



Ing. Liguori Modestina via S. Pertini 61 87036 Rende (CS) cell. 3495843160
pec:modestinaliguori@pec. email:tinaliguori@virgilio.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE CONSULENZA TECNICA

-Proc. N. 106/2023

GIUDICE: Dott. Giuseppe Sicilia

C.T.U. Ing. Modestina LIGUORI






INDICE
Sommario

1. Premessa e sintesi delle operazioni peritali.....	3
2. Controllo documentazione	3
3. Espletamento incarico	4
3.1 Risposte al quesito n.1.....	4
3.2 Risposte al quesito n.2.....	4
3.3 Risposte al quesito n.3.....	6
3.4 Risposte al quesito n.4.....	6
3.5 Risposte al quesito n.5.....	6
3.6 Risposte al quesito n.6.....	7
3.7 Risposte al quesito n.7.....	7
3.8 Risposte al quesito n. 8.....	7
3.9 Risposte al quesito n. 9.....	8
3.9.1 Metodo di stima “comparativo diretto”	9
3.10 Risposta al quesito n. 10.....	13
3.11 Risposta al quesito n. 11.....	13
3.12 Risposta al quesito n.12.....	13
3.13 Risposta al quesito n. 13.....	13
3.14 Risposta al quesito n. 14.....	13
3.15 Risposta al quesito n. 15.....	14

ALLEGATI:

- 1) Verbale di conferimento di incarico.
- 2) Visura catastale
- 3) Planimetria catastale
- 4) Mappa catastale
- 5) Documentazione rilasciata dal comune di Cosenza
- 6) Rilievo fotografico dei beni.
- 7) Rilievo planimetrico dei beni.
- 8) Certificato di stato esecutato
- 9) Ispezioni ipotecarie relative agli immobili
- 10) Dati estimativi dell'OMI - Agenzia del Territorio – I semestre 2024.

1. Premessa e sintesi delle operazioni peritali

La sottoscritta Ing. Liguori Modestina, nata a Cosenza il 6/05/1976, iscritta all'ordine degli Ingegneri della provincia di Cosenza al n. 3718 ed all'albo dei consulenti tecnici al n. 3590 presso codesto Tribunale, con ordinanza del 25/11/2024, veniva nominata dal Giudice Dott. Giuseppe Sicilia, consulente tecnico d'ufficio nel procedimento con numero di ruolo generale 106/2023 tra **BCC NPLS 2020 S.R.L. contro** [REDACTED] In data 26/11/2024 la sottoscritta prestava il giuramento di rito, accettava l'incarico conferitole ed i quesiti che il Giudice formulava nell'apposito verbale (*Allegato n.1*). In conformità a quanto esplicitamente richiesto nel suddetto verbale di conferimento, la sottoscritta CTU:

- provvedeva preliminarmente ad acquisire la documentazione ritenuta necessaria per una corretta identificazione del bene;
- effettuava un sopralluogo cognitivo recandosi presso l'immobile oggetto della procedura esecutiva.

Un primo sopralluogo è stato effettuato dal Custode Delegato, Avvocato Marini Serra, in data 19/08/2024, prima che lo scrivente CTU venisse nominata. Il Custode ha fornito un elaborato fotografico completo ed esaustivo. Successivamente, in seguito a nomina il CTU, in completa autonomia ha provveduto ad effettuare un sopralluogo, nel quale constatava lo stato dei luoghi, visionando i beni oggetto del pignoramento. Al fine di acquisire la documentazione necessaria per svolgere l'incarico e rispondere in maniera corretta ed esaustiva ai quesiti formulati dal Giudice e di seguito indicati, il CTU ha svolto ulteriori indagini presso gli uffici del N.C.EU di Cosenza, presso l'ufficio tecnico e presso l'ufficio anagrafe del Comune di Cosenza, presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza e ha consultato diverse agenzie immobiliari e tecnici che operano nel settore.

2. Controllo documentazione

Il CtU prima di rispondere ai quesiti formulati dal Giudice ha controllato la documentazione allegata agli atti, che relativamente all'art. 567, comma 2 cod. proc. civ., risulta **idonea e completa** per i beni pignorati. Dalla documentazione si evince che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva: è infatti presente il certificato notarile firmato dal Notaio Dottor Niccolò Tiecco, in data 09/08/2023, dal quale si evince che il bene descritto nel pignoramento in esame è censito in catasto al Foglio 14 particella 235 sub 4 PT, categoria C1, del comune di Cosenza ed appartiene per:

la quota di $\frac{1}{2}$ al

la quota di $\frac{1}{2}$ al

Dal certificato notarile risultano:

- stato delle trascrizioni a favore e contro i debitori eseguiti ed i suoi danti causa succedutisi nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento;
- stato delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico dei debitori eseguiti e dei suoi danti causa nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento immobiliare, con esclusione delle formalità cancellate e non rinnovate.

