

G.E. Dott.ssa ASSUNTA GIOIA



PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N° 155/2024

████████████████████.
CONTRO
████████████████████

C.T.U.: Arch. Salvatore CALOIERO

- *RELAZIONE TECNICA DI STIMA*

**TRIBUNALE DI COSENZA**

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E. DOTT. SSA ASSUNTA GIOIA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N° 155/2024


CONTRO
**Premessa**

Il sottoscritto Arch. Salvatore CALOIERO, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Cosenza, sezione architetti al n. 2863 dal 22.03.1999, è stato nominato C.T.U. nel procedimento de quo, dal Sig. Giudice del Tribunale di Cosenza per le esecuzioni immobiliari dott.ssa Assunta GIOIA, giusta Ordinanza in data 07.01.2025 (Cfr. Allegato A -Nomina C.T.U.); in tale contesto, il nominato C.T.U., accettava l'incarico in data 07.01.2025, prestando altresì il giuramento di rito e ricevendo i quesiti in merito alla vertenza (Cfr. Allegato A).

Descrizione dei beni di cui alla esecuzione immobiliare

Il compendio immobiliare dei beni interessati dalla procedura espropriativa in oggetto, esattamente per come riportato nell'Atto di Pignoramento Immobiliare del 26.08.2024 è costituito dai seguenti immobili, ubicati tutti nel Comune di

1. **MARANO MARCHESATO (CS) – Via Ranchi, 12-16**

in catasto fabbricati, al foglio n° 4 -Particella 163– Categ. A/5, Piano T-1°-

2° - classe 2°, consistenza 3,5 vani, R. C.E. € 86,76, di superficie pari a 80 mq escluse aree scoperte mq. 78 intestato a:

- [REDACTED], piena proprietà 1/1. (Cfr. Allegato C1 – Visura Catastale);

Precisando che ogni necessaria attività peritale connessa alla procedura in oggetto è stata condotta dal sottoscritto C.T.U. nel pieno rispetto di tutte le misure contrastanti l'emergenza da Covid-19, si espone quanto segue.

1. ATTIVITÀ PERITALI

Accesso congiunto

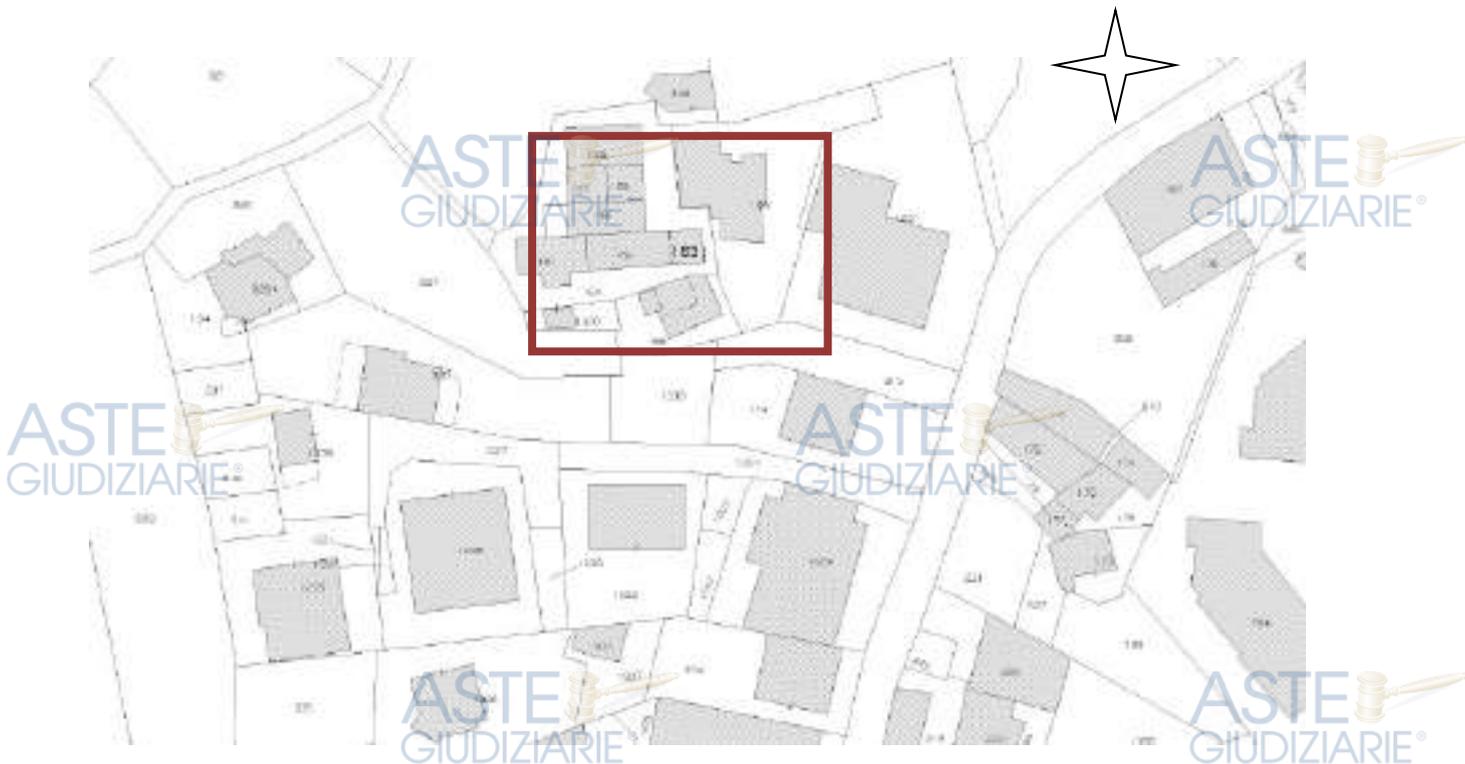
Al fine di visionare gli immobili oggetto di procedura fallimentare, il C.T.U. ha eseguito il 1° sopralluogo alla presenza anche dell'avvocato [REDACTED] in qualità di Custode della procedura:

