Via Golden

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 54/2019 R.G.E.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE
Ill.mo Dott. Giuseppe Sicilia

Elaborato n.2
Beni distinti al foglio 91 part. 251 subb 9 e 10 via Golden

+ stima : 36.630,05

- stima : 42.674,34

CREDITORE

DEBITORI

Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. Giuseppe Dodaro
Via Europa n.3, 87040 Mendicino (CS)
mail:ing.gius.dod@gmail.com
pec: giuseppe_dodaro@pec.it
cell:329/3372005

Premessa

Lo scrivente, ing. Giuseppe Dodaro, iscritto presso l'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n. 5297, è stato nominato CTU con decreto del 14 ottobre 2020 dal Giudice dell'Esecuzione, Dott. Giuseppe Sicilia, al fine di stimare i beni di proprietà dell'esecutato previa descrizione dei cespiti, iscrizione nei registri ipocatastali, corrispondenza dello stato dei luoghi con quanto trascritto in catasto, presenza di autorizzazioni urbanistiche e commerciabilità del medesimo immobile.

L'esperto, esaminati gli atti della procedura in oggetto, precisa che il creditore ha depositato la certificazione notarile sostitutiva. Essa risale sino ad atti di acquisto derivativo o originario trascritti in data antecedente di almeno vent'anni la trascrizione del verbale di pignoramento avvenuta il 15/04/2019.
Si rimanda al *quesito 8* per una descrizione analitica degli atti. 2

In secondo luogo, si precisa che la certificazione notarile sostitutiva, redatta dal Notaio Dott. Riccardo Scornajenghi e depositata il 12/07/2019, contiene i dati catastali attuali e storici degli immobili in oggetto. Nel fascicolo telematico è presente anche l'estratto di mappa catastale che individua la particella.

In terzo luogo, l'esperto fa presente che in data 28/12/2020 è stato acquisito, via pec, il certificato di matrimonio avvenuto il 03/09/1995 nel comune di San Giovanni in Fiore (*Alleg.*1).
In data 02/03/2020, con atto a rogito del Dott. Tommaso Casale del distretto notarile di Catanzaro, i coniugi

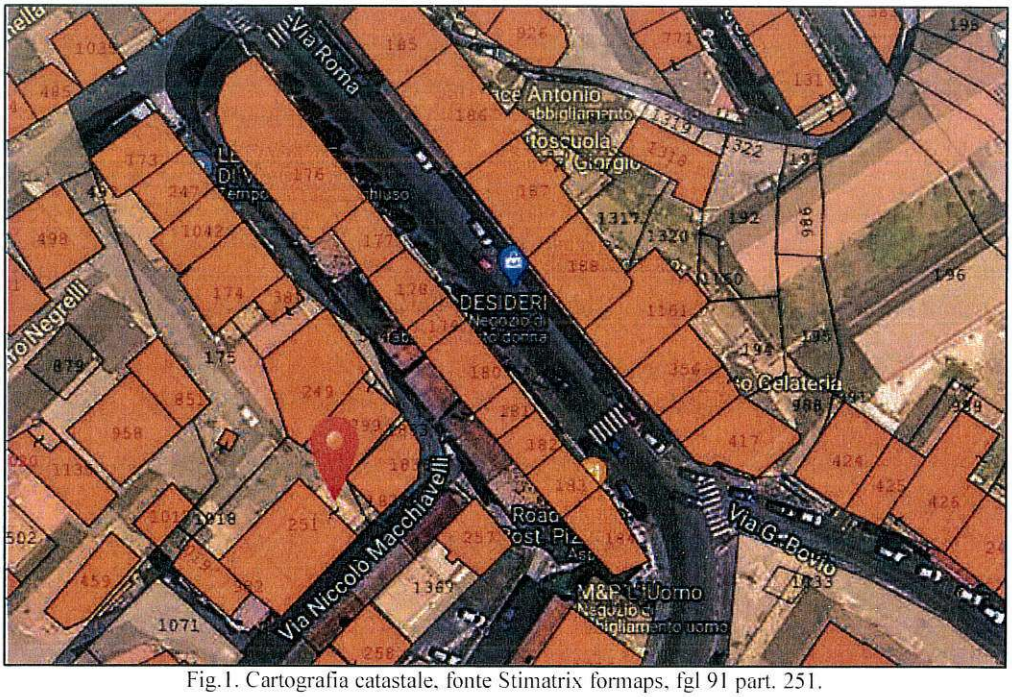
hanno scelto il regime di separazione dei beni.

Compiuto questo preliminare controllo, il CTU al fine di espletare le verifiche richieste, in data 05/11/2020 ha acquisito presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio Catastale, le visure storiche degli immobili distinti al foglio 91 particella 251 sub 9 e 10, l'estratto di mappa, l'elenco dei subalterni, l'elaborato planimetrico e le planimetrie catastali (*Alleg.*2). Si precisa che alla planimetrica catastale del sub 10 non è associata alcuna planimetria.

Il sottoscritto ha espletato n.1 sopralluogo in data 12/11/2020, come risulta da verbale di sopralluogo (*Alleg.*3), ed ha effettuato le opportune ricerche per poter dare seguito alla stesura della perizia. Successivamente, in data 17/03/2021, durante un ulteriore sopralluogo si è constatato che l'immobile identificato al sub 9 risultava occupato dal Sig. e come risulta da verbale allegato 7.

Durante il sopralluogo, il sottoscritto ha proceduto ad una ricognizione dei luoghi, effettuando rilievi metrici, fotografici e verificando la corrispondenza del bene alle planimetrie catastali.

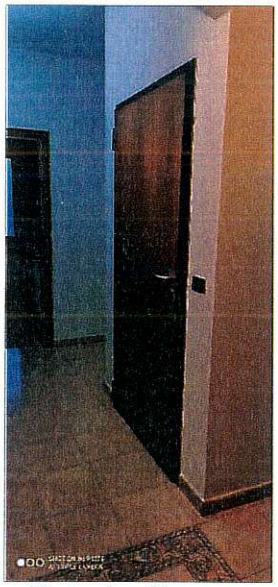
Di seguito verranno trascritti i 15 quesiti presenti nel decreto di nomina, formulati dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare.

Quesito n.1	*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.*
Risposta al quesito n.1	I beni in oggetto sono distinti presso l'Agenzia del Territorio al foglio 91 part. 251 sub 9 e 10 e sono ubicati nel Comune di San Giovanni, in via Goldoni n. 22. In base alle ricerche catastali, svolte attraverso il portale Sister dell'Agenzia delle Entrate, sono emerse le seguenti anomalie: 1. la planimetria catastale associata al subalterno 9 rappresenta un bene diverso; 2. l'elaborato planimetrico, ovvero il disegno in scala del fabbricato che raffigura la delimitazione dell'edificio nelle unità immobiliari che lo compongono, nelle parti comuni (cortili, centrale termica, ingressi, vani scala,....) e nelle porzioni di aree scoperte esclusive o comuni, indicate secondo la loro suddivisione in subalterni, non è riconducibile al fabbricato di cui alla particella 251 ma, con buona probabilità, a quello confinante; 3. il subalterno n. 10 è carente di planimetria catastale. La particella 251 confina a Nord/Est con la particella 1836, a Nord/Ovest con via Goldoni, a Sud/Est con via Niccolò Macchiavelli e a Sud/Ovest con la particella 982, come risulta dalla mappa catastale. Si riporta lo stralcio cartografico catastale della particella.  Fig.1. Cartografia catastale, fonte Stimatrix formaps, fgl 91 part. 251. Viste la caratteristiche intrinseche dei beni, l'ipotesi di formare più lotti oltre a quelli individuati dai subalterni stessi non si ritiene perseguibile.

