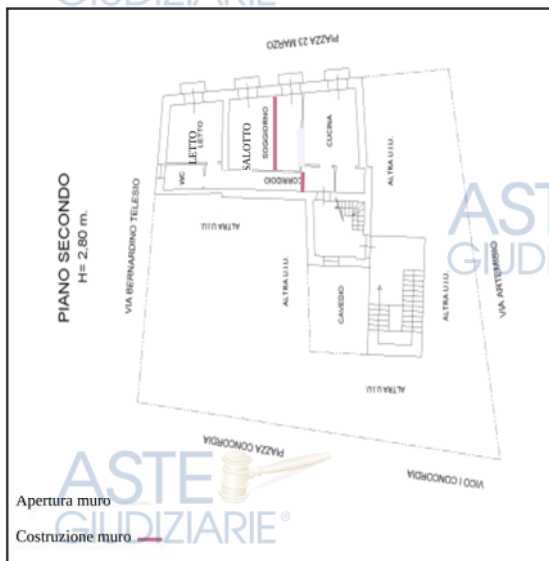
unità immobiliare posta al piano quarto Censita al N.C.E.U. del Comune di Sant'Agata di Esaro al foglio n°19 particella n°205 sub 23 cat A/3 vani 4,5 rendita catastale € 190,57.

1. consistenza 152/mq totale aree scoperte 152/mq .

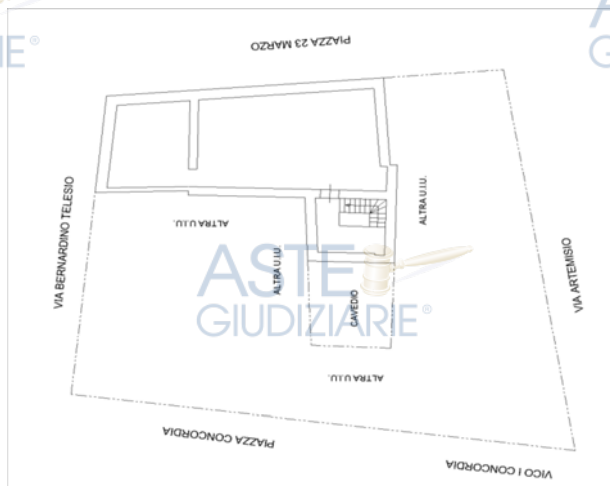
Planimetria Catastale



Planimetria dello stato di fatto



PIANO TERZO (Soffitta)



confini dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia di stima è ubicato nel Comune di Sant'Agata di Esaro della Provincia di Cosenza, confina:

- Nord – Piazza 23 Marzo;
- Sud – con vano scala ;
- Ovest – con altra proprietà ;
- Est - con altra proprietà ;
- Sud – con altra proprietà

QUESITO N°3

Consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;

Analizzati gli atti riportati nel certificato notarile, ed in seguito verificati mediante la consultazione dei registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio fino alla data del titolo di provenienza, trascritto in data anteriore al ventennio precedente il pignoramento, attraverso l'acquisizione delle visure storiche per immobile, sul compendio immobiliare esistono le seguenti formalità:

l'unità immobiliare oggetto di causa è pervenuto al sig. xxxxxxxxxxxxxxxx a xxxxxxxxxx (CS) il xxxxxxxxxx, C.F.: xxxxxxxxxxxxxxxx, residente in Sant'Agata di Esaro via Artemisio, snc (CS), per Atto di vendita notaio xxxxxxxxxxxxxxxx NOTAIO IN San MarcoArgentano del . rep. . , trascritto a Cosenza il . al n . di formalità a favore di xxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxxxxxxsaro il xxxxxxxxxxxxxxper diritti di 1/1 di piena proprietà bene personale. Unità immobiliare posta al piano secondo e piano terzo (soffitta), fabbricato ante '67 censiti al foglio n 19 particella 205 sub 23.