Primo accesso

- in data 28.01.2025, dalle ore 15.00 in poi, previa convocazione dell'avv. Capolupo Francesco in qualità di custode, è stato fatto il primo accesso oltre la presenza continua dell'esecutato [REDACTED] (Cfr. allegato A- verbale sopralluogo del 28.01.2025 si è proceduto ad un accesso congiunto con il custode della procedura [REDACTED], è stato esaminato l'immobile in oggetto sito in Marano Marchesato (CS), riportato in catasto al [REDACTED]; il sottoscritto C.T.U., ha proceduto ad eseguire repertazione fotografica e poche misurazioni della unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare, per poi fissare insieme al custode un sopralluogo in data 05.02.2025 alle ore 9.15.

Sopralluogo n. 1

- in data 05.02.2025, per come è stato stabilito nel precedente sopralluogo congiunto, dalle ore 9.15 in poi, alla presenza continua dell'esecutato [REDACTED] viene effettuato un 2° sopralluogo. Nel sopralluogo è stato esaminato l'immobile in oggetto, nella sua interezza, riportato in catasto [REDACTED] del comune di



Dopo aver effettuato misurazione dei vari ambienti e constatato le varie rifiniture presenti, il [REDACTED] richiesto all'uopo dal C.T.U., ha sottoscritto il verbale senza riserve, non avendo nulla da dichiarare, per cui chiude il sopralluogo alle ore 10.00 (Cfr. Allegato A –Verbale 2° sopralluogo operazioni peritali del 05.02.2025).

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

Il C.T.U. ha inoltre eseguito una serie di accertamenti e verifiche, recandosi presso i seguenti Uffici Pubblici ed acquisendo la seguente documentazione, necessaria per l'espletamento dell'incarico:

- Acquisizione delle visure catastali e planimetrie catastali relative di immobili, a mezzo del portale telematico (SISTER) dell'agenzia Entrate Ufficio provinciale di Cosenza - Territorio Servizi Catastali (Cfr. Allegato C1-C2 – Agenzia delle Entrate Uff. Provinciale di Cosenza - Territorio);

- Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Cosenza – Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare Visure ipotecarie (Cfr. Allegato D-D1-D3 - Agenzia delle Entrate Uff. Provinciale di Cosenza – Servizio pubblicità Immobiliare);
- Ufficio Tecnico del Comune di Marano Marchesato (Cfr. Allegato E-E1-E2 – Richiesta accesso atti e risultanze della richiesta).
- Ufficio Anagrafe del Comune di Marano Marchesato (Cfr. Allegato E3 – Richiesta e rilascio Certificato di Residenza).

Dall'esame della documentazione presente agli Atti, si è quindi provveduto a reperire presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate della provincia di Cosenza - Territorio, le visure e gli elaborati planimetrici catastali del bene oggetto di procedura (Cfr. Allegato C-C1-C2) Agenzia delle Entrate Uff. Prov.le Cosenza - Territorio.

Presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza, è stata effettuata la ricerca relativa ad eventuali iscrizioni e trascrizioni delle formalità relative ai venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento (Cfr. Allegato D-D1-D3) - Agenzia delle Entrate Uff. Prov.le Cosenza – Servizio pubblicità Immobiliare.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Marano Marchesato (CS), sono state acquisite tutte le notizie riguardanti l'immobile, copie degli elaborati progettuali presenti (Cfr. All. E-E1-E2) Risultanze atti di accesso- Autorizzazioni Edilizie necessarie alle modifiche apportate del fabbricato.

Presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Marano Marchesato (CS), è stato richiesto ed acquisito certificato di Residenza dell'esecutato.

RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL SIGNOR GIUDICE

FASE PRELIMINARE

Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al

giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:

- Se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR. II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti oppure:

- Se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Risp.: dalla disamina degli atti presenti nel fascicolo telematico, è stata appurata la completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, in particolare è sono state riscontrate oltre le visure ipotecarie, anche la presenza della Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipo-Catastale, ai sensi della Legge n. 302/1998 e sue modifiche, rilasciata nei termini previsti dal 2° comma Art. 567 c.p.c., resa dal notaio in Corleone (PA) dott. Giulia Messina Vitrano (Cfr. All. D2) eseguite in data 09.10.2024.

- Se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Risp.: dalle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate e dalla menzionata Relazione Notarile, si evince che l'immobile oggetto di pignoramento, identificato in catasto fabbricati e oggetto della successiva valutazione, possono descriversi nel modo che segue:

COMUNE DI MARANO MARCHESATO (CS) - Via Ranghi, 12-16

- 1.** Unità immobiliare sita Marano Marchesato (CS) in catasto [REDACTED], categoria A/5 – Classe 2 – consistenza 3,5 vani, superficie totale mq.80 escluse aree scoperte mq. 78 - Piano T-1°-2°

facente parte di un Fabbricato per civile abitazione avente ingresso su via Ranghi n. 12-16, ma l'accesso allo stato attuale è su via Ranghi n. 10. Il fabbricato realizzato antecedente al 1967, poi successivamente è stata richiesta autorizzazione per eseguire lavori di ristrutturazione edilizia, autorizzati con Concessione Edilizia n. 3/90 (rilasciata al vecchio proprietario sig. ██████████) del 30.03.1990 prot. 147 – pratica Edilizia n. 3/90 – Parere Regione Calabria – Assessorato lavori pubblici- Ufficio del Genio Civile di Cosenza prot. 4106 del 08.03.1990, riguardante la: **Esecuzione di lavori di ristrutturazione al fabbricato di civile abitazione di sua proprietà.**

L'immobile sopra riportato, risulta agli atti per effetto della variazione del 09.11.2015 – inserimento in visura dei dati di superficie (Cfr. All. C1 – Visura Catastale)

L'immobile è pervenuto al debitore, per effetto della compravendita avvenuta in data 24.05.2004 per atto notaio ██████████ in Rende (CS)-Rep. 274806 – in atti dal 27.05.2004. (Cfr. All. C1 – Visura catastale – dati derivanti pag.3)

Compiuta la parte preliminare il sottoscritto C.T.U. prosegue con la redazione della perizia secondo lo schema già in uso presso questo rispettabile Tribunale con i precedenti G.E.

RISPOSTE AI QUESITI

Quesito nr. 1

Provveda il Perito all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

La documentazione in Atti appare in buona misura completa ed idonea per lo svolgimento dell'incarico.

Dalla documentazione catastale, reperita presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate della provincia di Cosenza - Territorio, (Cfr. All. C1 -C2) emerge che il bene interessato dalla procedura immobiliare in oggetto, è costituito da n° 1 unità immobiliare, ubicata nel Comune di Marano Marchesato alla Via Ranghi 12-16, individuato in catasto fabbricati al [REDACTED]

- [REDACTED] - Classe 2°- Consistenza 3,5 vani della superficie catastale escluse le aree scoperte di mq. 80 -, oltre aree scoperte per 78 mq; (Cfr All. C1- Visura catastale) – (All. C2 - Planimetria catastale)

Dai sopralluoghi effettuati e dalla visione della documentazione catastale ed urbanistica è emerso che tra il progetto autorizzato, lo stato attuale e la planimetria di impianto catastale, vi sono delle evidenti difformità Urbanistiche, sulla unità immobiliare, e di seguito vengono elencate:

PIANO TERRA:

- 1) *Realizzazione di un vano ripostiglio al piano terra adibito ad angolo cottura anziché una tettoia e un sottoscala previsto nel progetto di cui alla Concessione Edilizia n.3/90;*
- 2) *Realizzazione di un vano porta per accedere al vano ripostiglio su muro portante;*

PIANO PRIMO:

- 1) *Realizzazione in sopraelevazione al vano ripostiglio di un locale wc;*
- 2) *Chiusura del pianerottolo scala accesso con pareti da 15 cm, al fine di ricavare una zona di ingresso chiusa con parete muraria e inserimento di*

finestra in vetrocemento, tutto a servizio del vano posto al piano primo (Cfr. All. B – Documentazione fotografica foto n. 12), attualmente adibita a cucina e del locale wc, con messa in opera di un portone di ingresso posto alla fine dell'ultimo gradino della rampa scala di accesso; (Cfr. All B – Documentazione fotografica foto n. 11);

- 3) *Rispetto al progetto autorizzato, non vi è traccia della scala ad L prevista al vano piano primo che consentiva di raggiungere il piano 2° (Cfr. All. F1 – planimetria di progetto) mentre è presente una scala a chiocciola in ferro che collega i piani Terra, 1° e 2° livello (mansarda – camera letto) (Cfr. All. B – Documentazione fotografica foto n. 6-7-16);*

PIANO SECONDO:

- 1) *Realizzazione di un piccolo vano adibito a locale doccia (Cfr. All. B – documentazione fotografica foto n. 15);*
- 2) *Realizzazione di chiusura del vano scala a chiocciola in cartongesso e porta a battente (Cfr. All B – documentazione fotografica foto n.16);*
- 3) *Realizzazione di un locale ripostiglio nella parte bassa dei locali H= 1.40 m sempre in cartongesso con infisso in legno tamburato.*

Per quanto riguarda i confini dell'immobile, si può dire che sono identificabili con:

- per il lato Ovest altro fabbricato;
- per il lato Est – Nord e Sud con strada comunale via Ranghi;

A riguardo della seconda parte del quesito, il sottoscritto C.T.U., ritiene che il bene non possa essere divisibile in lotti, proprio per la conformazione della planimetria, dei vani uno sull'altro e collegate da un'unica scala interna che consente il raggiungimento dei vani, mentre la scala esterna consente solo di accedere al piano primo.

Quesito nr. 2–

Ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il C.T.U. se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IV A per l'imponibilità IV A essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.

Dall'esame della documentazione in Atti e dalle ispezioni eseguite dal C.T.U. presso gli Enti interessati, appare in buona sostanza completa ed idonea per lo svolgimento dell'incarico; risulta che la unità immobiliare oggetto di procedura fa parte di un fabbricato in aderenza ad un altro fabbricato di piccole dimensioni ed ha accessi [REDACTED]

[REDACTED] in questo caso da una finestra balcone al piano terra (Cfr. All. B - Documentazione fotografica foto n. 3-10) è ubicato nel centro abitato del Comune di Marano Marchesato ed hanno un accesso carrabile poco agevole. E' riportato catastalmente al foglio di mappa [REDACTED] realizzato prima del 1967 quindi senza alcuna autorizzazione Edilizia, successivamente l'immobile è stato oggetto di ristrutturazione Edilizia con richiesta di autorizzazione ed è stata rilasciata Concessione Edilizia n. 3/90 in data 30.03.1990 - prot. 147 – pratica Edilizia n. 3/90 – Parere Regione Calabria – Assessorato lavori pubblici- Ufficio del Genio Civile di Cosenza prot. 4106 dello 08.03.1990, riguardante la: **Esecuzione di lavori di ristrutturazione al fabbricato di civile abitazione di sua proprietà.**

A seguito dei sopralluoghi, confrontando la documentazione catastale, reperita presso gli Uffici dell' Agenzia delle Entrate della provincia di Cosenza Territorio (Cfr. All. C2), e la documentazione tecnico urbanistica reperita presso comune di Marano Marchesato previo accesso agli atti in data 30.01.2025 prot. 912 Cfr. All. E), che tra le piante del progetto autorizzato (Cfr – All. E2 -F1) progetto approvato e La planimetria catastale (Cfr. All. C2 - Visura planimetrica) e lo stato attuale, (Cfr. All. F2 Planimetria redatta dal CTU allo stato attuale) vi siano delle difformità evidenti.

La vendita immobiliare non risulta soggetta ad IVA.

