

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA

N.R.G.E.I. 22/2006



La conoscenza è uno strumento
straordinariamente
potente per raggiungere il benessere.

EcoHouse studio
servizi per l'ingegneria

Ing. Mario Cesareo
Via Alimena n°40
87046 Montalto Uffugo (CS)
PEC: ing.mariocesareo@pec.it
MAIL: ing.mariocesareo@live.it
CELL: +39 339 50 84 717

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
ESECUZIONE IMMOBILIARE N.R.G.E.I. 22/2006**

GIUDICE:

Dott. Giuseppe Sicilia

Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Mario Cesareo

Collaboratori al CTU

Ing. Domenico Lavia

COD. LAVORO

EH006/2023

ELABORATO:

Relazione CTU

TAVOLA N°

DATA:

Dicembre 2023

SCALA:

-

Indice

1. Incarico.....2

2. Parti in causa.....3

3. Espletamento delle operazioni peritali.....4

4. Descrizione dei luoghi.....6

5. Analisi dell’immobile.....10

6. Stima dell’ immobile.....13

7. Risposte al questionario 16

8. Elenco degli allegati.....29



1. Incarico

Il sottoscritto Ing. Mario Cesareo, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al numero 5293, con studio in Montalto Uffugo alla Via Alimena n. 40, in qualità di tecnico incaricato dal Giudice per l'esecuzione immobiliare Dott. Giuseppe Sicilia, giusta nomina del 27.03.2023, redige la presente RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO ai fini della procedura R.G.E. 22/2006 [REDACTED] avente ad oggetto il pignoramento di un immobile per uso civile abitazione sito nel Comune di Dipignano, alla Via Riforma n.44; riportato nel N. C. E. U., al Foglio 15, Particella 323, Subalterno 1.



2. Parti della procedura

Le parti in causa nel pignoramento di cui alla procedura R.G.E. 22/2006 sono:

- Creditore Procedente: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- Creditore intervenuto: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- Custode e delegato per le operazioni di vendita: Avv. Guido Siciliano
con studio in via E e M Cristofaro, 2, 87100 Cosenza (CS)
Pec: avvguidosiciliano@pec.giuffe.it
- Debitore: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



3. Espletamento delle operazioni peritali

Il sottoscritto CTU in data 04.04.2023 ha prestato giuramento presso il Tribunale di Cosenza, in seguito alla nomina ricevuta nel verbale di udienza del 27.03.2023 dinanzi al Giudice per le esecuzioni, Dott. Giuseppe Sicilia, il quale ha disposto di rispondere, ove necessario integrare, sui medesimi quesiti già in atti, tutti riportati integralmente nell'Allegato 1.

Inizialmente si è proceduto ad effettuare un'attenta analisi e studio della documentazione contenuta nel fascicolo d'ufficio, del quale si è estratta una copia. Si è quindi proceduto, in più fasi a reperire la documentazione riguardante l'immobile e necessaria per potere svolgere le operazioni peritali; nello specifico si è acquisita:

1) **Documentazione Agenzia del Territorio** riportata in Allegato 2 e consistente in:

- estratto di mappa;
- visura attuale per immobile;
- planimetria catastale.

2) **Documentazione Agenzia delle Entrate**, riportata in Allegato 2 e consistente in:

- Ispezione ipotecaria su Immobile di cui al Foglio di Mappa 15, Particella 323, Subalterno 1, del Comune di Dipignano;

3) **Documentazione relativa all'accesso agli Atti Amministrativi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Dipignano**, riportata in Allegato 4 e consistente in:

- Istanza accesso agli atti presso il Comune di Dipignano.
- Fascicolo completo reperito e scansionato presso il Comune di Dipignano, comprendente:
 - Pratica di costruzione edile n. 35 del 1975;
 - Concessione edilizia in sanatoria n.211 del 04.06.2002
 - Abitabilità del 06/06/2002;
 - Pratica sopraelevazione n. 62 del 2002.

Le operazioni peritali hanno inizio giorno 24.07.2023. In tale data lo scrivente ha preso visione dell'immobile e si è effettuato un rilievo fotografico dell'abitazione. Il proseguo delle operazioni peritali è avvenuto giorno 12.12.2023. In tale data lo scrivente insieme al suo collaboratore Ing. Domenico Lavia, si è presentato alle ore 09.30 davanti all'unità immobiliare oggetto di pignoramento. Si è presa visione nuovamente dell'immobile e si è effettuato un rilievo geometrico e fotografico dell'abitazione. Il sopralluogo si è concluso alle ore 10.27 e si è redatto il verbale di sopralluogo riportato in Allegato 5.



4. Descrizione dei luoghi

4.1 Descrizione del fabbricato

L'immobile oggetto di procedura esecutiva è sito nel Comune di Dipignano (CS), alla Via Riforma n.3 già n.44, situato al piano T-S1. La tipologia edilizia è di tipo unifamiliare a villino isolato con circostante giardino/corte, realizzato nella metà degli anni '70.

L'immobile è situato ai confini dal centro abitato del comune di Dipignano, ad una distanza comunque di 800m dal centro.

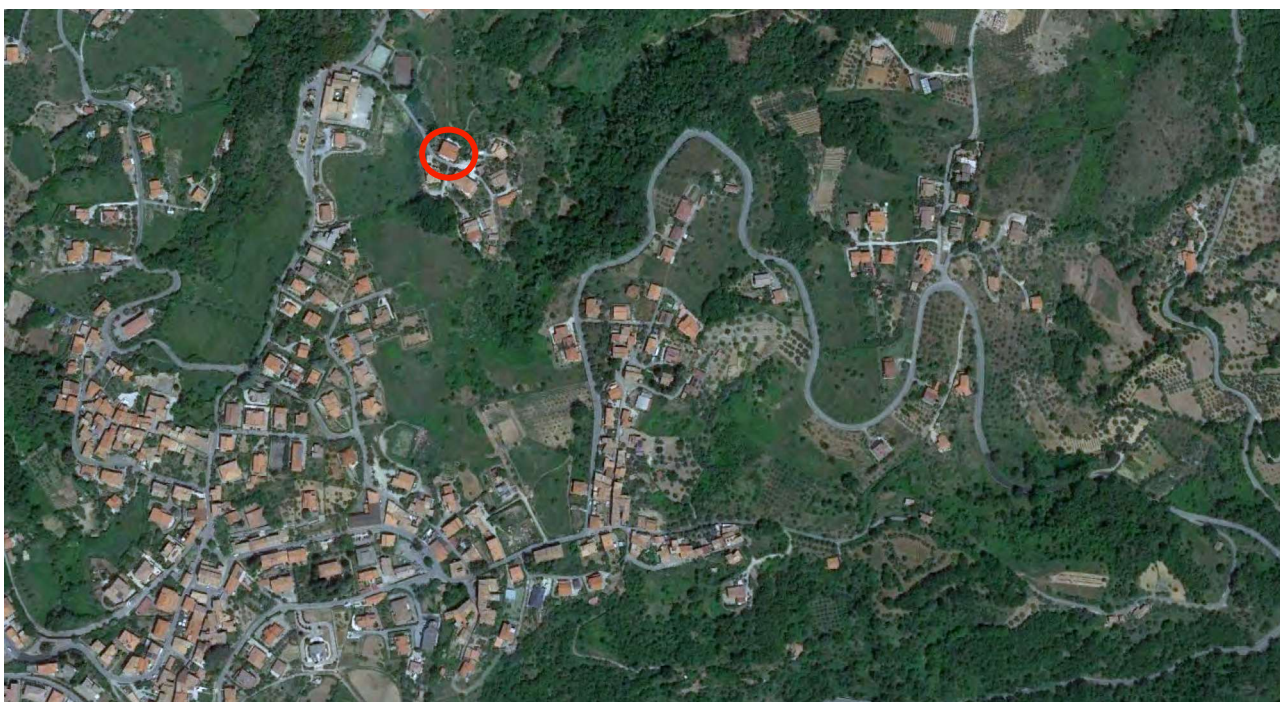


Fig. 1: Ortofoto dell'area con individuazione dell'immobile

Ing. Mario Cesareo - Studio EcoHouse

Via Alimena 40 - 87046 – Montalto Uffugo (CS)