Quesito n. 2	*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 dell'ultimazione della costruzione o del ripristino.*
Risposta al quesito n.2	L'immobile distinto al foglio 91, part. 251, subb 9 e 10 sono stati realizzati senza titolo abilitativo. Presso gli uffici tecnici del comune di San Giovanni in fiore è presente solo la domanda di condono n.17199 del 19/11/1986 (*Alleg.5*). Ubicazione dell'immobile i beni sono ubicati in via Goldoni n.22, piano primo e secondo, fig. 2. Si precisa che negli atti catastali e nella domanda di condono, ai subalterni è stato associato l'indirizzo della strada di valle parallela a via Goldoni, via Macchiavelli n. 58.  Fig. 2. Individuazione dell'immobile distinto al foglio 91 part. 251, San Giovanni in Fiore (CS).
	Identificazione catastale dei beni distinti al foglio 91 particella 251 subb 9 e 10 I beni sono censiti al N.C.E.U. del Comune di San Giovanni in Fiore, al Foglio 91, particella 251 subb. 9 e 10, categoria in corso di definizione. Caratteristiche estrinseche dei beni distinti al foglio 91 particella 251 subb 9 e 10 Gli immobili pignorati identificano un appartamento posto al piano primo (rispetto alla via Goldoni) di un fabbricato in muratura, e uno mansardato al piano secondo (rispetto alla predetta via). I beni sono siti nel centro storico del comune di San Giovanni in Fiore. Distano circa 3 km dalla Strada Statale, 107 Silana Crotonese, e circa 62 km dallo svincolo autostradale di Cosenza, raggiungibile attraverso la stessa arteria. Il centro urbano ha una posizione baricentrica rispetto al territorio sangiovannese, ponendosi come cerniera tra il territorio della Sila e quello Crotonese.

L'immobile si cala nel borgo antico del paese; l'edilizia è caratterizzata per lo più da case in muratura in aderenza le une alle altre. I piani terra sono destinati ad attività commerciali, bar, trattorie tipiche, tabacchini, magazzini etc..
La zona risulta servita da pubblica illuminazione, rete idrica e fognaria.

Caratteristiche intrinseche dell'immobile distinto al foglio 91 particella 251 sub 9
L'immobile ha una struttura in muratura ed è ubicato al piano primo di un fabbricato a quattro livelli posto tra le vie Goldoni e Niccolò Machiavelli. Il bene distinto al subalterno 9 è accessibile da via Goldoni n. 22 (lato Nord/Ovest) ed è costituito da ingresso, due bagni, soggiorno con angolo cottura e due camere.
L'appartamento ha anche un piccolo terrazzo di circa 3,75 mq, prospiciente via Niccolò Macchiavelli (lato Sud /Est).
Durante il primo sopralluogo, avvenuto in data 12/11/2020, l'interno era interessato da interventi di manutenzione in corso di ultimazione. In seguito al secondo sopralluogo condotto in data 17/03/2021 tali interventi risultavano terminati.
L'immobile si presenta in buono stato conservativo. Gli infissi sono in alluminio/legno termoisolanti.
I pavimenti sono in *grès* non rettificato con greche fugate, così come i rivestimenti del bagno e della parete ove insiste la cucina.


Portoncino d'ingresso.


Soggiorno.



Soggiorno.



Angolo cottura.



Termocamino presente nel soggiorno



Bagno



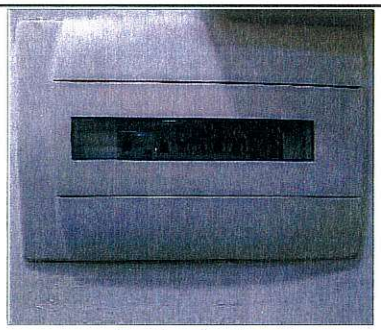
Rivestimento del bagno.



Camera.

Fig. 3. Immobile distinto al foglio 91 part. 251 sub 9.

L'immobile è servito da impianto elettrico, termico (caldaia e termocamino).



Quadro elettrico.



Termocamino.



Collettore impianto termico.

Fig. 4. Impianto del bene distinto al foglio 91 part. 251 sub 9.

Gli ambienti sono dotati di punti luce, prese, impianto citofonico.
Durante il sopralluogo il debitore ha affermato che la porzione dell'appartamento contornata in rosso, riportata in figura 5, collegata al resto dell'immobile attraverso un'apertura nel muro maestro del fabbricato, non fa parte del sub 9, e di conseguenza non è di sua proprietà.
Su questa dichiarazione il sottoscritto non è riuscito a trovato alcun riscontro documentale poiché sia in catasto che in comune non risultano depositate le planimetrie e né tanto meno elaborati tecnici dai quali è possibile verificare i confini del subalterno in esame.

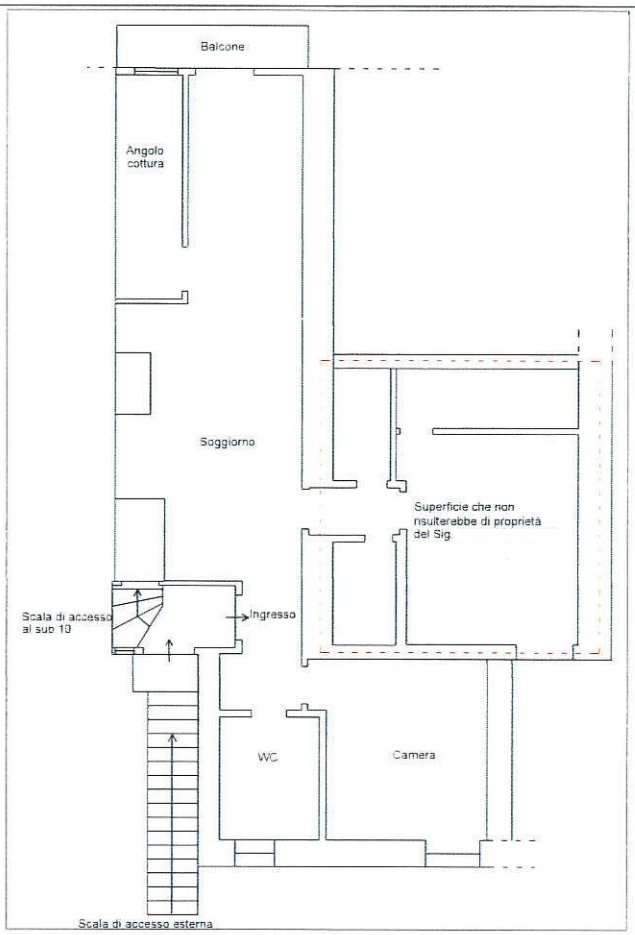


Fig. 5. Planimetria del subalterno n.9.

Si precisa che il collettore termoidraulico indicato in Fig. 4 è posizionato nella porzione contornata in rosso.

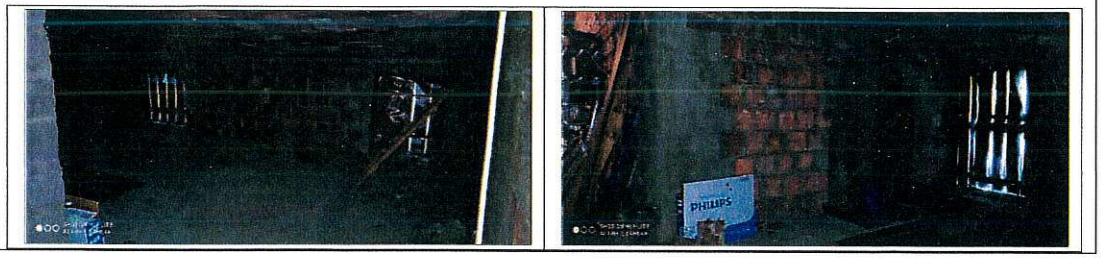
Caratteristiche intrinseche dell'immobile distinto al foglio 91 particella 251 sub 10.