Non è presente come allegato al certificato notarile l'estratto catastale attuale e l'estratto catastale storico, ma i dati catastali (attuali e storici) degli immobili pignorati sono indicati nella detta certificazione. Inoltre è assente il certificato di stato civile degli eseguiti, che il CTU ha prontamente richiesto tramite pec all'ufficio anagrafe del comune di Cosenza in data 09/01/2025.

3. Espletamento incarico

3.1 Risposte al 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];

Dall'atto di pignoramento immobiliare del 21/07/2023, firmato dall'ufficiale Giudiziario Dottoressa Bonina, trascritto il 07/08/2023 al n. 2024 in favore della Società BCC NPLS 2020 s.r.l. con sede in Conegliano (TV), si evince che il bene oggetto del procedimento di esecuzione immobiliare è:

- un locale commerciale sito nel Comune di Cosenza via Galliano n. 10, situato al piano terra e censito in catasto fabbricati ai seguenti dati:

Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Superficie	Rendita
14	235	4	C/1	3	70 mq	932,72

3.2 Risposte al quesito n.2

[sommatoria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'articolo 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità Iva essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino].

L'immobile oggetto di stima è un locale commerciale di circa 70 mq, sito in via Galliano n. 10 nel Comune di Cosenza .



Figura 1 individuazione su ortofoto

Il locale commerciale, un tempo utilizzato dalla ██████████ per la vendita di motocicli e ricambi, attualmente risulta un mero deposito di ricambi per auto e moto della società posta in liquidazione. E' situato al piano terra ed è prospiciente ad un fabbricato composto da un unico corpo di fabbrica che si innalza per n. 4 piani fuori terra. L'ingresso principale è su via Galliano. Si sviluppa su pianta rettangolare, con interno lineare senza impedimenti. E' caratterizzato da n. 4 ampie vetrate di cui due affacciano su via Galliano e n. 2 su corte condominiale. All'interno è presente un piccolo bagno servizi per il personale dotato di lavabo e Wc. Il locale sfrutta lo spazio verticale grazie ad un soppalco, al quale si accede tramite scala interna in ferro.

Tramite una porta a soffietto ricavata su parete laterale interna si accede ad un altro locale appartenente a soggetto terzo estraneo alla procedura. La pavimentazione è in gres porcellanato e le pareti sono intonacate con colori chiari.

La dotazione impiantistica del locale/deposito prevede impianto elettrico, impianto idrico fognario e impianto di climatizzazione. L'impianto elettrico è a vista realizzato con canalina portacavi, scatole di derivazione e lampade ai vapori di sodio. La climatizzazione è garantita invece da fancoils installati a parete. Nel complesso si presenta in buono stato di manutenzione. E' facilmente raggiungibile poiché è situato nel centro della città, in una zona fortemente urbanizzata e servita dai principali servizi (farmacie, supermercati, negozi al dettaglio di tutti i generi, bar ecc...). Per l'immobile in oggetto non sussiste la possibilità dell'esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità.

3.3 Risposte al quesito n.3.

[indichi 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 sostituita dell'atto notorio di cui all'art. 40 della legge 47/1985]

Sono state acquisite presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Cosenza – Territorio Servizi Catastali, i seguenti documenti:

- Visure catastali
- Planimetria catastale
- Elaborato planimetrico

Inoltre il giorno 26/11/2024 tramite posta elettronica certificata è stato richiesto al Comune di Cosenza copia della Licenza o concessione edilizia dell'immobile. L'ufficio tecnico del Comune di Cosenza ha rilasciato la documentazione richiesta il giorno 20/01/2024. La documentazione comprende:

- Rilascio concessione edilizia n. 99 del 6/12/1980 per i lavori di restauro di un fabbricato posto a piano terra sito in via Galliano di proprietà del [REDACTED]

3.4 Risposte al quesito n.4.

[Accerti, 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 tal caso 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'art. 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 dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'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];

I documenti rilasciati dal comune di Cosenza sono i seguenti:

- Rilascio concessione edilizia n. 99 del 6/12/1980 per i lavori di restauro di un fabbricato posto a piano terra sito in via Galliano di proprietà del [REDACTED]

3.5 Risposte al quesito n.5.

[alleggi per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della legge 47/1985]

Non ci sono terreni appartenenti all'esecutato.