email: ing.mariocesareo@live.it

pec: ing.mariocesareo@pec.it

Tel. 3395084717

Pagina 5



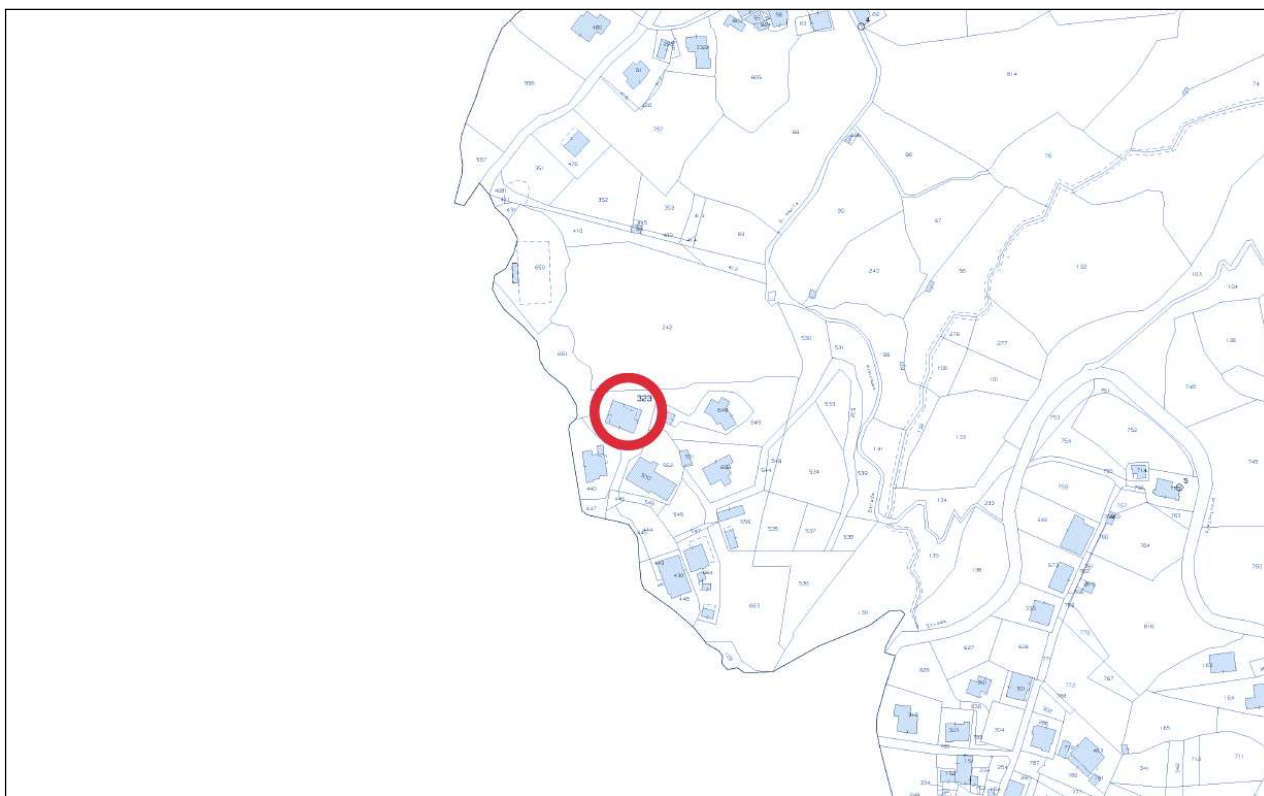


Fig. 2: Estratto del Foglio di Mappa n. 15 P.lla 323 sub 1 del Comune di Dipignano

Il fabbricato, la cui struttura portante è costituita murature in mattoni pieni e da solai latero cementizi con l'impiego di elementi prefabbricati, risulta in discrete condizioni generali di manutenzione sia all'interno in che all'esterno. All'edificio si accede tramite una corte privata con giardino.



Ing. Mario Cesareo - Studio EcoHouse

Via Alimena 40 - 87046 – Montalto Uffugo (CS)

email: ing.mariocesareo@live.it

pec: ing.mariocesareo@pec.it

Tel. 3395084717

Pagina 6



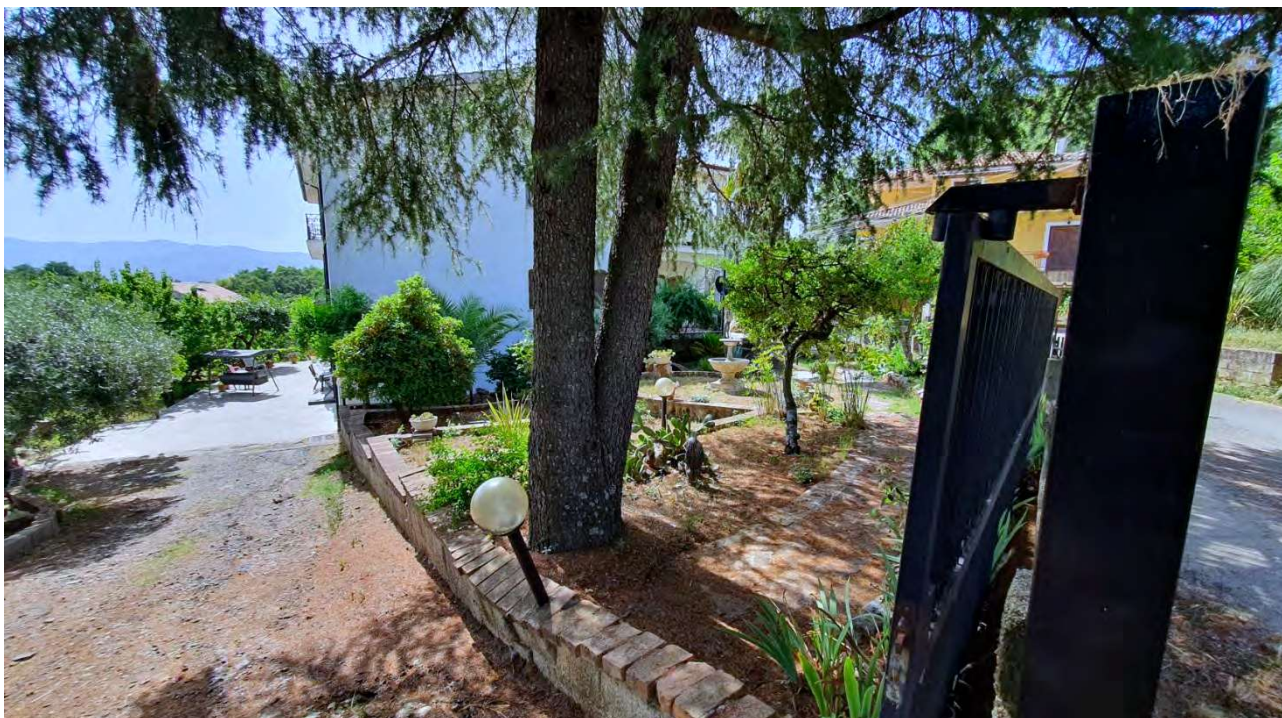


Fig. 3: Viste del fabbricato

4.2 Descrizione dell'appartamento oggetto di pignoramento

L'immobile di proprietà [REDACTED] è situata nel comune di Dipignano alla Via Riforma n.44, si sviluppa su due piani oltre al seminterrato. La porzione di proprietà è identificata nel catasto fabbricati del Comune di Dipignano; riportato nel N. C. E. U., al Foglio 15, Particella 323, Subalterno 1 Categoria A/7 con una superficie catastale di 323 m². Il piano terra e il seminterrato costituiscono l'area oggetto del procedimento esecutivo. La corte circostante rappresenta uno spazio esclusivo d'uso dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, consentendo sia l'accesso pedonale, che quello carrabile. Il primo piano, non oggetto della procedura esecutiva, è anch'esso di proprietà di [REDACTED] sebbene non risulti accatastato. Deriva dalla sopraelevazione del piano terra, effettuata tra il 2004 e il 2006, con accesso indipendente tramite una scala esterna al corpo principale.