Il bene distinto al subalterno 10, ubicato al piano secondo da via Goldoni, è una porzione della mansarda del fabbricato distinto alla part. 251.

Al suo interno si accede attraverso la scala posta sul pianerottolo d'ingresso del primo livello che fa da disimpegno per i due subalterni.

L'immobile in oggetto si presenta allo stato rustico e grezzo. I muri sono privi di intonaco, è presente un solo infisso in alluminio, i restanti sono stati ricavati con tavole in legno accostate tra loro. Non sono stati realizzati gli impianti, il pavimento e il relativo massetto.

Il soffitto, anch'esso privo di intonaco, è carente di punti luce, Fig.6.





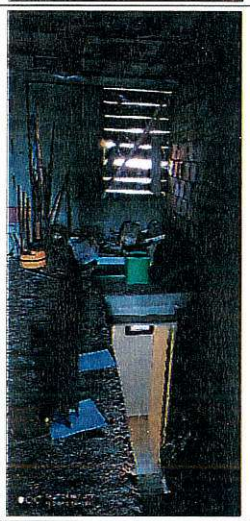





Fig. 6. Immobile distinto al foglio 91 part. 251 sub 10.

Anche in questo caso il debitore ha precisato che una parte della superficie dell'immobile (coincidente con quella del livello inferiore), seppur allo stato attuale è in continuità con lo stesso subalterno, non rientrerebbe nella proprietà dell'esecutato. In figura 7 si riporta la planimetria con indicazione della parte che non farebbe parte del sub 10.

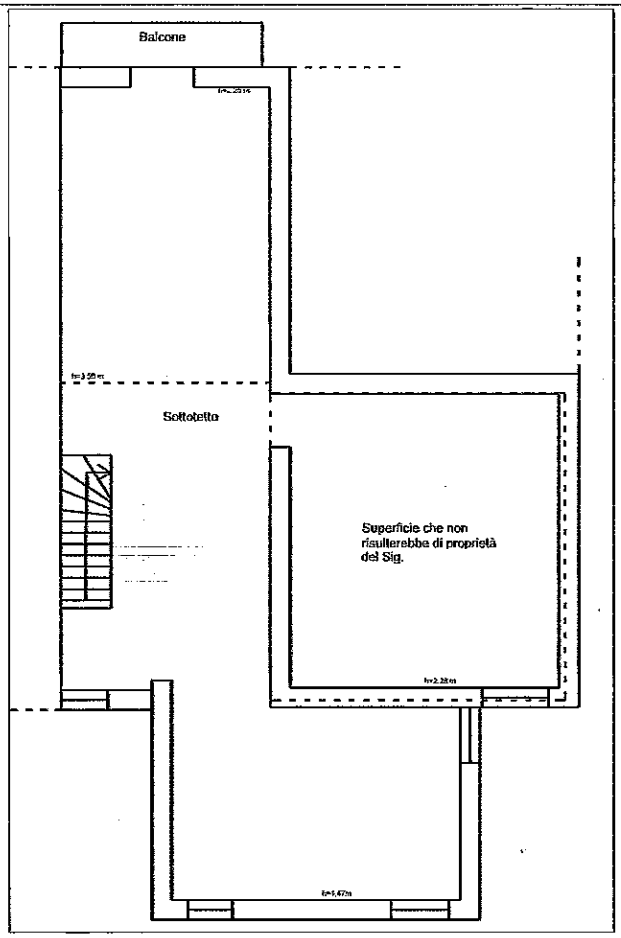


Fig. 7. Planimetria del subalterno 10.

In base all'art. 10 D.P.R. 633/1972 la vendita dell'immobile non è soggetta ad iva.

Quesito n. 3	***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;***
Risposta al quesito n.3	I beni pignorati sono stati realizzati in assenza di titolo abilitativo. Presso il comune di San Giovanni in Fiore risulta depositata solo la domanda di sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla legge n. 47 del 28/02/1985, cosiddetto "*condono edilizio*". La domanda di condono riportata in allegato (*Alleg.*5), individua un bene da sanare, ubicato in via Macchiavelli n. 58, avente due piani fuori terra per un volume totale di 400 m^3 ed una superficie abitabile di 122 m^2. Le caratteristiche generali del fabbricato indicate nel modello di condono descrivono un fabbricato di quattro livelli. Le oblazioni dovute e indicate nella domanda di condono sono state stimate in 575.850,00 £. Risulta versata solo una prima rata di 191.950 £; nei documenti trasmessi dal comune manca l'attestazione di avvenuto versamento. In data 18/05/2018 è stata inoltrata al Sig. la richiesta di integrazione documentale del condono (*Alleg.*4) per istruire e ottenere la concessione edilizia in sanatoria. I documenti richiesti in tale missiva sono: 1. ricevuta accatastamento UTE; 2. planimetrie catastale; 3. servizio fotografico con indicazione dell'opera da sanare; 4. dichiarazione ultimazione lavori;

	5. certificato di idoneità statica con avvenuto deposito c/o Genio Civile; 6. perizia giurata sullo stato di consistenza del fabbricato sulle opere da sanare; 7. atto unilaterale d'obbligo se dovuto; 8. eventuale ricalcolo dell'oblazione da eseguire dopo la presentazione della documentazione mancante; 9. versamento oneri di urbanizzazione e costruzione da calcolare dopo la presentazione della documentazione mancante; 10. diritti di segreteria per il rilascio della concessione in sanatoria € 270,00; 11. n. 1 marca da bollo da € 16,00 da applicare sulla concessione in sanatoria; 12. eventuale titolo di proprietà qualora gli immobili sono stati trasferiti ad altri soggetti; 13. eventuali licenze edilizie rilasciate autorizzate o nulla osta sull'immobile da sanare.

Quesito n. 4	*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 specifichi 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 dell'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;***
Risposta al quesito n.4	I beni pignorati sono stati realizzati in assenza di titolo abilitativo. Risulta presente presso il comune di San Giovanni in Fiore la domanda di sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla legge n. 47 del 28/02/1985, cosiddetto "*condono edilizio*". Dalla scheda riportata nella domanda di condono risulta versata una prima rata di 191.950,00 £ a fronte della complessiva di 575.850,00 £. Resterebbe dunque una differenza di 383.900,00 £, pari a circa 198,26 €. Si precisa che eventuali altri compensi da versare a titolo di oblazione o di oneri di urbanizzazione saranno valutati solo dopo la presentazione della documentazione mancante (vedi nota n. 17199 prot. 9190 del 16/05/2018, *Alleg.*5). A queste somme dovranno essere aggiunte € 270 per diritti di segreteria; € 16,00 per n. 1 marca da bollo e € 5.000,00 circa per spese tecniche. In totale i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria si possono stimare in circa € 5.484,26.

Quesito n. 5	*Allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985*
Risposta al quesito n.5	Destinazione urbanistica del terreno distinto al foglio 91 particella 251. In base alle risultanze del Geoportale comunale, la particella 251 del foglio 91, ove sorge l'immobile, ha destinazione urbanistica 100% B1 (zona edificata: di completamento) e AU (limite dell'area urbana); *Alleg.*6. Nell'allegato si riportano anche le prescrizioni normative vigenti.