QUESITO N°4

Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

- a. Domande Giudiziali: nessuna;
b. Atti di asservimento urbanistici e cessione di cubatura: nessuno;
c. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: nessuna;
d. Altri pesi o limitazioni d'uso: nessuno;

e. **Iscrizioni:** per il bene sopra esaminato, allo stato attuale gravano le seguenti iscrizioni:

1. **IPOTECA VOLONTARIA** n° . del . a favore : UNICREDIT SOCIETA' PER AZIONE con sede in Roma contro ... nato a per € 90.000,00 di cui 60.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 20 anni, come da Atto notarile a rogito xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, Notaio in San Marco argentano, in data . rep. .;

f. **Atto di precetto :**

che in data 23/11/2023 è stato notificato Atto di precetto al sig xxxxxxxxxxxxxx per l'importo di € 28.957,89 oltre interessi anche di mora maturati e maturandi dalla data dell'11/11/2023.

g. Eventuali cause in corso: allo stato attuale, la sottoscritta, in base alla documentazione acquisita ed in suo possesso, è a conoscenza di cause riguardanti i beni pignorati e come sopra identificati solo contro il creditore procedente

QUESITO N°5

regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali, alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; inoltre alla acquisizione della certificazione urbanistica;

La verifica della regolarità edilizia e urbanistica, ha avuto inizio con la mia richiesta inviata a mezzo PEC all'ufficio competente del comune di Sant'Agata di Esaro in data 12/06/2024.

Dalle ricerche effettuate presso gli uffici preposti, è emerso quanto segue:

- Destinazione Urbanistica della Zona: il fabbricato secondo il vigente Strumento Urbanistico (P.d.F.), in Zona " A nucleo di vecchia formazione " Centro Storico .
- Liceità Urbanistica
il fabbricato è ante '67 agli atti non sono presenti richiesta di Atti autorizzativi.

QUESITO N°6

Verifici 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, verifici, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'art.46, comma quinto del D.P.R. del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Per il fabbricato ove insistono le unità immobiliari oggetto di causa non risultano istanza di condono a nome del sig xxxxxxxxxxxxxx né dai vecchi proprietari.

Mi pregio sottolineare che l'unità oggetto di causa risulta allo stato attuale con diversa distribuzione degli spazi interni. In merito a tale abuso si può procedere alla comunicazione inizio lavoro asseverata (Cila) presso l'ufficio tecnico e successivamente predisporre la variazione catastale

QUESTO N° 7

Eventuale attività di accatastamento, divisione.

Dall'esame della certificazione catastale e reperimento a mezzo specifica visura della planimetria catastale depositate presso l'Agenzia del territorio sezione fabbricati, definendo l'immobile oggetto di pignoramento, la sottoscritta CTU ha rilevato difformità con lo stato dei luoghi. L'identificativo catastale del compendio immobiliare non colpiscono parti comuni in quanto, riguardano nella loro consistenza immobili catastalmente individuabili accesso autonomo attraverso le scale condominiali (cfr. Allegato C) Rilievo.

Essendo il fabbricato oggetto di pignoramento ed esecuzione rappresentata da un'unità immobiliare (abitazione) e da un'unità immobiliare posta al piano terzo (soffitta) alla predetta soffitta si accede da un scala comune dall'androne anch'esso comune di accesso all'unità oggetti di causa e ad altra proprietà .

QUESITO N° 8

notizie relative all'assistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artisticistorici.

Sul bene pignorato non esistono vincoli Idrogeologico, non esistono diritti demaniali(di superficie o servitù pubbliche) censi ,livelli o usi civici.

QUESITO N°9

Indicazione importo annuo spese di gestione o manutenzione..... indicazione su eventuali spese condominiali non pagate, indicazione sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativo al bene pignorato.

Il fabbricato ove è posta l'unità in oggetto consta di più unità di proprietà diverse, senza spese condominiali.

QUESITO N°10

Segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

L'identificativo catastale del compendio immobiliare non colpisce parti comuni in quanto, riguarda nella sua consistenza un' unità immobiliare catastalmente individuabile.

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catast.	Vani
19	205	23	A/3	3	152/mq	152/mq	4,5