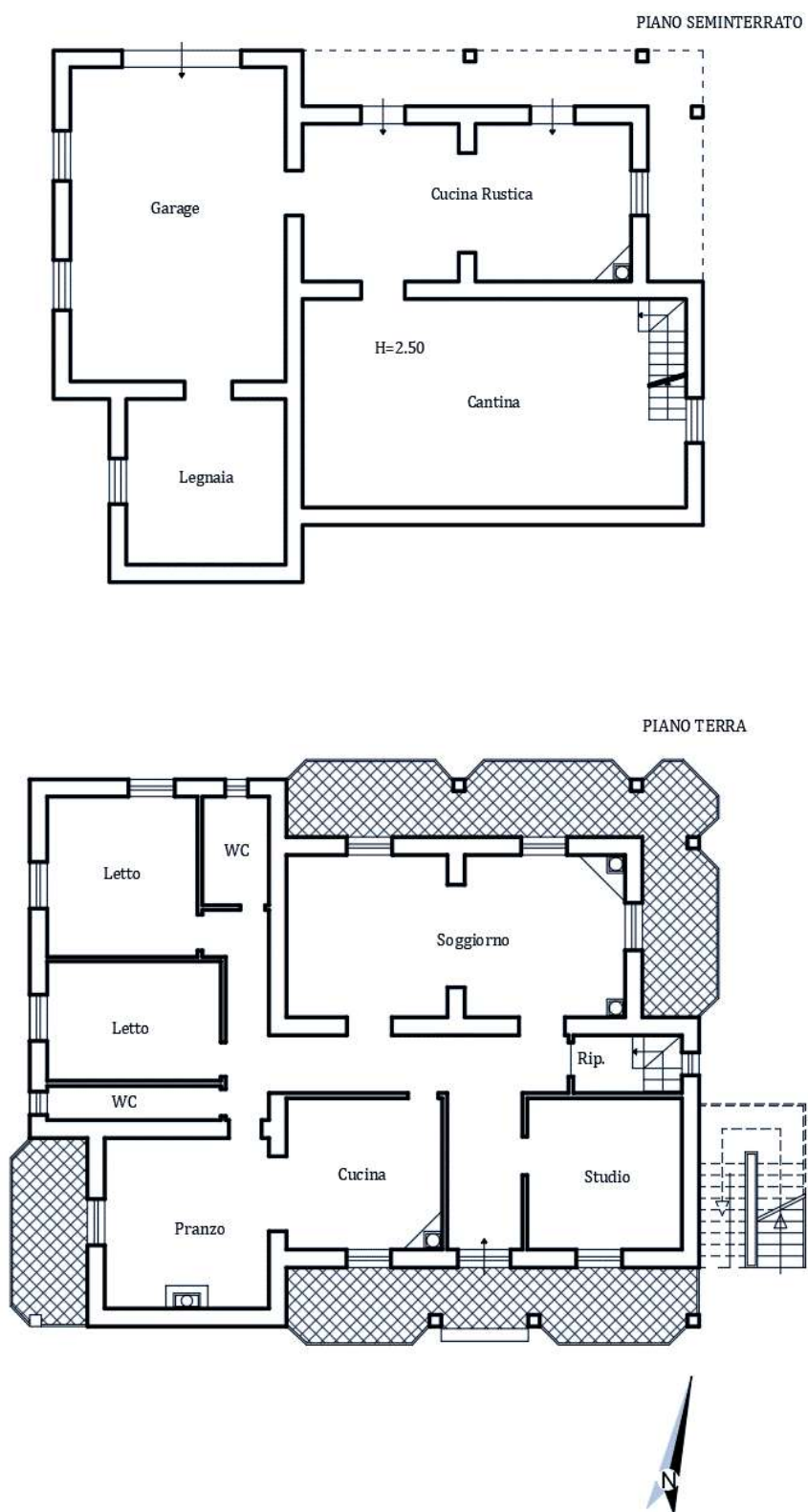


Fig. 4: Planimetria dell'immobile



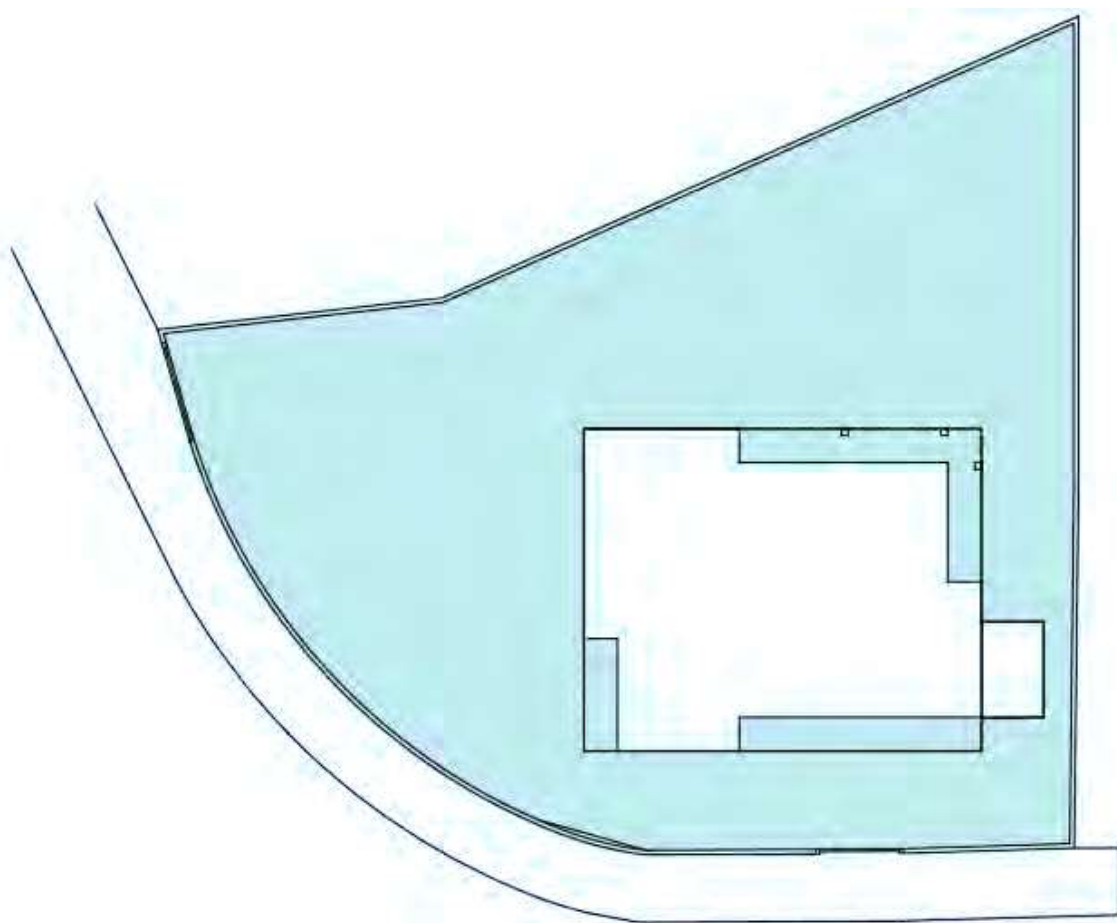


Fig. 5: Corte esterna

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, realizzato con finiture di tipo ordinario, mostra segni del passare del tempo e di mancanza di manutenzione. I pavimenti in ceramica, in diversi punti, hanno perso la loro colorazione originale, evidenziando l'usura. Alcune lesioni, probabilmente causate dai fenomeni di assestamento dell'edificio nel corso degli anni, o di una cattiva posa, sono visibili sulle pavimentazioni interne. Il riscaldamento è parzialmente garantito da 3 camini e una stufa a pellet. Sebbene siano presenti anche i radiatori di tipo in ghisa, risultano non funzionanti causa malfunzionamento del generatore principale. Gli infissi e le persiane esterne in legno appaiono datati e malandati, testimoniando l'assenza di manutenzione nel corso degli anni. La presenza di vetri singoli rappresenta uno stato tecnologico ormai non più al passo con i tempi, evidenziando la necessità di un eventuale intervento di efficientamento termico. Il muretto interno alla corte comune, che delimita l'accesso ai locali seminterrati, è parzialmente fuori asse e richiede un intervento edilizio. Un problema più critico riguarda il muro esterno di contenimento, situato al confine nord dell'area del fabbricato. Lungo circa 50 metri, il muro presenta in alcuni punti segni di pericolosità dovuti alle



forze esercitate del terreno nel corso degli anni. La ringhiera in ferro lavorato è attualmente l'unico elemento che probabilmente impedisce il crollo del muro. Pertanto, è necessario un intervento tempestivo per la completa ricostruzione del muro e lo scongiurare un ribaltamento. In sintesi, la residenza della signora [REDACTED] seppur con un'evidente necessità di interventi di restauro e manutenzione, potrebbe offrire un grande potenziale con gli interventi adeguati.

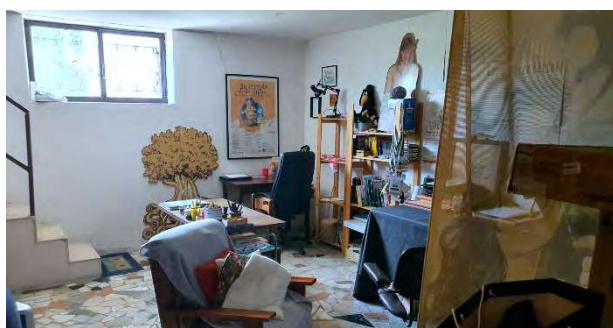


Fig. 6: Immagini dell'interno dell'unità immobiliare Piano S1

Ing. Mario Cesareo - Studio EcoHouse

Via Alimena 40 - 87046 – Montalto Uffugo (CS)

email: ing.mariocesareo@live.it

pec: ing.mariocesareo@pec.it

Tel. 3395084717





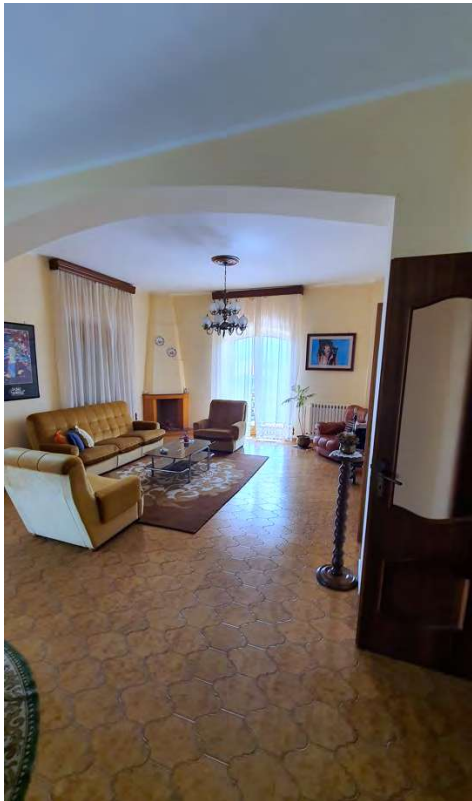


Fig. 7: Immagini dell'interno dell'unità immobiliare Piano T



5. Analisi dell'immobile

5.1 Documentazione fascicolo

Dallo studio del fascicolo d'ufficio risulta che la documentazione presente è completa, soprattutto in riferimento a quanto previsto dall'art. 567, comma 2 del C.d.P.C. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari). È presente infatti:

- il certificato notarile emesso in data 18.05.2006 dal Notaio Dott.ssa Francesca Zupi.

Si è provveduto a verificare quanto riportato nel certificato notarile, effettuando le dovute visure presso gli uffici competenti dell'Agenzia del Territorio di Cosenza.

5.2 Documentazione censuaria – Agenzia del Territorio

Si è provveduto ad acquisire presso la sede di Cosenza dell'Agenzia del Territorio tutta la documentazione disponibile relativa all'immobile in oggetto, tale documentazione è riportata in Allegato 2.