Quesito n. 6	*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 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;*
Risposta al quesito n.6	I beni pignorati sono identificati al N.C.E.U. del comune di San Giovanni in Fiore, al foglio 91 part. 251 sub. 9, zona cens. 1, categoria in corso di definizione, e sub 10, zona cens. 1, categoria in corso di definizione. 12 Le indicazioni catastali riportate in visura corrispondono a quelle indicate nell'atto di pignoramento. Da sopralluogo sono emerse leggere anomalie: 1. l'elaborato planimetrico che raffigura la delimitazione dell'edificio, delle singole unità immobiliari che lo compongono, delle parti comuni e delle porzioni di aree scoperte o comuni, secondo la suddivisione in subalterni, non corrisponde al fabbricato identificato con la particella 251. Da una ricognizione generale, avvenuta in sede di sopralluogo, l'elaborato planimetrico associato ai beni pignorati ricondurrebbe al fabbricato confinante; 2. la planimetria catastale del subalterno 9 non coincide con quella del bene, ma con buona probabilità dovrebbe raffigurare quello limitrofo; 3. la planimetria catastale del subalterno 10 risulta mancante. Il sottoscritto non può provvedere all'aggiornamento della planimetria del sub 9 e 10, poiché non si ha un riscontro attendibile dei confini dei subalterni.

Quesito n. 7	*Appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata 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 similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.*
Risposta al quesito n.7	La notifica del pignoramento è avvenuta in data 04/04/2019. Dalle risultanze dell'ispezione ipotecaria, risulta che il Sig. era già in possesso dei beni in forza di un atto regolarmente trascritto il 02/10/2017. L'immobile è in piena proprietà della parte esecutata.

Quesito n. 8	*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;*
Risposta al quesito n.8	<u>Provenienza immobili distinto al foglio 91 part. 251 sub 9 e 10.</u> Come risulta dal certificato ipotecario ventennale, i beni sono pervenuti al Sig. in ragione di 1/1 di proprietà, bene personale, da [redacted] giusto atto di divisione, a rogito del Notaio Mario Capocasale del 22 settembre 2017 rep. n. 116117/31007 trascritto in data 2 ottobre 2017 ai nn. 25972 R.G. e 21285 R.P., (*Alleg.*8) Essi erano stati precedentemente assegnati alla Sig.ra in piena proprietà, dal Tribunale di Cosenza con verbale di separazione consensuale, trascritto in data 12/05/2017 ai num. 14339 R.G. e 11967 R.P. per la quota di ½ di pertinenza spettante a

Gli immobili erano pervenuti a

, per i diritti in ragione di 1/3 ciascuno in virtù della successione legittima da parte del Sig. marito e padre degli eredi sopra indicati giusta denuncia n. 756 vol. 458/97, presentata all'ufficio del Registro di Cosenza il 2/07/1997.

13

In seguito al decesso della Sig.ra la sua proprietà per diritti di 1/3, si è devoluta per legge a favore dei summenzionati figli per i diritti di 1/6 ciascuno (1/3 ·1/2), giusta denuncia n. 1190 vol. 990/16.

...relativamente alle trascrizioni e alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento...si precisa che sugli immobili identificati al N.C.E.U. al foglio 91, part. 251, subb 9 e 10 del Comune di San Giovanni in Fiore, in linea con quanto riportato nella relazione notarile e nelle ispezioni ipotecarie acquisite presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio Provinciale del Territorio, insistono le seguenti vicende:

1. TRASCRIZIONE del 10/06/2008-Registro Particolare 13323 Registro Generale 18825 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 756/458 del 02/07/1997 ATTO PER CAUSA DI MORTE-CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE.

2. TRASCRIZIONE del 19/08/2016-Registro Particolare 15907 Registro Generale 19674 Pubblico ufficiale Cosenza Repertorio 1190/9990 del 31/05/2016 ATTO PER CAUSA DI MORTE-CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE.

3. TRASCRIZIONE del 12/05/2017- Registro Particolare 11967 Registro Generale 14339 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 4108 del 22/02/2017 ATTO TRA VIVI–VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE BENI.

4. TRASCRIZIONE del 02/10/2017-Registro Particolare 21285 Registro Generale 25927 Pubblico ufficiale CAPOCASALE MARIO Repertorio 116117/31007 del 22/09/2017 ATTO TRA VIVI-DIVISIONE

5. TRASCRIZIONE del 02/10/2017-Registro Particolare 21286 Registro Generale 25928 Pubblico ufficiale CAPOCASALE MARIO Repertorio 116117/31007 del 22/09/2017 ATTO PER CAUSA DI MORTE –ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ

6. TRASCRIZIONE del 02/10/2017-Registro Particolare 21287 Registro Generale 25929 Pubblico ufficiale CAPOCASALE MARIO Repertorio 116117/31007 del 22/09/2017 ATTO PER CAUSA DI MORTE –ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ

7. TRASCRIZIONE del 15/04/2019 – Registro Particolare 7775 Registro Generale 9765 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 906 del 04/04/2019, atto esecutivo o cautelare-verbale di pignoramento immobile.

8. ISCRIZIONE del 08/06/2020-Registro particolare 1150 Registro generale 10235 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio 4039 del 07/06/2019 Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo.

	In allegato 9 si riporta l'ispezione ipotecaria e le note di trascrizione.

Quesito n. 9	*Determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per eventuali spese condominiali insolute.*
Risposta al quesito n.9	Foglio 91 particella 251 subalterni 9-10 La valutazione dell'immobile è riferita al più probabile valore di mercato del bene precedentemente descritto. Come è risaputo il valore di mercato di un immobile è espresso in funzione delle caratteristiche intrinseche del bene, della localizzazione del contesto urbano, dello stato di manutenzione, dello stato degli impianti, degli aspetti posizionali (esposizione, livelli, etc.), dello stato in cui si presenta il bene al momento della stima, etc.... Dall'indagine di mercato eseguita in loco, in base alle caratteristiche tipologiche del bene stesso si è pervenuti al convincimento che il bene oggetto si cala in un segmento di mercato destinato a abitazioni di tipo economico. Quanto al metodo di stima si è scelto quello sintetico che, si ritiene più adatto al mercato locale, orientato al confronto tra beni simili. Il parametro scelto per la valutazione è il prezzo a m^2 lordo per unità di superficie. Tale parametro può essere calcolato mediante la rilevazione di compravendite di immobili simili. In mancanza di dati relativi a transazioni immobiliari nello stesso segmento di mercato, si può ricorrere a quotazioni medie rilevate nelle pubblicazioni del settore immobiliare. Sono stati recuperati diversi annunci di vendita di immobili pressoché simili a quelli in oggetto, rientranti all'interno della zona omogenea nella quale ricade il bene stesso. Per ciascuno di essi è stata esaminata la tipologia edilizia, la classificazione dell'immobile e l'eventuale corretta determinazione della superficie commerciale. La determinazione del prezzo unitario medio si desume attraverso la formula: $$p_0 = \frac{p_1 \cdot S_1 + p_2 \cdot S_2 + \cdots + p_n \cdot S_n}{S_1 + S_2 + \cdots + S_n} = \frac{\sum_{i=1}^{n} p_i \cdot S_i}{\sum_{i=1}^{n} S_i}$$ in cui, p_0 è il prezzo unitario ordinario, p_i e S_i sono il prezzo unitario e la superficie del bene *iesimo*. Attraverso la determinazione del valore p_0 è possibile determinare il valore di mercato del bene oggetto di stima: $$V_m = p_0 \cdot S_0$$ dove S_0 è la superficie convenzionale del bene stesso. Dall'esame è emerso che i prezzi offerta unitari si attestano intorno a un valore medio di circa 580,00 €/m^2. Solitamente tale valore negli atti di compravendita subisce una riduzione media del 10%, per cui esso si può determinare in 522,00 €/m^2. In accordo a quanto definito, sia il borsino immobiliare che la banca dati delle quotazioni immobiliari, gestita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate, registrano per beni simili a quello pignorato valori minimi e massimi riportati in tabella 1 e 2.