3.6 Risposte al quesito n.6.

[Identifichi catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicandogli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione, e in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostantive]

L'immobile è censito in catasto al foglio 14, particella 235 sub 4, cat. C/1, Classe 3, superficie 70 mq. Il CTU ha riscontrato una lieve difformità nella distribuzione interna consistente nell'apertura di una porta a soffietto confinante con altra proprietà, pertanto si rende opportuno un aggiornamento del catasto, per un costo sommario di circa € 500,00.

3.7 Risposte al quesito n.7

[Appuri, sulla scorta della documentazione dell'agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura. L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se nel caso una bozza di progetto di divisione]

Dal certificato notarile presente in atti, dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Cosenza – Territorio, il bene oggetto di pignoramento risulta essere di proprietà di:

- [REDAZIONE] per ½ di proprietà;
- [REDAZIONE] per ½ di proprietà.

L'immobile risulta non divisibile.

3.8 Risposte al 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 e abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati e che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente ;]

L'immobile oggetto della procedura esecutiva appartiene a [REDAZIONE] a Cosenza il [REDAZIONE] per ½ di proprietà [REDAZIONE] per ½ di proprietà. La provenienza ventennale dell'immobile appartenente ai due germani è la seguente:

- **Atto notarile pubblico di cessione di diritti reali a titolo oneroso** a rogito del Dottor De Santis Luigi del 23/12/2013 con n. rep 41402/21311, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza il 21/01/2014 al n. 1306, a favore [REDAZIONE] sede in Cosenza per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Atto notarile pubblico di Trasformazione di Società a rogito Dott. De santis Luigi, del 29/07/2002 n. rep. 13161, trascritto presso L'agenzia del territorio – Servizio di pubblicità Immobiliare di Cosenza il 20/08/2002 al n. 14475 a favore di

- Ante ventennio di proprietà esclusiva della con sede in Cosenza per i diritti di 1/1 di piena proprietà, in virtù dell'atto notarile pubblico di Compravendita a rogito del dottor Giglio Francesco del 07/06/1991 rep. 10476, trascritto presso Agenzia del territorio servizio di Pubblicità immobiliare di Cosenza il 04/07/1991 al n. 11730

Sull'immobile insistono le seguenti formalità:

- **Ipoteca legale n. 5034 del 9/9/2009** a favore di Equitalia ETR spa con sede in Cosenza contro per € 44.064,86 di cui € 22.032,43 per capitale, pubblico Ufficiale ETR spa di Cosenza in data 03/09/2009 rep. 5995/34;
- **Ipoteca volontaria n. 1948 del 11/08/2015** in favore di Credito Cooperativo Mediocrati-Società Cooperativa con sede in Rende per € 140.000,00 di cui € 70.000,00 per capitale derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario durata 15 anni come da atto notarile pubblico a rogito De Santis Luigi in data 07/08/2015 rep. 44696/23564.
- **Pignoramento immobiliare n. 20247 del 7/08/2023** a favore di BCC NPLS 2020 srl con sede in Conegliano (TV) contro Pubblico Ufficiale UNEP c/o Tribunale di Cosenza in data 04/07/2023 rep. 2213

3.9 Risposte al quesito n. 9

[determini 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 le eventuali spese condominiali insolute]

Il valore commerciale degli immobili afferenti alla procedura esecutiva in oggetto è stato determinato facendo riferimento al seguente metodo di valutazione:

- metodo "**comparativo diretto**", basato sul confronto tra il bene in oggetto ed altri beni simili, recentemente interessati da operazioni di compravendita o attualmente offerti sul

mercato. Per una valutazione quanto più attendibile del bene da stimare, in questa sede, si parte dalle seguenti ipotesi:

- gli immobili si considerano nella loro totalità:

Le indagini sul mercato immobiliare locale sono rappresentative della situazione esistente alla data odierna, non potendosi comunque escludere che particolari eventi futuri, non valutabili né prevedibili allo stato attuale, possano modificare anche sensibilmente i parametri di riferimento utilizzati e, di conseguenza, determinare un differente valore complessivo del compendio.

Per una corretta determinazione del valore del bene è necessario effettuare alcune considerazioni preliminari sul mercato immobiliare locale.