<i>Comune di Dipignano</i>	• <i>visura attuale per immobile;</i>
<i>Foglio 15 – Particella 323</i>	• <i>estratto di mappa;</i>
	• <i>planimetria.</i>

5.3 Documentazione Agenzia delle Entrate

Si è proceduto ad effettuare, presso l'Agenzia delle Entrate, le ispezioni ipotecarie sull'immobile, (Allegato 2) constatando la congruità e completezza del certificato notarile presente nel fascicolo.

Si è inoltre proceduto a verificare presso l'ufficio del registro, tramite richiesta di accesso a documenti amministrativi con protocollo n. 219209 del 17/11/2023 (Allegato 2). Non si è ricevuta risposta da parte dell'agenzia delle entrate.

Allo stato attuale, per come dichiarato dal [REDACTED]
[REDACTED] sull'immobile non risultano attivi contratti di locazione.

5.4 Documentazione reperita presso il Comune di Dipignano

Si è proceduto ad effettuare, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Dipignano l'accesso agli atti, ricevendo come riscontro la seguente documentazione:

- Pratica di costruzione edile n. 35 del 1975;



- Concessione edilizia in sanatoria n.211 del 04.06.2002
- Abitabilità del 06/06/2002;
- Pratica sopraelevazione n. 62 del 2002.

L'area di sedime del fabbricato sito alla Riforma n. 3, nel comune di Dipignano (CS) distinto in Catasto Terreni al foglio 15, particella 323 ha la seguente destinazione urbanistica:

- 99,89 % RB2 - Zona di Completamento semidensa
- 0,11 % RC1 - Zona di Espansione residenziale

Le zone RB2 Comprendono le aree del territorio comunale interessate da fenomeni di espansione urbana residenziale consolidatesi nell'ultimo decennio ed ubicate in linea di massima nelle immediate vicinanze dei nuclei residenziali del Centro Storico e delle frazioni. L'attuazione del P.R.G.C., fatta salva la facoltà dell'Amministrazione di dotarsi di piani di ristrutturazione urbanistica, avverrà di norma per intervento edilizio diretto nel rispetto, dei seguenti indici e parametri:

- *If (fabbricabilità fondiaria) = 0,9 mc/mq*
- *H (altezza massima) = 8,5 ml (vedi ultimo comma)*
- *N (numero dei piani) = 2 + mans. o semint.*
- *Ds (distacco dal filo stradale) = allineamento in assenza 5 ml*
- *Df (distacco tra le fronti dei fabbr.) = 10 ml*
- *Dc (distacco dai confini) = 5,0 ml*
- *P (parcheggi privati) = 1 mq/10 mc*



6. Stima dell'immobile

6.1 Metodo e criteri di stima

Il metodo di stima scelto per determinare il più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto è quello “*sintetico comparativo*”. Tale metodo meglio si adatta a riassumere le considerazioni dettate dall'esperienza personale, le condizioni e i valori medi di mercato degli immobili riferiti alla zona di appartenenza. Il procedimento consiste nell'individuazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni che hanno le stesse caratteristiche, l'ubicazione nella medesima zona, oppure in zone limitrofe equiparabili, e dei quali beni sono noti i valori o i prezzi a mq di superficie commerciale, determinati in condizioni ordinarie di mercato.