Tabella 1. Quotazione ricavata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I)

Abitazione di tipo economico	Range di mercato	
	Min (€/m^2)	Max (€/m^2)
2°semestre 2020	485	720

Tabella 2. Quotazione ricavata da Borsino immobiliare.

Abitazione di tipo economico	Range di mercato		
	Min (€/m^2)	Medio (€/m^2)	Max (€/m^2)
	443,24	554,30	665,35

15

Il valore di mercato di un bene deve tener conto anche delle caratteristiche intrinseche e estrinseche attraverso l'utilizzo di un parametro adimensionale, denominato coefficiente globale, atto a evidenziare al meglio le peculiarità del bene e a determinare un valore di mercato più corretto.
Pertanto nel processo valutativo applicativo, al valore "normale" si deve applicare una serie di valori "correttivi" fondamentali e necessari per meglio evidenziare le caratteristiche proprie del bene in esame.
Nella disciplina estimativa, tali componenti, hanno assunto la denominazione di coefficienti di differenziazione. In pratica essi sono rappresentati da numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie di mercato per ottenere il valore degli immobili. Qualsiasi coefficiente minore di 1 produce un ribasso, contrariamente, qualsiasi coefficiente maggiore di 1 determina un aumento.
I coefficienti correttivi sono stabiliti in funzione della tipologia, della classe demografica del comune, dell'ubicazione, del livello di piano, della vetustà e dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile.
In tabella si riportano i valori parametrici utilizzati, Tab.3.

Tabella 3. Parametri adimensionali.

Casa di tipo economico	1,05
Classe demografica	0,9
Ubicazione	1,3
Livello di piano	1
Vetustità	0,75
Stato di conservazione	0,87
Coefficiente globale	0,80

Alla luce di quanto esposto si può ritenere che il prezzo medio equo del bene in oggetto possa stabilirsi in 417,60 €/m^2=522,00 €/m^2*0,80, in cifra tonda 418,00 €/m^2.
È doveroso far presente che il subalterno 10 non è completo nelle sue lavorazioni, infatti è privo di massetti, intonaci, impianti, serramenti, etc. Il CTU, pertanto, ha ritenuto opportuno individuare l'incidenza sul prezzo stimato delle opere ancora da realizzare, mediante l'utilizzo di tabelle come ad esempio quelle presenti nel testo "*Tipologie edilizie*" edito dalla DEI. Tale incidenza varia in un *range* che oscilla tra il 20-35 %.
Nel caso in esame si può quindi abbattere il valore di stima (418 €/m^2) con un valore medio di percentuale, ovvero 27,50%. Per cui il prezzo medio equo del bene distinto al sub 10 si può stabilire in circa 303,05 €/m^2, in cifra tonda **303,00 €/m^2**.

Determinazione superficie commerciale.

La determinazione della superficie complessiva dell'immobile si calcola facendo riferimento alla superficie commerciale, definita come la superficie lorda compresa tra i muri perimetrali e metà dei muri perimetrali in comune. Essa comprende anche le superfici dei locali accessori e delle pertinenze, ponderate mediante opportuni coefficienti.

(Rifermenti normativi: Norma UNI 10750 e D.P.R. n. 138/98. C.

Riferimenti bibliografici: *Codice delle Valutazioni Immobiliari*; Tecnoborsa).

16

Calcolo delle superfici del bene distinto al foglio 91 particella 251 subalterno 9.

-Ingresso/Soggiorno =43,88 m^2 (superficie da computare al 100%)

-Angolo cucina =6,87 m^2 (superficie da computare al 100%)

-Bagno = 5,62 m^2 (superficie da computare al 100%)

-Camera = 16,62 m^2 (superficie da computare al 100%)

-Balcone= 3,72 m^2 (superficie da computare nella misura del 30%).

Sommando le superfici si ha:

1. Vani principale di cui alla lettera *a)* allegato C del D.P.R. 138/98: (43,88+6,87+5,62+16,62) m^2= 72,99 m^2
2. Superficie balconi di cui alla lettera *c*) allegato C del D.P.R. 138/98: (3,72*0,3)= 1,11 m^2

Superficie commerciale totale sub 9: (72,99+1,11) m^2=74,10 m^2

Calcolo delle superfici del bene distinto al foglio 91 particella 251 subalterno 10.

-Vani principali = 78,71 m^2 (superficie da computare al 100%).

-Balcone = 3,71 m^2 (Superficie da computare al 30%).

Sommando le superfici si ha:

1. Vani principale di cui alla lettera *a)* allegato C del D.P.R. 138/98: 81,71m^2
2. Superficie balconi di cui alla lettera *c*) allegato C del D.P.R. 138/98: 3,71 m^2*0,3= 1,11 m^2

Superficie commerciale totale sub 10: (78,71+1,11) m^2=79,82 m^2.

Il più probabile valore venale dei beni è:

- per il subalterno n. 9 € 30.973,80 (ovvero: 74,10 m^2*418,00 €/m^2) Lotto A;
- per il subalterno n.10 € 24.185,46 (ovvero: 79,82 m^2*303,00 €/m^2) Lotto B.

Sommando alle superfici dei rispettivi subalterni (9 e 10) anche le porzioni che il debitore ha precisato non far parte dei sub in esame, sebbene di fatto rappresentano unità immobiliari unite e continue, si determina una superficie complessiva:

Superficie commerciale totale sub 9: (74,10+37,43) m^2=111,53 m^2.

Superficie commerciale totale sub 10: (79,82+37,43) m^2=117,25 m^2.

Il più probabile valore venale dei beni è:

- per il subalterno n. 9 è pari ad € 46.619,54 (ovvero: 111,53 m^2*418 €/m^2) Lotto C;
- per il subalterno n.10 è apri a € 35.526,75 (ovvero: 117,25 m^2*303 €/m^2) Lotto D.

Aggiunte e detrazioni al valore capitale

	Le spese da sostenere per ottenere la concessione edilizia in sanatoria sulla scorta delle indicazioni presenti in atti si stimano in circa € 5.484,26. Poiché la domanda di condono è unica e riguarda entrambi i beni, le detrazioni al valore capitale degli immobili si possono considerare nella misura del 50% per ognuno di essi. Di seguito si riportano i valori finali per i due subalterni. Foglio 91 p.lla 251 sub 9 Valore Capitale: € 30.973,80- Detrazioni: € 2.742,12 Valore di mercato: € **28.231,68** Foglio 91 p.lla 251 sub 10 Valore Capitale: € 24.185,46 - Detrazioni: € 2.742,12 Valore di mercato: € **21.443,34** Considerando la superficie che il debitore ha precisato non far parte dei sub in esame ma che di fatto rappresenta un tutt'uno con i sub 9 e 10 si determinano i seguenti valori: Foglio 91 p.lla 251 sub 9 Valore Capitale: € 46.619,54 - Detrazioni: € 2.742,12 Valore di mercato: € **43.877,42** Foglio 91 p.lla 251 sub 10 Valore Capitale: € 35.526,75 - Detrazioni: € 2.742,12 Valore di mercato: € **32.784,63**

Quesito n. 10	*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:*
Risposta al quesito n.10	Alla luce delle caratteristiche e della natura dell'immobile è possibile formare due distinti lotti coincidenti con i due subalterni (sub 9 e 10).