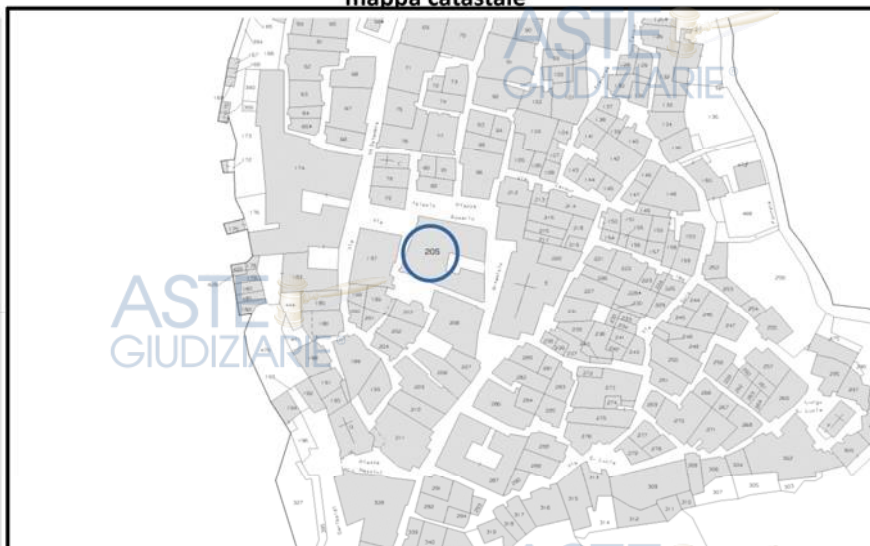
QUESITO N°11

DESCRIZIONE ANALITICA DEL FABBRICATO

Il fabbricato ove insiste l' unità immobiliare oggetto della presente perizia di stima è ubicato nel Comune di Sant'Agata Di Esaro della Provincia di Cosenza, l' unità immobiliari confinano:

- Nord – Piazza 23 Marzo;
- Sud – con vano scala ;
- Ovest – con altra proprietà ;
- Est - con altra proprietà ;

mappa catastale



Ortofoto con sovrapposizione catastale



vista fabbricato



ingresso pianerottolo



facciata ingresso cortile interno



ingresso unità



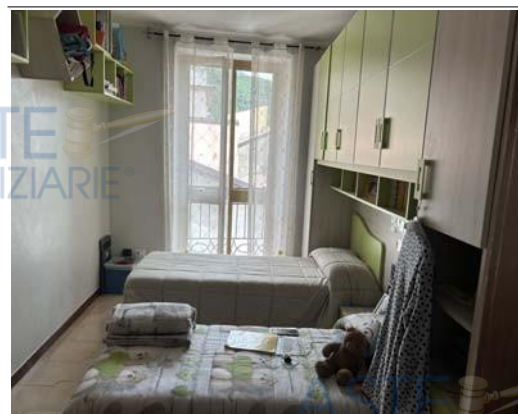
vano wc



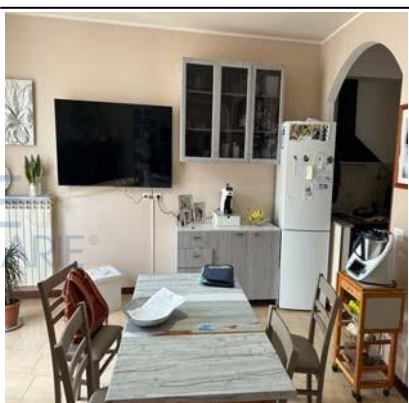
stanza da letto matrimoniale



stanza da letto 2



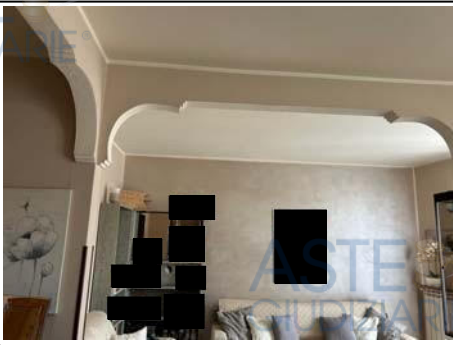
zona pranzo



corridoio



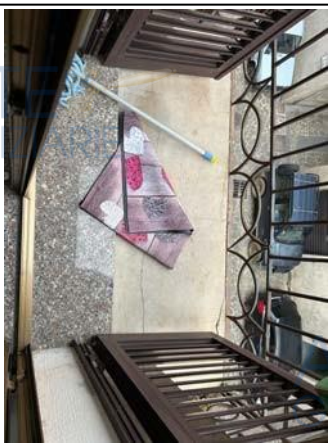
zona salotto



particolare infisso



particolare balcone



Dagli elaborati grafici catastale raffrontati con il rilievo si evince che il vano soggiorno è stato suddiviso con una parete in cartongesso costituendo due vani: un vano salotto con accesso dalla zona pranzo/ingresso e un vano letto con accesso dal corridoio. La struttura portante del fabbricato è in muratura si sviluppa su tre livelli e copertura in legno (soffitta) , con forma planimetrica dell'appartamento è a C, attualmente è composto da un piano terra adibito in parte a magazzini e due piano adibito ad abitazione. La muratura originaria è una muratura in pietra irregolare con malta. Le murature originarie esterne sono di spessore 65 cm a piano terra e 55 cm a primo e secondo piano, mentre le pareti originarie interne sono di spessore variabile da 45 cm a 65 cm. I solai di piano sono realizzati in profilati in acciaio e tavelloni, la copertura a padiglione realizzata in legno, appoggiati su pareti interne a nido d'ape e su una muratura perimetrale in mattoni. con sovrastante tegole marsigliese . (cfr. Allegato C). L'unità immobiliare oggetto di causa ha una superficie lorda di circa mq 74,45 l'altezza interna è di circa h. 2,80, il piano terzo (soffitta) ha superficie coperta di 74,45 e altezza media di h. 1,90