In definitiva, si procede all'individuazione della **quotazione normalizzata del mq di superficie** nella zona in cui sono ubicati gli immobili; tale quotazione riguardante un immobile “*medio*” sarà utilizzata come riferimento per la successiva determinazione del **valore al mq** degli immobili oggetto di stima; scostamenti da tale valore medio, in ogni caso, devono essere previsti in funzione di uno o più fattori, intrinseci e/o estrinseci, che caratterizzano il bene in esame.

Il valore di mercato del bene si ottiene pertanto moltiplicando il prezzo normale unitario opportunamente calcolato per la superficie commerciale.

6.2 Determinazione della consistenza delle unità immobiliari

Il computo della superficie commerciale delle unità immobiliari è stato fatto secondo l'Allegato C - “Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria” del D.P.R. 138/98. Dalle risultanze delle misurazioni dei vani principali, delle superfici terrazzate e delle cantine si è ottenuta una superficie commerciale di 353 mq.



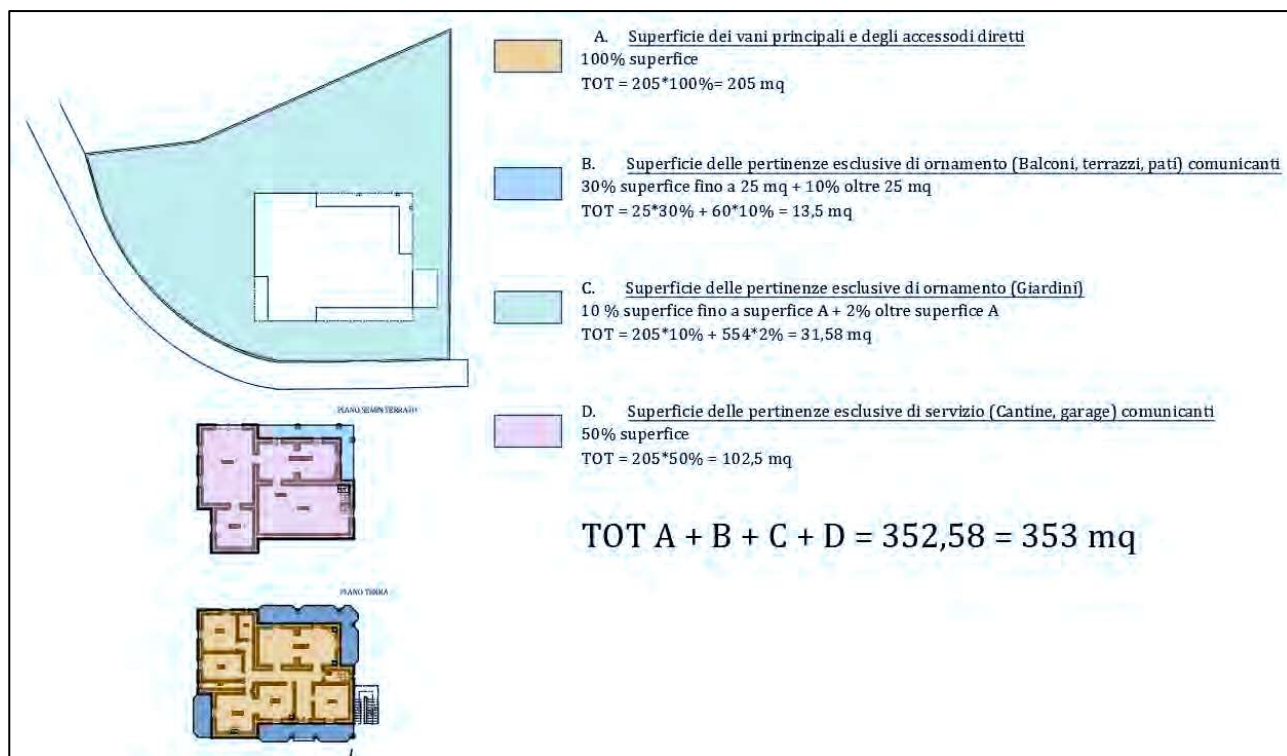


Fig. 8: Calcolo della consistenza

6.3 Dati di mercato per l'individuazione del valore medio della zona

Per l'individuazione dei prezzi di mercato nel Comune di Dipignano si è fatto riferimento ai valori forniti dalla Banca delle quotazioni immobiliari OMI.

6.4 Calcolo del più probabile valore di mercato dell'immobile

Il più probabile valore di mercato della singola unità immobiliare è stato così ricavato:

- 1) Si è ricercato dal sito dell'Agenzia delle Entrate il valore della Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI relativamente alla "Fascia Centrale".



Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1							
Provincia: COSENZA							
Comune: DIPIGNANO							
Fascia/zona: Centrale/CENTRALE - VIA XXV APRILE, P.ZZA DEI MARTIRI, VIA XXIV MAGGIO							
Codice di zona: B1							
Microzona catastale n.: 1							
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico							
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	600	800	L	2,4	3,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	500	650	L	2,1	2,9	L
Box	NORMALE	350	480	L	2	2,9	L

Fig. 9: Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI – Comune di Dipignano, Fascia Centrale

- 2) I valori di riferimento presi in considerazione sono quelli relativi alle “abitazioni civili”. A partire dall’intervallo relativo alle abitazioni civili si è individuato il valore unitario di riferimento per l’immobile in oggetto secondo quanto disposto dall’ ALLEGATO AL PROVVEDIMENTO DEL DIRETTORE DELL’AGENZIA DELLE ENTRATE: “Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all’articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007).”



Valore normale = Valore normale unitario x superficie (mq)

Il valore normale unitario degli immobili residenziali di cui al punto 1.2 del provvedimento è determinato dall'applicazione della seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI}_{\text{MIN}} + (\text{Val OMI}_{\text{MAX}} - \text{Val OMI}_{\text{MIN}}) \times K$$

Dove:

Val OMI_{MIN} e *Val OMI_{MAX}* indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla provincia, al comune e alla **zona omogenea OMI** in cui si colloca l'immobile considerato ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita, e con riguardo al periodo di riferimento dell'atto di compravendita.