Quesito nr. 3–

Ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L.47/1985;

Il fabbricato oggetto di procedura è stato costruito prima del 1967, ricade nel centro abitato a ridosso del centro storico del comune di Marano Marchesato, ben collegata alla strada principale ma per arrivare al fabbricato la via Ranghi risulta poco accessibile, è stato costruito senza alcuna Autorizzazione Edilizia perché antecedente al 1967, poi successivamente l'immobile è stato oggetto di ristrutturazione edilizia previa Autorizzazione Edilizia riguardante la: **Esecuzione di lavori di ristrutturazione al fabbricato di civile abitazione di sua proprietà** ed è stata rilasciata Concessione Edilizia n. 3/90 del 30.03.1990 prot. 147 – pratica Edilizia n. 3/90 – parere Regione Calabria – Assessorato lavori pubblici- 'ufficio del Genio Civile di Cosenza prot. 4106 del 08.03.1990. (Cfr. All. C – All. E – E1-E2)

Quesito nr. 4–

Ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifici l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifici, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art 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 .

Il fabbricato ricade nel centro abitato, a ridosso del centro storico del comune di Marano Marchesato, ben collegato alla strada principale ma poco agevole il percorso fino ad arrivare al fabbricato stesso, la parte finale di via Ranghi risulta poco accessibile al traffico veicolare, è stato costruito senza alcuna Autorizzazione Edilizia poiché antecedente al 1967, *successivamente l'immobile è stato oggetto di richiesta di Concessione Edilizia n. 3/90 del 30.03.1990 prot. 147 – pratica Edilizia n. 3/90 – Parere Regione Calabria – Assessorato lavori pubblici- 'ufficio del Genio Civile di Cosenza prot. 4106 del 08.03.1990, per la: Esecuzione di lavori di ristrutturazione al fabbricato di civile abitazione di sua proprietà.*

Per quanto risulta dall'accesso agli atti presso l'U.T.C. di Marano Marchesato avvenuto con richiesta in data 30.01.2025 richiesto con Pec. n° prot. 912 (Cfr. All. E1-E2) risulta che l'immobile è stato costruito antecedente all'anno 1967 e nel corso degli anni '90 il proprietario dell'epoca, ha apportato delle modifiche, con richiesta di Concessione Edilizia n. 3/90 del 30.03.1990 prot. 147, *pratica Edilizia n. 3/90 – parere Regione Calabria – Assessorato lavori pubblici- Ufficio del Genio Civile di Cosenza prot. 4106 del 08.03.1990, riguardante la: Esecuzione di lavori di ristrutturazione al fabbricato di civile abitazione di sua proprietà (Cfr. All. E2 - risultato accesso atti- rilascio copia documentazione del 20.02.2025).*

Dai sopralluoghi effettuati e dalla comparazione dei disegni in possesso, è emerso che l'immobile ha delle opere in difformità rispetto alla Concessione Edilizia n. 3/90 (Cfr. All. F2 – Planimetria redatta dal CTU).

Alla luce di quanto sopra, occorrerà ricorrere ad un progetto in Sanatoria per gli abusi esistenti sull'immobile.

Gli abusi esistenti possono essere sanati previa presentazione di un progetto in sanatoria riguardante le opere esistenti e difformi dal progetto autorizzato con Concessione Edilizia n. 3/90, da parte di un tecnico abilitato, richiesta che deve

essere inviata sia all'Ufficio tecnico urbanistico del comune di Marano Marchesato e sia all'Ufficio Regione Calabria- Assessorato Lavori Pubblici – ex Ufficio del Genio Civile e successiva variazione catastale, che può essere quantizzata in €. 9.500,00 (diconsi euro novemilacinquecento/00) compreso iva, comprensivo di costo di costruzione dei lavori da sanare, le prove sui materiali della struttura, il progetto esecutivo e la variazione catastale.

Quesito nr. 5

Ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art.18 della Legge 47/1985.

Per l'immobile oggetto di procedura, trattandosi di fabbricato non viene rilasciato CDU (Certificato di Destinazione Urbanistica).

Quesito nr. 6 –

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

L'immobile oggetto della presente perizia è stato identificato catastalmente nelle risposte ai precedenti quesiti. Tale identificazione risulta rispondente ai dati riportati nell'atto di pignoramento del 26.08.2024.

Quesito nr. 7

Ad 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 regolamentare trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota di 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 tal 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.