Il pavimento è stato realizzato con piastrelle in grès porcellanato ,l'unità è completo in ogni sua parte ,si presenta in buono stato. L'angolo cottura ha un rivestimento in piastrelle di ceramica, i vano Bagno è rivestito con piastrelle di ceramica è alloggiato una vasca da bagno e sanitari in ceramica entrambi l'appartamento è tinteggiato al ducotone. Gli infissi sono con telaio in alluminio e la porte interne sono di tipo tamburate. L'impianto elettrico è sottotraccia. Sono presenti gli impianti tecnologici fondamentali, elettrico, idraulico e fognario. Complessivamente si può affermare che l'unità immobiliare versa in un buono stato . Il piano terzo (soffitta) si presenta formato da un grandevano utilizzato come zona lavanderia /stenditoio.

LOTTO unico

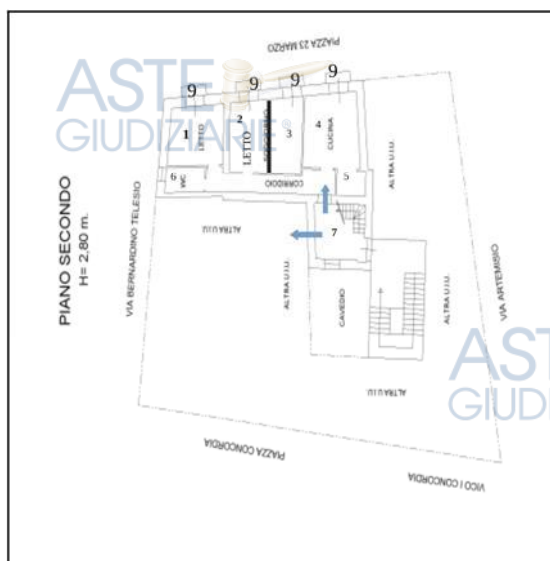
abitazione posta al piano quarto NCEU Comune di Sant'Agata di Esaro Fg. 19, Mapp. 205, sub. 23, piano secondo E terzo cat. A/3, classe 2 vani 4,5, Via Artemisia, 20 intera proprietà

La consistenza in metri quadrati di superficie commerciale, comprensiva dei muri esterni (computati al 50% se in comune), dei divisori e tramezzi, del 20% delle corti, dei balconi e terrazze computate al 30% sino a 25 mq più 10% per la quota eccedente i 25 mq (Calcoli eseguiti secondo l'Allegato "C" al DPR 139/1998), può riassumersi nella seguente tabella:

UNITA' IMMOBILIARE	Identificativo Catastale	mq
Abitazione piano quarto	Fg. 19 P.IIIa 205 Sub 23	89,55

RILIEVO PIANO SECONDO

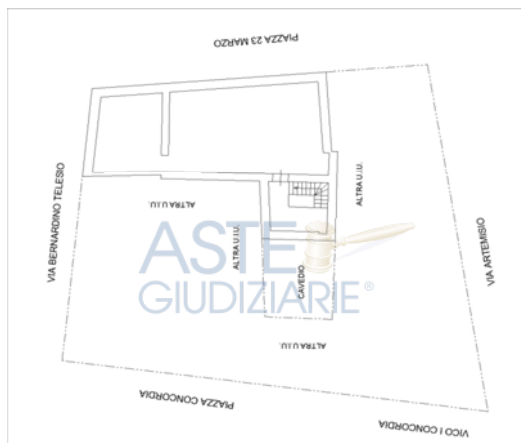
- 1-CAMERA DOPPIA
- 2-CAMERA DOPPIA
- 3- SALOTTO
- 4 -PRANZO
- 5- ANGOLO COTTURA
- 6- BAGNO
- 7- ANTINGRESSO COMUNE con altra proprietà
- 8- SOFFITTA
- 9- BALCONCINI