K rappresenta la media ponderata di due coefficienti, *K1* (taglio superficie) e *K2* (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula:

$$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$$

Dove:

<i>K1</i> (Taglio superficie) =	fino a 45 mq	1
	oltre 45 mq fino a 70 mq	0,8
	oltre 70 mq fino a 120 mq	0,5
	oltre 120 mq fino a 150 mq	0,3
	oltre 150 mq	0
<i>K2</i> (Livello di piano) =	piano seminterrato	0
	piano terreno	0,2
	piano primo	0,4
	piano intermedio	0,5
	piano ultimo	0,8
	piano attico	1

Considerando che l'immobile in oggetto si trova al piano terra (*K2*=0,2) e che ha una superficie commerciale di circa 353 mq (*K1*=0) si è determinato un valore del coefficiente *K* pari a 0,15, pertanto il valore normale unitario vale:

$$\text{Valore normale unitario} = 600 \text{ €/mq} + (800 \text{ €/mq} - 600 \text{ €/mq}) \times 0,15 = 630,00 \text{ €/mq}$$

Ing. Mario Cesareo - Studio EcoHouse

Via Alimena 40 - 87046 – Montalto Uffugo (CS)

email: ing.mariocesareo@live.it

pec: ing.mariocesareo@pec.it

Tel. 3395084717

Pagina 18



- 3) Al *valore normale unitario* viene applicato il coefficiente di adeguamento della categoria catastale, per effetto della conversione da categoria catastale a tipologia edilizia OMI. Nel caso in esame il coefficiente per la conversione nella tipologia ville o villini è di 1,10.

$$\text{Valore normale unitario (ville o villini)} = 630 \times 1,10 = 693,00 \text{ €/mq}$$

4) Il *valore normale unitario (ville o villini)* dell'immobile tipo viene, poi, ulteriormente corretto in relazione alle peculiari caratteristiche del manufatto reale che possono portare ad un valore unitario superiore o inferiore a quello di partenza. Tale correzione avviene attraverso l'utilizzo dei "*coefficienti di differenziazione*" che esprime lo scostamento del prezzo in termini di valore economico dell'edificio reale da quello "*medio*" indicato dai borsini. Nel caso in esame il totale è stato valutato pari a 0,475415.

I coefficienti di differenziazione usati sono i seguenti:

COEFFICIENTI CORRETTIVI DEL VALORE DI RIFERIMENTO			
Piano con ascensore			
Piano senza ascensore		Terra con giardino: 0,85	
Orientamento		Nessun orientamento prevalente: 1,00	
Esposizione		Su più lati: 1,05	
Affaccio		Su panorama: 1,10	
Taglio		> mq 200: 0,95	
Balconi		Con due balconi: 1,05	
Distribuzione		Mediocre: 0,975	
Luminosità		Normale: 1,00	
Vetustà	45	anni	VET inserito
Finitura		Ordinaria: 1,00	
Manutenzione: immobile	Mediocre: 0,85		+ stabile
Riscaldamento		Senza: 0,90	
Efficienza energetica		Bassissima: 0,90	
Locazione		Libero: 1,00	
Stabile		Nella media della zona: 1,00	
Parcheggio		Normale: 1,00	
Trasporti		Lontani: 0,95	
Traffico		Via silenziosa: 1,05	
Zona			
Produttività			
Altro			C

PCA		X
PSA	0,850	X
ORI	1,000	X
ESP	1,050	X
AFF	1,100	X
TAG	0,950	X
BAL	1,050	X
DIS	0,975	X
LUM	1,000	X
VET	0,725	X
FIN	1,000	X
MAN	0,850	X
RIS	0,900	X
EFF	0,900	X
LOC	1,000	X
STA	1,000	X
PAR	1,000	X
TRAS	0,950	X
TRAF	1,050	X
ZON		X
PROD		X
ALT		=

Coefficiente correttivo **0,475415**

Fig. 10: Coefficienti correttivi calcolati mediante il software Actastime.

Il valore unitario dell'immobile, si calcola attraverso la relazione:

$$\text{Val. unit.} = \text{Val. norm. unit.} \times \text{Coeff. di diff.} = 693,00 \text{ €/mq} \times 0,475415 = 329,46 \text{ €/mq}$$



Il valore commerciale dell'immobile, allora si calcola attraverso la relazione:

$$\text{Val. commerciale} = \text{Val. Unitario} \times \text{Sup. Comm.} = 329,46 \text{ €/mq} \times 353 \text{ mq} = 116.299,38 \text{ €}$$

Il valore commerciale dell'immobile, arrotondato per difetto è pari allora a **116.299,00 €**.

Di seguito si riporta un quadro riepilogativo dei parametri di stima.

Valore normale unitario	630,00 €/mq
Valore normale unitario (ville o villini)	693,00 €/mq
Coefficiente Correttivo	0,475415
Valore unitario	329,46 €/mq
Valore commerciale	<u>116.299,00 €</u>



7. Risposte al questionario

Il sottoscritto Ing. Mario Cesareo, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al numero 5293, con studio in Montalto Uffugo alla Via Alimena n. 40, in qualità di tecnico incaricato dal Giudice per l'esecuzione immobiliare Dott. Giuseppe Sicilia, giusta nomina del 27.03.2023, redige la presente RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO ai fini della procedura R.G.E. 22/2006 tra [REDACTED] avente ad oggetto il pignoramento di un immobile per uso civile abitazione sito nel Comune di Dipignano, alla Via Riforma n.44; riportato nel N. C. E. U., al Foglio 15, Particella 323, Subalterno 1, fornisce risposta compiuta e dettagliata ai 7 QUESITI già in atti, come richiesto dal Giudice nel verbale di accettazione dell'incarico di CTU del 04.04.2023.

Prima di rispondere ai quesiti, esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, si precisa quanto segue:

- A) Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notariale sostitutiva, dal quale si evince che la certificazione risale ad atti di acquisto derivativi trascritti in data antecedente di almeno venti anni alla data del pignoramento.
- B) Nella certificazione notarile sostitutiva depositata dal creditore procedente, sono indicati i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato.

Nel seguito si riportano le risposte ai quesiti formulati nel caso di esecuzioni immobiliari.



1. Descrivere sinteticamente i beni oggetto di pignoramento corredandoli se del caso, con rilievi fotografici e planimetrici, ed accertare la consistenza degli stessi, nonché la corrispondenza o meno con i dati catastali risultanti della trascrizione del pignoramento, delle trascrizioni e iscrizioni anteriori; la trascrizione dovrà contenere per ciascun bene pignorato, i seguenti elementi:

a) Ubicazione;

L'immobile oggetto della procedura esecutiva è ubicato nel comune di Dipignano (CS) alla Via Riforma n.3, situato al piano T-S1.

b) Caratteri generali e tipologici;

L'immobile è di tipo unifamiliare in villino, con ampia corte esterna. Nella sua interezza è costituito da due piani oltre quello seminterrato, dalla quale ne derivano due abitazioni, una piano Terra-Seminterrato e un'altra al Piano Primo.

L'immobile al piano Terra-Seminterrato costituisce l'oggetto del procedimento esecutivo, per come riportato in atti. La corte circostante rappresenta anch'essa uno spazio legato in modo esclusivo all'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, consentendo sia l'accesso pedonale, che quello carrabile. Il primo piano, non oggetto della procedura esecutiva, è anch'esso di proprietà dalla signora [REDACTED] sebbene non risulti accatastato. Deriva dalla sopraelevazione del piano terra, effettuata tra il 2004 e il 2006, con accesso indipendente tramite una scala esterna al corpo principale.

c) Estensione;

Il Piano Terra si estende per 205 mq lordi, più 62 mq lordi di balconi.

Il Piano Seminterrato si estende per 205 mq lordi, più 24 mq lordi di portico.