Quesito n. 11	*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 alleghi 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. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
Risposta al quesito n.11	Come risulta dal certificato ipotecario ventennale, i beni sono pervenuti in ragione di 1/1 di proprietà, bene personale, da giusto atto di divisione, a rogito del Notaio Mario Capocasale del 22 settembre 2017 rep. n. 116117/31007 trascritto in data 2 ottobre 2017 ai nn. 25972 R.G. e 21285 R.P., (*Alleg.*8). Si precisa che, in riferimento alla nota dell'Agenzia delle Entrate del 10/11/2020 prot. 93766, non risultano in essere contratti di locazione registrati sull'immobile pignorato, (*Alleg.*11). In sede di sopralluogo, avvenuto il 12/11/2020, i subalterni non risultavano occupati da nessuno. In data 17/03/2021, a seguito di un ulteriore sopralluogo, si constatava che l'immobile era stato occupato dal Sig. e dalla Sig.ra Il custode ne ha prontamente dato riscontro previo verbale riportato in *Alleg.*3. Non vi è la sussistenza di spese. Si può stimare un importo medio annuo di spese per manutenzione pari a circa 200 €.

Quesito n. 12	*Accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*
Risposta al quesito n.12	Sulla scorta delle indicazioni ricevute dall'ufficio tecnico del Comune di San Giovanni in Fiore non risultano procedure espropriative sul bene pignorato.

Quesito n. 13	*Allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;*
Risposta al quesito n.13	La planimetria e la documentazione fotografica sono riportate nell'allegato n. 10.

Quesito n. 14	*Depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero 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;*
Risposta al quesito n.14	Si rimanda al documento n. 2 allegato contente *...una separata e succinta descrizione del lotto...*

Mendicino, 06/04/2021

Il CTU
Ing Giuseppe Dodaro

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE
R.G. n. 54/2019
Documento 2

Quesito n. 14

Depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero 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.

Descrizione sintetica 91 part. 251 sub 9. Lotto A.
L'immobile pignorato è censito al N.C.E.U. del Comune di San Giovanni in Fiore, al foglio 91 part. 251 sub 9, cat. in corso di definizione, sito in via Goldoni n. 56. È ubicato al piano primo di un fabbricato in muratura a tre livelli, ed è sito nel centro storico del comune di San Giovanni in Fiore. Il fabbricato dista circa 3 km dalla Strada Statale, 107 Silana Crotonese, e circa 62 km dallo svincolo autostradale di Cosenza, raggiungibile attraverso la stessa arteria. La superficie commerciale, esclusa la parte che il debitore ha precisato non essere di sua proprietà, sebbene di fatto è un tutt'uno con il subalterno in esame è di circa 74,10 m^2.

Titolarità del bene.
Il bene è di proprietà del Sig. , codice fiscale , in ragione di 1/1 di proprietà, giusto atto di divisione, a rogito del Notaio Mario Capocasale del 22 settembre 2017 rep. n. 116117/31007 trascritto in data 2 ottobre 2017 ai nn. 25972 R.G. e 21285 R.P..

Prezzo del lotto.
Il prezzo stimato del bene ammonta a **€ 28.231,68**

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE
R.G. n. 54/2019
Documento 2

Quesito n. 14

Depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero 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.

Descrizione sintetica 91 part. 251 sub 10. Lotto B.
L'immobile pignorato è censito al N.C.E.U. del Comune di San Giovanni in Fiore, al foglio 91 part. 251 sub 10, cat. in corso di definizione, sito in via Goldoni n. 56. È ubicato al piano secondo di un fabbricato in muratura a tre livelli, ed è sito nel centro storico del comune di San Giovanni in Fiore. Il fabbricato dista circa 3 km dalla Strada Statale, 107 Silana Crotonese, e circa 62 km dallo svincolo autostradale di Cosenza, raggiungibile attraverso la stessa arteria. La superficie commerciale, esclusa la parte che il debitore ha precisato non essere di sua proprietà, sebbene di fatto è un tutt'uno con il sub in esame è di circa 79,82 m^2.

Titolarità del bene.
Il bene è di proprietà del Sig. codice fiscale in ragione di 1/1 di proprietà, giusto atto di divisione, a rogito del Notaio Mario Capocasale del 22 settembre 2017 rep. n. 116117/31007 trascritto in data 2 ottobre 2017 ai nn. 25972 R.G. e 21285 R.P..

Prezzo del lotto.
Il prezzo stimato del bene ammonta a **€ 21.443,34.**

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE
R.G. n. 54/2019
Documento 2

Quesito n. 14

Depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero 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.

Descrizione sintetica 91 part. 251 sub 9. Lotto C.
L'immobile pignorato è censito al N.C.E.U. del Comune di San Giovanni in Fiore, al foglio 91 part. 251 sub 9, cat. in corso di definizione, sito in via Goldoni n. 56. È ubicato al piano primo di un fabbricato in muratura a tre livelli, ed è sito nel centro storico del comune di San Giovanni in Fiore. Il fabbricato dista circa 3 km dalla Strada Statale, 107 Silana Crotonese, e circa 62 km dallo svincolo autostradale di Cosenza, raggiungibile attraverso la stessa arteria. La superficie commerciale, inclusa la parte che il debitore ha precisato non essere di sua proprietà, sebbene di fatto è un tutt'uno con il subalterno in esame è di circa 111,53 m^2.

Titolarità del bene.
Il bene è di proprietà del Sig. codice fiscale in ragione di 1/1 di proprietà, giusto atto di divisione, a rogito del Notaio Mario Capocasale del 22 settembre 2017 rep. n. 116117/31007 trascritto in data 2 ottobre 2017 ai nn. 25972 R.G. e 21285 R.P..

Prezzo del lotto.
Il prezzo stimato del bene ammonta a **€ 43.877,42**.

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE
R.G. n. 54/2019
Documento 2

Quesito n. 14

Depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero 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.