PIANO SECONDO CONSISTENZA VANI

n°	vano	mq
1	Letto doppio	14,14
2	Letto singolo	10,78
3	salotto	8,57
4	pranzo	17,25
5	Angolo cottura	4,42
6	bagno	4,35
7	Antingresso comune	5,79
8	Corridoio	9,15
	TOTALE SUPERFICIE da rilievo	74,45
	Più 10% muri fino a 50 cm	(A) 98,56

soffitta piano terzo



Consistenza soffitta

(Calcolo secondo l'Allegato "C" al DPR 139/1998 cantine, soffitte e locali accessori si calcolano al 25% poiché non comunicante)

9	Soffitta	(B) $98,56 * 25\% = 24,64$
---	----------	----------------------------

Consistenza balconi

(Calcolo secondo l'Allegato "C" al DPR 139/1998 – Balconi al 25% applicabile fino a 25 mq , la parte eccedente calcolata al 10%)

	Balconi e terrazzo	mq	Sup. ragguagliata
9	balcone	3,84	$3,84 * 25\% = 0,96$
	TOT. Area scoperte	3,84	(C) $0,96 * 4 = 3,84$
	Superficie totale	A+B+C	127,04 /mq

QUESTO 12

CRITERIO E METODO DI STIMA

La determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto viene effettuato con il Procedimento Sintetico Comparativo. L'immobile cioè viene comparato con altri immobili di cui sono noti i recenti prezzi unitari di mercato. A tal fine, sono state esperite delle indagini di mercato intese a reperire i suddetti prezzi di mercato, riferiti ad edifici ed locali ubicati nella stessa zona degli immobili oggetto di stima.

a) Fonte: Osservatorio dei valori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (ex Ag. Territorio) Banca dati delle quotazioni immobiliari.

L'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio attribuisce un valore unitario medio compresi nel seguente intervallo:

- Locali ad uso abitazione Valore di Mercato (€/mq): Min 335,00 - Max 480,00

Valore di Mercato O.I.A.T. Valore di Mercato O.I.A.T. abitazione= € 335,00 + € 480,00 = € 815/2=€ 407,5/mq (media Valore di Mercato).

b) valore di Mercato Borsino Immobiliare.it = quotazione di un valore medio € 494,00/mq .

Dalla media dei valori determinati tra i valori di stima si è determinato il più probabile valore di mercato pari a : $(€ 407,5 + € 494,00) = € 901,5 / 2 = € 450,75/mq$

QUESITO 13

- VALORE UNITA' IMMOBILIARE

In base alle considerazioni appena svolte e a seguito dell'indagine di mercato esperita, la sottoscritta C.T.U. ritiene che il valore unitario dell'unità immobiliare, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi, di quelle che incidono sia positivamente che negativamente, sia il seguente:

CALCOLO DEL VALORE UNITA' IMMOBILIARE

UNITA' IMMOBILIARE, IDENTIFICATO IN CATASTO AL FOGLIO N.19 PART. 205 SUB.23
CATEGORIA A/3

- mq 127,04 x 450,75 €/mq = € 57.263,28 .

CONCLUSIONI

La sottoscritta C.T.U. , avendo eseguito le seguenti operazioni (Ispezione dell'immobile, ricerche presso il Comune, l'Agenzia del Territorio) ed avendo dato risposta ai punti dei quesiti posti, effettuata la stima del lavoro delle unità immobiliari, ritiene di aver espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto e pertanto, rassegna la presente relazione rimanendo a disposizione del Giudice delegato per ogni eventuale chiarimento o necessità.

indice:

- 1) Premessa;
- 2) Svolgimento delle operazioni di consulenza ;
- 3) QUESTI: 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13
- 4) conclusioni;
- 5) Allegati:

-verbale di sopralluogo effettuato con il Custode Dott.ssa Immacolata Federico;

-visura, planimetrie catastali, elaborato planimetrico riferita all'unità immobiliare, visura ipocatastale (allegato A);

-elaborati tecnici : P.D.F.; (Allegato B);

-Copia Atto Notarile - (allegato C);

-Rilievo delle unità immobiliari scala 1:100 (allegato D);

-Pec Richiesta documenti presso Comune di Sant'Agata Di Esaro, ricevuta di pagamento, diritti di segreteria e visure , ricevuta pec avv. xxxxxxxx e Custode Immacolata Federico (allegato E);

-Parcella.

Cariati li 18/08/2024

La CTU
Arch Giuseppina Straface