La corte giardino si estende per circa 760 mq.

d) Identificazione catastale;

L'immobile è identificato nel N. C. E. del Comune di Dipignano, al Foglio 15, Particella 323, Subalterno 1 Categoria A/7.

e) Confini;

Il fabbricato confina con:

- Nord con il foglio 15, particella 242 di proprietà [REDACTED]
- a Sud con il foglio 15, particella 450, strada privata di proprietà di proprietà: [REDACTED]
[REDACTED]
- a Ovest con il foglio 15, particella 651 di proprietà del Comune di Dipignano.
- a Est con il foglio 15, particella 649 e 552 di proprietà: [REDACTED]
[REDACTED]



f) Natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile;

L'immobile, oggetto del pignoramento, allo stato attuale risulta intestato [REDACTED]
[REDACTED] Diritto di: Proprietà per 1/1.
È pervenuto [REDACTED], n. [REDACTED]
[REDACTED], con atto di compravendita per notar Riccardo Scornaienchi del 5 agosto 2002 trascritto il 6 agosto 2002 ai nn.17609 RG e 1335. [REDACTED] il terreno sul quale è sorto il fabbricato, è pervenuto [REDACTED] con atto di compravendita per Notar Raffaele Ripoli dell'11 Luglio 1974 trascritto a Cosenza il 25 luglio 1974 ai nn. 14574 RG e 78051 RS.
Il titolo legittimante il possesso ha pertanto data anteriore alla trascrizione del pignoramento.

g) Vincoli locativi (precisando la data del contratto e della registrazione) e situazioni di possesso;

Allo stato attuale, per come dichiarato dal [REDACTED]
[REDACTED] sull'immobile non risultano attivi contratti di locazione.
Si è inoltre proceduto a verificare presso l'ufficio del registro, tramite richiesta di accesso a documenti amministrativi con protocollo n. 219209 del 17/11/2023 (Allegato 2). Alla data odierna non si è ricevuta risposta da parte dell'agenzia delle entrate e non è stato possibile interloquire con alcun funzionario.

h) Situazione urbanistica, precisando gli estremi degli strumenti urbanistici in vigore, le destinazioni d'uso previste, le eventuali possibilità di edificazione, ampliamento, cambiamento di destinazione d'uso, ristrutturazione, ecc.;

Lo strumento urbanistico in vigore nel Comune di Dipignano è il Piano Regolatore Generale. Estremi di approvazione: D.P.G.R. n.239 del 28/04/1998 e n.240 del 28/04/1998 - B.U.R. n.53 del 01/06/1998.

Da un'analisi effettuata presso il Geoportale del Comune di Dipignano (Allegato 3), l'area di sedime del fabbricato sito alla Riforma n. 3, nel comune di Dipignano (CS) distinto in Catasto Terreni al foglio 15, particella 323 ha la seguente destinazione urbanistica:

- 99,89 % RB2 - Zona di Completamento semidensa
- 0,11 % RC1 - Zona di Espansione residenziale

Le zone RB2 Comprendono le aree del territorio comunale interessate da fenomeni di espansione urbana residenziale consolidatesi nell'ultimo decennio ed ubicate in linea di massima nelle immediate vicinanze dei nuclei residenziali del Centro Storico e delle frazioni. L'attuazione del P.R.G.C., fatta salva la facoltà dell'Amministrazione di dotarsi di piani di ristrutturazione urbanistica, avverrà di norma per intervento edilizio diretto nel rispetto, dei seguenti indici e parametri:

- *If (fabbricabilità fondiaria) = 0,9 mc/mq*
- *H (altezza massima) = 8,5 ml (vedi ultimo comma)*



- N (numero dei piani) = 2 + mans. o semint.
- D_s (distacco dal filo stradale) = allineamento in assenza 5 ml
- D_f (distacco tra le fronti dei fabbr.) = 10 ml
- D_c (distacco dai confini) = 5,0 ml
- P (parcheggi privati) = 1 mq/10 mc

L'area è soggetta alla Zona Unica (U) del vincolo forestale idrogeologico (Aree vincolate ai sensi del R.D. 30 dicembre 1923 n.3267). In tali zone, prima di eseguire qualsiasi opera, deve essere presentata richiesta di autorizzazione all'esecuzione delle opere presso gli Enti preposti a norma dell'art.14 delle Prescrizioni di Massima e di Polizia Forestale della Regione Calabria (norme regionali di salvaguardia-vincolo idrogeologico e tagli boschivi) per come prescritto dall'art.20 del R.D. 16 maggio 1926 n.1126 e s.m.i..

L'immobile oggetto di pignoramento risulta ad uso Civile abitazione e per tutto o in parte è possibile cambiare la destinazione d'uso previo interventi opportuni a secondo della destinazione. L' art. 15 del PRG stabilisce che per le zone residenziali di completamento RB le destinazioni consentite sono: la residenza, i servizi ed in genere tutte quelle attività connesse o compatibili con la residenza.

2. Accertare se i fabbricati siano conformi o meno alla concessione edilizia (e, ove possibile, precisare il costo dell'eventuale condono edilizio).

Dallo studio effettuato l'immobile risulta che il fabbricato in cui si trova l'immobile oggetto di pignoramento ha avuto tutte le autorizzazioni necessarie per la sua edificazione.

Dallo studio della documentazione catastale sono emerse alcune difformità tra lo stato dei luoghi e quanto censito. Nel dettaglio, si riporta un elenco delle incongruenze riscontrate, approfondite punto per punto:

- In fase di sopralluogo si è riscontrata una lieve difformità tra il reale stato dei luoghi e quanto riportato nella planimetria catastale, in quanto manca la rappresentazione di una porta finestra sul prospetto est nel soggiorno. Per maggiori chiarimenti, si riporta nell'Allegato 6 un'immagine della planimetria dello stato attuale e nell'Allegato 2 la planimetria censuaria.

Tali incongruenze risultano facilmente superabili mediante l'elaborazione e trasmissione telematica, presso l'Agenzia del Territorio, di due DOCFA "per Esatta Rappresentazione".

I costi tecnici per la redazione di detta pratica sono valutabili sul mercato delle prestazioni tecniche della Provincia di Cosenza in 400,00 € comprensive di rilievo degli immobili e spese di istruttoria ed oltre IVA e oneri come per legge.

3. Stabilire, sulla scorta dei documenti prodotti, se l'immobile sia soggetto a limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù o vincoli reali di ogni genere e



verificare la regolarità della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cod.proc.civ eventualmente completandola (in particolare ricostruendo la continuità, per un periodo non inferiore al ventennio, dei passaggi di proprietà relativi al bene).

Il Codice di Procedura Civile, all'art. 567 comma II, riporta: *“Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro centoventi giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.”*

Nel caso in esame l'atto di pignoramento è stato trascritto in data 14 febbraio 2006 e depositato in cancelleria il 22 febbraio 2006.

Il creditore ha, inoltre, depositato, presso la Cancelleria per le Esecuzioni Immobiliare del Tribunale Ordinario di Cosenza, l'istanza di vendita relativa alla procedura 22/2006 R.G.E. l'11 maggio 2006 e il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari l'1 giugno 2006 (Art. 567, 2° comma c.p.c.).

La documentazione risulta pertanto completa in ogni sua parte.

In base a quanto riportato nel certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (Art. 567, 2° comma c.p.c.), redatto dal Notaio, Dott.ssa Francesca Zupi, presente nei documenti in atti, risultano nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento di data 14 febbraio 2006, le seguenti iscrizioni:

- 1) Nel ventennio, l'immobile oggetto del pignoramento è pervenuto [REDACTED] con atto di compravendita per notar Riccardo Scornaienchi del 5 agosto 2002 trascritto il 6 agosto 2002 ai nn.17609 RG e 1335.
- 2) [REDACTED] il terreno sul quale è sorto il fabbricato, è pervenuto da [REDACTED] con atto di compravendita per Notar Raffaele Ripoli dell'11 Luglio 1974 trascritto a Cosenza il 25 luglio 1974 ai nn. 14574 RG e 78051 RS.