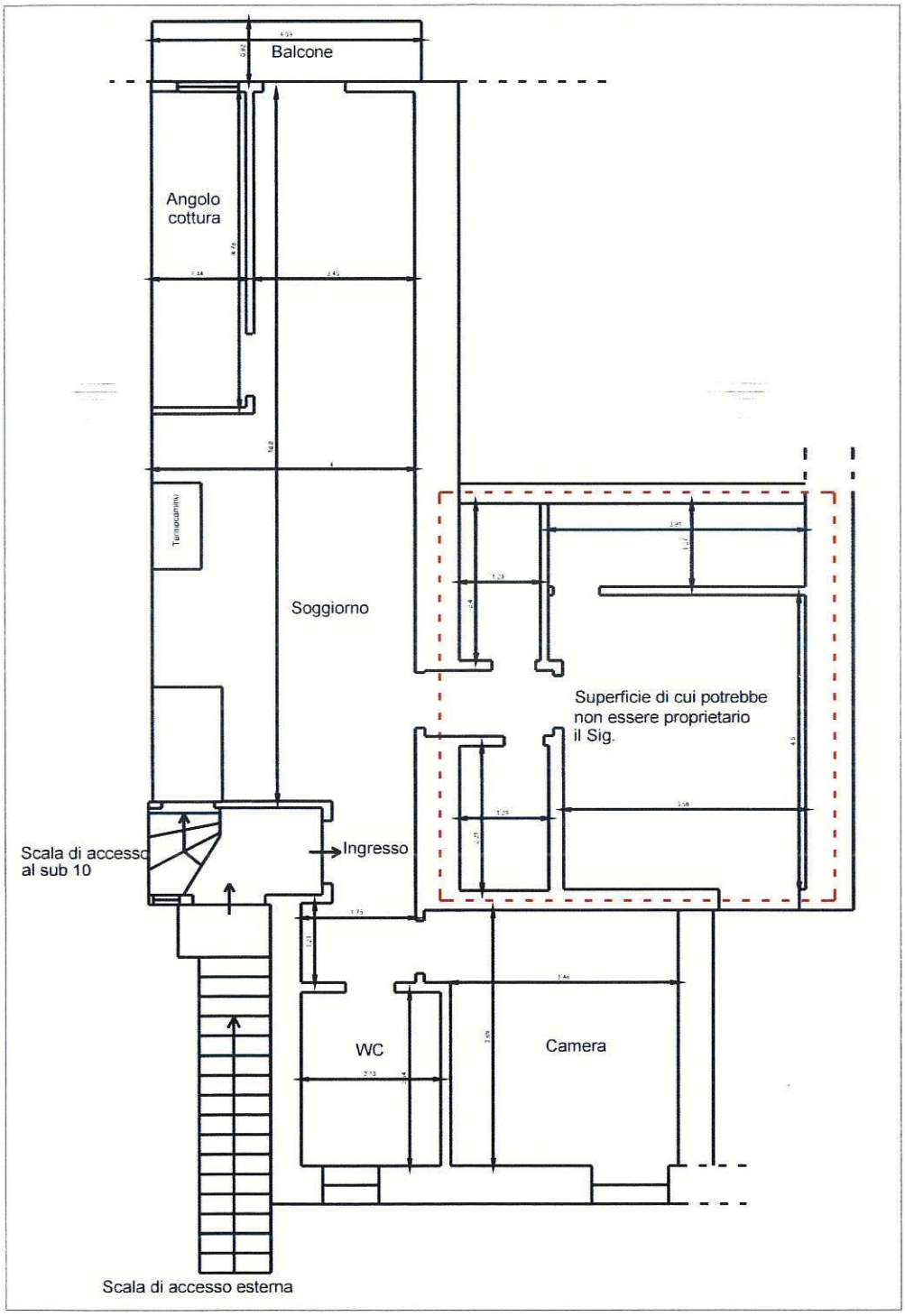
Descrizione sintetica 91 part. 251 sub 10. Lotto D.
L'immobile pignorato è censito al N.C.E.U. del Comune di San Giovanni in Fiore, al foglio 91 part. 251 sub 10, cat. in corso di definizione, sito in via Goldoni n. 56. È ubicato al piano secondo di un fabbricato in muratura a tre livelli, ed è sito nel centro storico del comune di San Giovanni in Fiore. Il fabbricato dista circa 3 km dalla Strada Statale, 107 Silana Crotonese, e circa 62 km dallo svincolo autostradale di Cosenza, raggiungibile attraverso la stessa arteria. La superficie commerciale, inclusa la parte che il debitore ha precisato non essere di sua proprietà, sebbene di fatto è un tutt'uno con il sub in esame è di circa 117,25 m^2.

Titolarità del bene.
Il bene è di proprietà del Sig. _____ codice fiscale _____ in ragione di 1/1 di proprietà, giusto atto di divisione, a rogito del Notaio Mario Capocasale del 22 settembre 2017 rep. n. 116117/31007 trascritto in data 2 ottobre 2017 ai nn. 25972 R.G. e 21285 R.P..

Prezzo del lotto.
Il prezzo stimato del bene ammonta a **€ 32.784,63**.

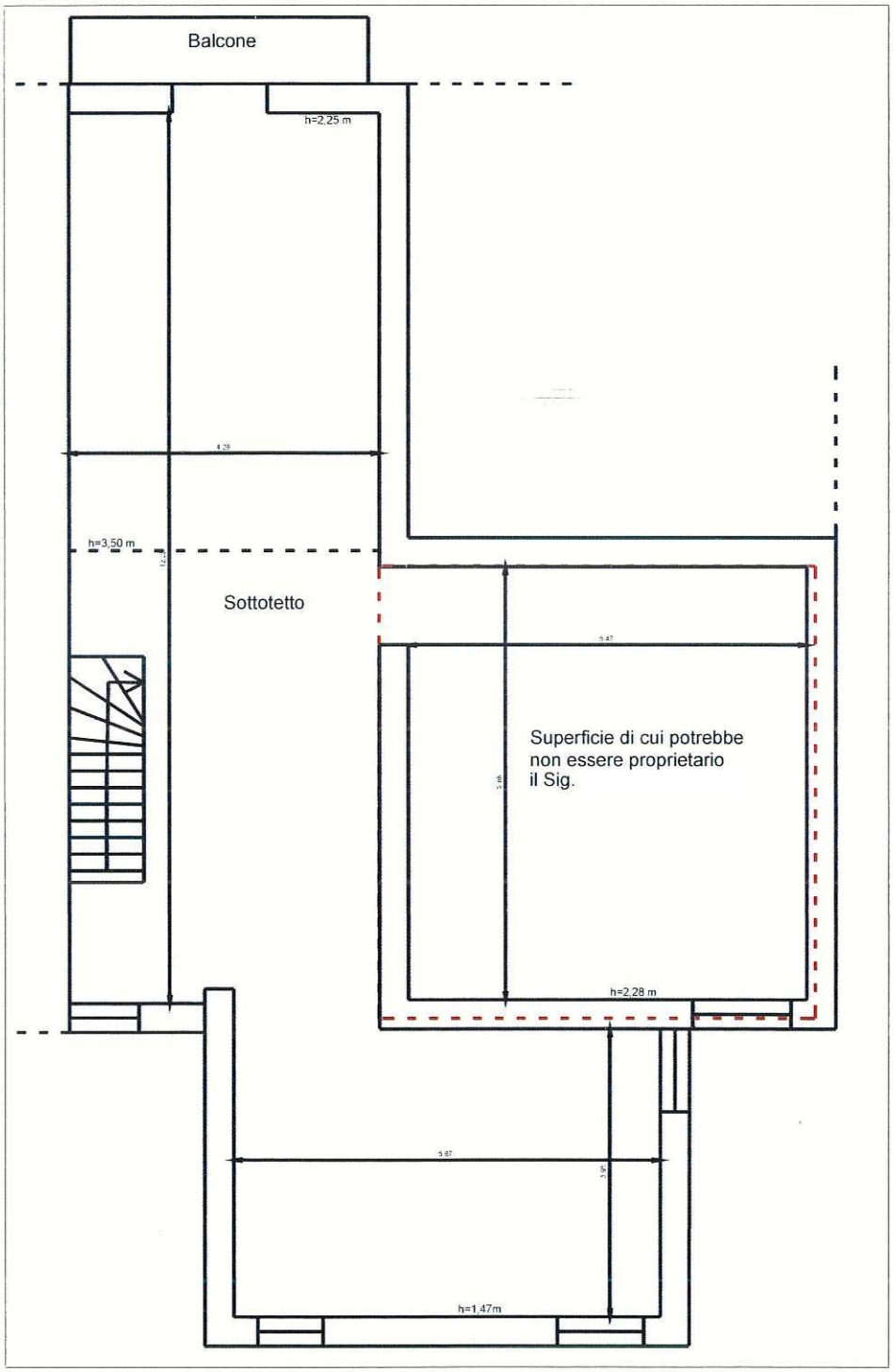
PLANIMETRIA PIANO PRIMO

Fgl 91 p.lla 251 sub 9



PLANIMETRIA PIANO SECONDO

Fgl 91 p.lla 251 sub 10



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
Foglio 91 part. 251 sub 9



Foto 1. Accesso.



Foto 2. Soggiorno.