Il locale commerciale oggetto della procedura esecutiva è ubicato nel centro del Comune di Cosenza in una zona fortemente urbanizzata e ben servita. Cosenza attualmente conta una popolazione di circa 63.476 abitanti (dati ISTAT 2023) ed è una città in forte espansione. L'immobile è posto nel centro Urbano, cuore vitale della Città: il locale commerciale è infatti ben collegato e facilmente raggiungibile da Viale Parco (strada a lunga percorrenza che collega con facilità i Comuni di Rende e Cosenza), oppure a piedi attraverso una traversa di Corso Mazzini (via XXIV Maggio prima e successivamente via Galliano). La posizione è quindi strategica e questo rende l'immobile **molto appetibile dal punto di vista del mercato immobiliare.**

Per analizzare il mercato immobiliare della zona in argomento sono state utilizzate le seguenti fonti:

- Agenzia del Territorio, ente pubblico che gestisce l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), per i dati relativi al comune di Cosenza, riferiti al I semestre 2024;
- Indagini condotte direttamente in sito, interpellando alcune agenzie immobiliari.

3.9.1 Metodo di stima "comparativo diretto"

Il metodo di stima adottato è il **procedimento per comparazione diretta**, basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita. I criteri attraverso cui è possibile attuare tale metodo sono essenzialmente tre:

1. confronto dei valori complessivi e/o unitari di beni analoghi o assimilabili;
2. confronto per valori tipici, previa articolazione del bene in porzioni apprezzate ordinariamente dal mercato ed individuazione di opportuni parametri di confronto;

3. confronto per punti di merito.

Il mercato immobiliare si presenta come un mercato stratificato in base a diverse variabili, tra cui le più importanti risultano, per il mercato dei fabbricati:

- destinazione d'uso;
- localizzazione
- tipologia

Per ogni segmento del mercato immobiliare, per ogni zona omogenea, si individua preliminarmente il *bene ordinariamente scambiato* (simile a quello oggetto di valutazione, ma non completamente omogeneo) ed il suo prezzo unitario. Successivamente si individuano una serie di caratteristiche tipiche del bene oggetto di valutazione (di tipo estrinseche/posizionali, tecnologiche, funzionali, estetiche, produttive, ecc.) e si attribuisce un coefficiente, positivo o negativo, a ciascuna di esse (K_1, K_2, \dots, K_n), determinato ponendo in relazione la singola caratteristica con quella posseduta dal cosiddetto *bene ordinariamente scambiato*.

Il valore finale dell'immobile sarà calcolato sulla base della seguente relazione:

$$V_{imm} = V_m * \sum K_i * S$$

dove: V_{imm} è il valore di mercato del bene oggetto di stima e quindi la nostra incognita;

V_m è il valore medio;

$\sum K_i$ è il coefficiente globale correttivo del bene oggetto di stima, dato dalla sommatoria dei singoli coefficienti che prendono in considerazione le caratteristiche posizionali, estetiche, funzionali ecc, dell'immobile;

S è la superficie commerciale del bene oggetto di stima;

Il prodotto di $V_m * \sum K_i$ è il valore unitario (V_u), ossia il costo di un'unità di superficie (un metro quadro) per l'abitazione della zona considerata, che moltiplicato per la Superficie dell'immobile ci fornisce il valore di stima. Il coefficiente globale del bene oggetto di stima, è dato dalla sommatoria dei singoli coefficienti, stabiliti prendendo in considerazione i parametri che qualificano un immobile.

Solitamente tali parametri tengono conto delle caratteristiche di localizzazione, di posizione, tipologiche, che possono essere così esemplificate.

1) **Caratteristiche di localizzazione**

- ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano;
- livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico;

- presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, uffici pubblici, ecc.) facilmente raggiungibili;
- disponibilità a distanza pedonale di un sufficiente numero di esercizi commerciali al dettaglio (in particolare per “generi di largo e generale consumo”);
- livello di qualificazione dell’ambiente esterno; disponibilità di verde pubblico, amenità del sito, assenza di inquinamento, ecc.

2) **Caratteristiche di posizione**

- esposizione prevalente dell’unità immobiliare;
- eventuale panoramicità;
- luminosità;
- prospicienza;
- altezza dal piano stradale.