E le seguenti trascrizioni pregiudizievoli:

- 1) Pignoramento immobiliare a favore di [REDACTED] [REDACTED] trascritto il 23 febbraio 2006 ai nn.6327 RG e 4376 RS;
- 2) Ipoteca volontaria di euro 48.00,00 a favore di MICOS BANCA Spa iscritta il 27 Luglio 2004 ai nn.20757 RG e 3494 RS;
- 3) Ipoteca volontaria di euro 103.200,00 a favore di MICOS BANCA Spa iscritta il 6 agosto 2002 ai nn.17610 RG e 2163 RS ai nn.20757 RG e 3494 RS;



Lo scrivente ha inoltre effettuato un'ispezione ipotecaria sull'immobile in data 21.10.2022, riportata in Allegato 2.

4. Determinare il valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento; nell'ipotesi di bene indiviso, precisare se l'immobile stesso sia divisibile e, in caso contrario, determinare il valore della quota pignorata.

Come già illustrato al Capitolo 6 della presente relazione di Consulenza Tecnica d'ufficio, il metodo di stima scelto per determinare il più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto è quello **“sintetico comparativo”**. Tale metodo meglio si adatta a riassumere le considerazioni dettate dall'esperienza personale, le condizioni e i valori medi di mercato degli immobili riferiti alla zona di appartenenza. Il procedimento consiste nell'individuazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni che hanno le stesse caratteristiche, l'ubicazione nella medesima zona, oppure in zone limitrofe equiparabili, e dei quali beni sono noti i valori o i prezzi a mq di superficie commerciale, determinati in condizioni ordinarie di mercato.

In definitiva, si procede all'individuazione della **quotazione media del mq di superficie** nella zona in cui sono ubicati gli immobili; tale quotazione riguardante un immobile “medio” sarà utilizzata come riferimento per la successiva determinazione del **valore normale al mq** degli immobili oggetto di stima; scostamenti da tale valore medio, in ogni caso, devono essere previsti in funzione di uno o più fattori, intrinseci e/o estrinseci, che caratterizzano il bene in esame.

Il computo della superficie commerciale delle unità immobiliari è stato fatto secondo l'Allegato C - “Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria” del D.P.R. 138/98.

I valori minimo e massimo per la zona di riferimento sono stati desunti dalla banca dati del Borsino Immobiliare dell'OMI.

OMI – COMUNE DI Dipignano	
Fascia/zona: Centrale/CENTRALE - VIA XXV APRILE, P.ZZA DEI MARTIRI, VIA XXIV MAGGIO	
Abitazioni Civili	
Valore minimo €/mq	Valore massimo €/mq
600,00	800,00

Nell'intervallo di valori proposto dall'OMI si è poi individuato il valore normale attraverso quanto disposto dall' ALLEGATO AL PROVVEDIMENTO DEL DIRETTORE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE: *“Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296”* (Si veda Paragrafo 6.4).

Al **valore normale unitario** viene applicato il coefficiente di adeguamento della categoria catastale, per effetto della conversione da categoria catastale a tipologia edilizia OMI. Nel caso in esame il coefficiente per la conversione nella tipologia ville o villini è di 1,10.



Dal valore unitario normale si è passato al quello commerciale, applicando al primo i “coefficienti di differenziazione” che servono a tenere conto delle proprietà intrinseche dell’immobile oggetto di pignoramento. Di seguito si riporta un breve quadro riassuntivo della stima effettuata:

Valore normale unitario	630,00 €/mq
Valore normale unitario (ville o villini)	693,00 €/mq
Coefficiente Correttivo	0,475415
Valore unitario	329,46 €/mq
Valore commerciale	<u>116.299,00 €</u>

5. Sugerire l’opportunità di prevedere alla vendita in lotti separati indicandone i motivi;

Lo scrivente, considerato la conformazione dell’immobile oggetto di pignoramento ritiene difficilmente vendibile l’immobile se non nella sua interezza, Piano Terra con Seminterrato e con corte/giardino privata.

6. Indicare il regime fiscale cui verrà assoggettato l’eventuale decreto di trasferimento dei beni oggetto della stima (imposta di registro o I.V.A.) allegando certificazione rilasciata dall’esecutato;

Considerata la titolarità esclusiva dell’immobile oggetto di pignoramento della Sig.ra [REDACTED] il trasferimento del bene verrà assoggettato un’imposta di registro del 9%, sul valore catastale dell’immobile, mentre le imposte ipotecaria e catastale si versano ognuna nella misura fissa di 50 euro. Se l’acquisto è della “prima casa” l’imposta di registro è ridotta al 2%.
La certificazione rilasciata dall’esecutato è riportata all’Allegato 8

7. Redigere un prospetto riassuntivo del quale riporti:

- a) **La descrizione dei beni pignorati, evidenziando qual sia l’attuale identificazione catastale e le eventuali differenze con le identificative catastali risultanti da pignoramento;**

DESCRIZIONE	Immobile ubicato nel Comune di Dipignano (CS) alla Via Riforma n.3, situato al piano T-S1, con superficie commerciale di 353 mq.
-------------	--



DESCRIZIONE CATASTALE	L'immobile è identificato nel N. C. E. del Comune di Dipignano, al Foglio 15, Particella 323, Subalterno 1 Categoria A/7. Classe U, Consistenza 8 vani, Superficie catastale: Totale 323 mq (Totale escluse aree scoperte: 323 mq), Rendita Euro 764,36.
DIFFERENZE CATASTALI DA PIGNORAMENTO	Nell'atto di Pignoramento è indicata soltanto l'immobile identificato Foglio 15, Particella 323, Senza identificazione di subalterno. Negli atti successivi, istanza di vendita e certificazione notarile, è specificato il subalterno 1. In particolare nella certificazione notarile è specificato il sub 1 Piano S1 - T

b) La limitazione legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù, vincoli reali di ogni genere e vincoli locativi insistenti su beni pignorati.

Allo stato attuale non risultano ulteriori vincoli.

CONCLUSIONI

A conclusione delle esperite indagini fin qui svolte, si sottopone all'Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione le seguenti precisazioni:

- L'immobile pignorato è vendibile in unico lotto;
- Per la determinazione del prezzo di vendita si vedano il Capitolo 6 e la risposta al quesito 4 nel presente Capitolo 7.

Si riporta di seguito quadro sinottico riassuntivo.

DESCRIZIONE	Immobile ubicato nel Comune di Dipignano (CS) alla Via Riforma n.3, situato al piano T-S1, con superficie commerciale di 353 mq.
DESCRIZIONE CATASTALE	L'immobile è identificato nel N. C. E. del Comune di Dipignano, al Foglio 15, Particella 323, Subalterno 1 Categoria A/7. Classe U, Consistenza 8 vani, Superficie catastale: Totale 323 mq (Totale escluse aree scoperte: 323 mq), Rendita Euro 764,36.



NATURA TITOLARITA' GIURIDICA	E	Diritto di: Proprietà per 1/1
VALORE COMMERCIALE		116.299,00 €



8. Elenco degli allegati

- 1) Nomina, giuramento e quesiti CTU
- 2) Documentazione acquisita presso l'Agenzia del Territorio e l'Agenzia delle Entrate
- 3) Destinazione urbanistica
- 4) Documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Dipignano.
- 5) Verbale di sopralluogo
- 6) Planimetria dell'immobile
- 7) Documentazione fotografica
- 8) Certificazione regime fiscale

Montalto Uffugo

13/12/2023

Il Consulente Tecnico Incaricato

Ing. Mario Cesareo

Ing. Mario Cesareo - Studio EcoHouse

Via Alimena 40 - 87046 – Montalto Uffugo (CS)

email: ing.mariocesareo@live.it

pec: ing.mariocesareo@pec.it

Tel. 3395084717

Pagina 30