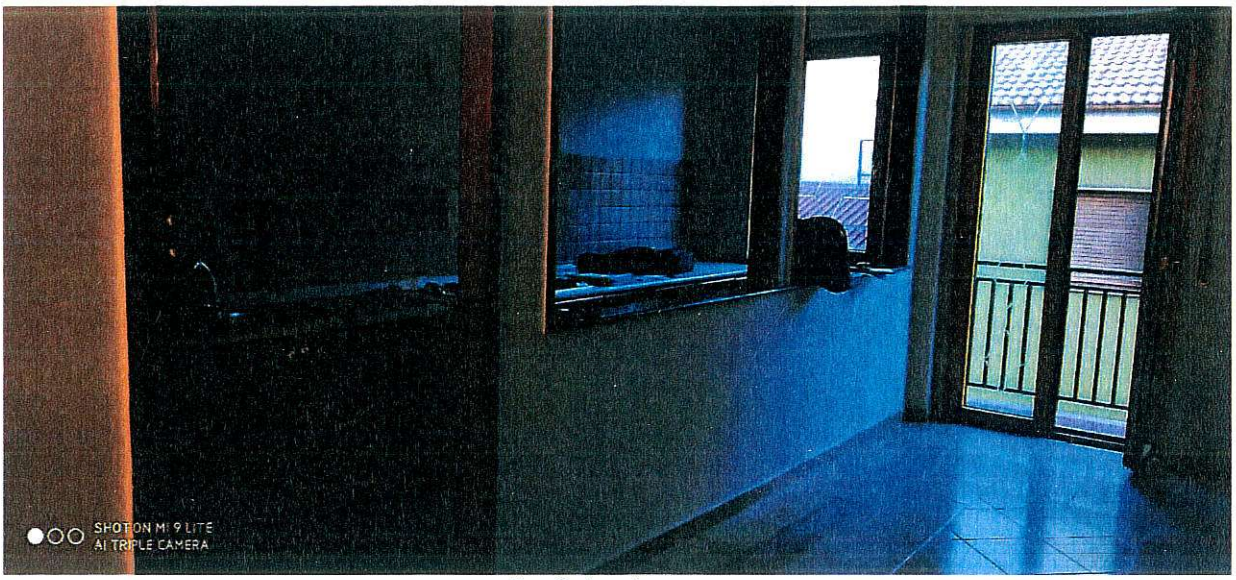


Foto 3. Angolo cottura.



Foto 4. Ingresso.

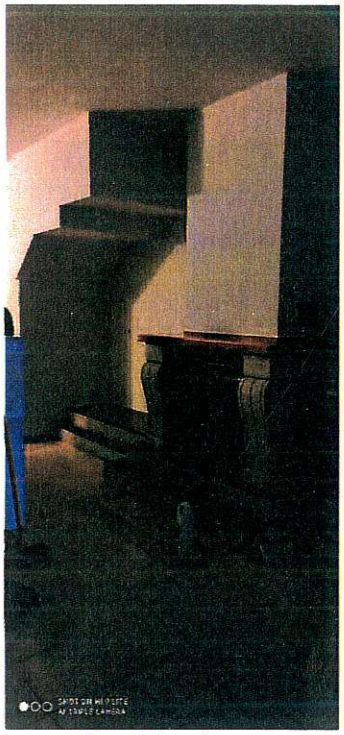


Foto 5. Soggiorno.

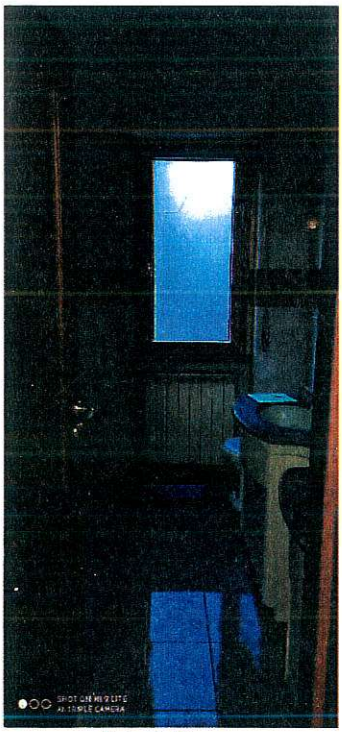


Foto 6. Bagno.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
Foglio 91 part. 251 sub 10



Foto 7. Sottotetto.

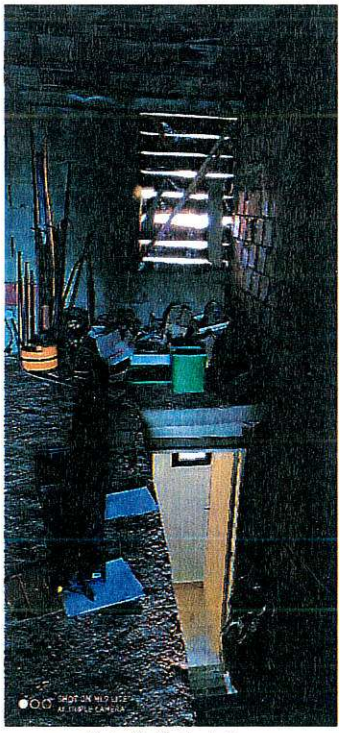


Foto 8. Sottotetto.

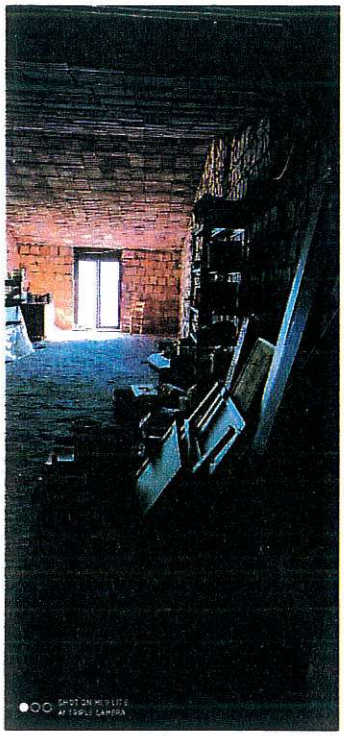


Foto 9. Sottotetto.

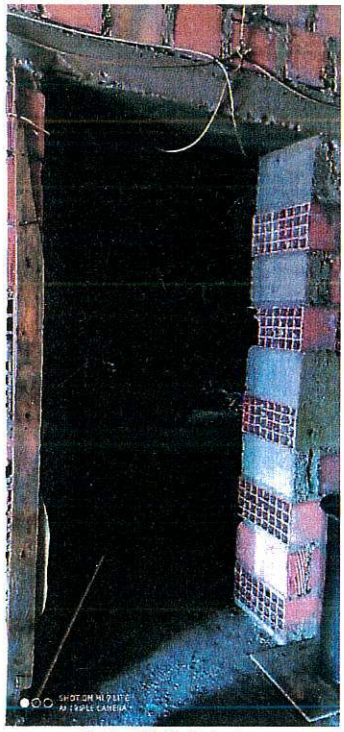


Foto 10. Sottotetto.

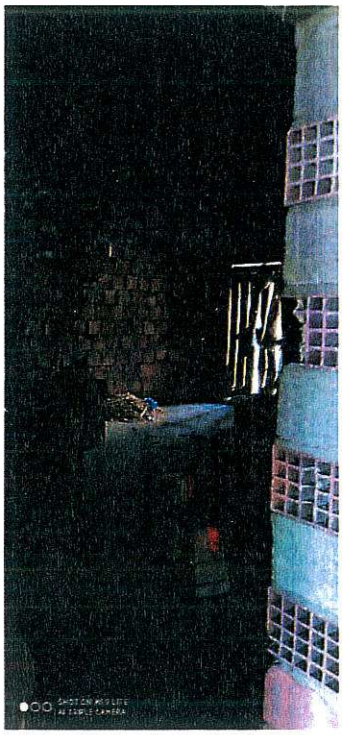


Foto 11. Sottotetto.