3) **Caratteristiche tipologiche**

- età dell’edificio (e delle unità immobiliari eventualmente aggiunte in epoche successive);
- caratteristiche architettoniche (da valutare tanto in rapporto ai pregi conferiti ad ogni singola unità immobiliare quanto in funzione degli eventuali maggiori costi di manutenzione nonché dei vincoli di destinazione e di modificazione);
- tipologia e condizioni statiche delle strutture (esaminate anche alla luce di eventuali sopraelevazioni, alterazioni o modifiche apportate nel tempo alle strutture originarie), delle coperture e delle rifiniture;
- caratteristiche compositive e di manutenzione degli ambienti comuni (androni d’accesso, scale, ecc.) e della specifica unità immobiliare (dimensioni, forma e distribuzione interna dei vani di abitazione e dei servizi) con particolare riferimento all’ordinaria destinazione d’uso per la quale gli ambienti stessi sono stati concepiti, ecc.;
- dispersioni e forma delle aperture nei vani, degli accessi ai locali cantinati e loro condizioni di utilizzo (areazione, presenza di umidità, ecc.);
- caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici sia condominiali che privati (rete fognaria e pluviale, rete di adduzione idrica, rete elettrica, eventuale rete di adduzione del gas di città, impianti di riscaldamento e di condizionamento dell’aria, impianti di ascensori e montacarichi, telefoni interni.

I valori si ricavano sulla base di tabelle opportunamente redatte. Dalla presenza o meno di queste caratteristiche si stabiliscono i seguenti parametri di giudizio:

Buono =1

Sufficiente = 0,95

Mediocre = 0,90

Per poter effettuare una comparazione statisticamente valida e quindi ottenere un valore più attendibile, si è cercato di rilevare la casistica di alcune compravendite di immobili con tipologie e caratteristiche simili ubicate nello stesso sito. A tal fine, sono stati consultati dei tecnici che operano nel comune di Cosenza e si è fatto riferimento al Quadro d'insieme formulato dall'Agenzia del Territorio pubblicato sulla Banca Dati delle quotazioni immobiliari.

Si riporta di seguito per l'unità immobiliare in esame la derivazione del valore di mercato.

Unità immobiliare foglio 14 p.lla 235 sub 4	
valore di mercato medio unitario rilevato per immobili simili nella zona in cui è collocata la U.I. (euro/mq)	Da € 660 € 760
Coefficiente di apprezzamento o deprezzamento	1
valore di mercato medio unitario commerciale ponderato (euro/mq)	€ 680
Superficie commerciale rilevata	mq 70
Valore Immobile	47.600,00

Per come richiesto nel quesito è necessario calcolare l'abbattimento forfettario del 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché per eventuali spese condominiali insolute. Nel prospetto seguente si riporta il valore finale degli immobili al netto delle decurtazioni:

Immobile	Stima	Abbattimento forfettario 15%	Valore finale
foglio 14 p.lla 235 sub 4	€ 47.600,00	€ 7.140,00	€ 40.460,00

Valore commerciale 40.500,00

3.10 Risposta al 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;]

Il CTU ritiene che l'immobile può essere venduto in un unico e singolo lotto.

3.11 Risposta al quesito n. 11

[ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo 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;]

Attualmente l'immobile risulta libero ed adibito a mero deposito di ricambi auto.

3.12 Risposta al quesito n.12

[ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità]

Il bene pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità

3.13 Risposta al quesito n. 13

ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

Si allegano planimetria e documentazione fotografica.

3.14 Risposta al quesito n. 14

a 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

Si riporta una descrizione separata e succinta del lotto.



3.15 Risposta al quesito n. 15



ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita



Si allega relazione con nomi oscurati



Ing. Liguori Modestina





TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA



Proc. N. 106/2023
G.E.: Sicilia

DESCRIZIONE DEL LOTTO



Locale commerciale di circa 70 mq, in buono stato di conservazione, sito in via Galliano n. 10 nel Comune di Cosenza. E' situato al piano terra ed è prospiciente ad un fabbricato composto da un unico corpo di fabbrica che si innalza per n. 4 piani fuori terra. L'ingresso principale è su via Galliano. Si sviluppa su pianta rettangolare, con interno lineare senza impedimenti. E' caratterizzato da n. 4 ampie vetrate di cui due affacciano su via Galliano e n. 2 su corte condominiale. All'interno è presente un piccolo bagno servizi per il personale dotato di lavabo e Wc. Il locale sfrutta lo spazio verticale grazie ad un soppalco al quale si accede tramite scala interna in ferro. La dotazione impiantistica del locale/deposito prevede impianto elettrico, impianto idrico fognario e impianto di climatizzazione.

Identificazione Catastale:

Foglio	p.lla	sub	categoria	classe	Consistenza	Rendita
14	235	4	C/1	3	70 mq	932,72

Quotaparte e Natura del diritto:

- la quota di 1/2 al Signor [REDACTED]
- la quota di 1/2 al Signor [REDACTED]

Condizione: l'immobile è libero.

Valore di stima:€ 40.500,00