Evidente, da quanto sopra esposto, risulta proprietario (Cfr. Allegato C1 – Visura Catastale);

- [REDACTED] per Diritti proprietà 1/1 – (Cfr. Allegato C1 – Visura Catastale); il quale dichiara di avere anche la residenza nello stabile per come risulta dal certificato di Residenza rilasciato dall'ufficio anagrafe [REDACTED] del comune di Marano Marchesato (CS) (Cfr. All. E3 - Certificato di Residenza)

Quesito nr. 8

A verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Dall'esame della documentazione in atti e dalle ispezioni eseguite dal C.T.U. presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza – Territorio, è stata effettuata la ricerca relativa alle iscrizioni e alle trascrizioni afferenti l'immobile pignorato e la stampa delle formalità attinenti ai venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento compaiono le seguenti iscrizioni:

1. ISCRIZIONE CONTRO [REDACTED]
[REDACTED] – IPOTECA CON.AMMINISTRATIVA

/RISCOSSIONE DERIVANTE DAL RUOLO E AVVISO ADDEBITO ESECUTIVO immobili siti in Marano Marchesato (CS). (Cfr. All. D1 -D3)

2. TRASCRIZIONE CONTRO [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI – Immobili siti in Marano Marchesato (CS). (Cfr. All. D1-D3)

3. ISCRIZIONE CONTRO [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] – IPOTECA IN RINNOVAZIONE DERIVANTE DA IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO immobili siti in Marano Marchesato (CS) – SOGGETTO DEBITORE. (Cfr. All. D1-D3)

4. TRASCRIZIONE CONTRO [REDACTED]
[REDACTED] UFFICIALE UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI COSENZA –Rep. 3113 DEL 26/08/2024– ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI – Immobili siti in Marano Marchesato (CS). (Cfr. All. D1-D3)

Il sottoscritto ha accertato che quanto sopra elencato è risultante negli atti depositati e nella relazione notarile allegata alla procedura.

Quesito nr. 9

5. *A 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 le eventuali spese condominiali insolute.*

Alla stima del valore di mercato dell'immobile e a quello complessivo dell'intero lotto oggetto di esecuzione immobiliare, con riferimento al diritto di piena proprietà, si è pervenuti attraverso l'applicazione del procedimento estimativo detto sintetico-comparativo, basato sul raffronto tra il bene in questione ed una serie di beni simili nella medesima zona per i quali esistono quotazioni immobiliari desumibili da pubblicazioni di agenzie immobiliari e/o osservatori immobiliari.

Il procedimento così scelto, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale di unità immobiliari di tipo "ordinario", quindi facilmente comparabili tra loro.

In adempimento all'incarico conferito, effettuati i necessari sopralluoghi ed analizzato il mercato immobiliare locale, prendendo visione di pubblicazioni di agenzie immobiliari, di osservatori del mercato immobiliare, nonché della consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio per l'anno 2024 - 1° semestre, (Cfr. All. G – Tabella O.M.I.), il C.T.U. ha provveduto alla redazione della stima.

Il compendio pignorato oggetto di stima è costituito da:

[REDAZIONE]

Per quanto riguarda l'immobile, riportato in planimetria, di proprietà dell'esecutato (Cfr. All. C1 /C2– Visura e Planimetria catastale u.i. f. [REDAZIONE]), si ritiene opportuno che, nella valutazione, si tenga conto dello stato d'uso attuale, oltre che della reale condizione amministrativa.

A tale unità immobiliare, si può attribuire un valore unitario per abitazione in stato di conservazione non in buono stato con bisogno di intervento manutentivo, considerando il valore medio di riferimento delle tabelle OMI del mercato immobiliare.

A seguito delle indagini condotte relativamente al mercato immobiliare della zona e alla consultazione delle quotazioni pubblicate da agenzie immobiliari e anche da tabelle O.M.I. - 1° Sem. 2024, è ragionevolmente fissato per la categoria di **"ABITAZIONI DI TIPO CIVILE"** in stato di conservazione normale da un minimo di € 500,00/mq ad un massimo di € 710,00/mq – Codice di zona "B1" Microzona Catastale 1 (Cfr. All. G – Tabella O.M.I.) mentre le aree scoperte vengono calcolate in modo forfettario ad un prezzo pari ad €. 130,00 mq

L'immobile si presenta, ad eccezione di qualche traccia di umidità al locale sottotetto in sufficienti condizioni, considerato anche le rifiniture presenti risalgono ad epoca di circa 10/15 anni. (Cfr. Allegato B – Documentazione fotografica foto n° 4-5-6-7-8-9-10-11-13-14-15-16)

Nella valutazione, il sottoscritto ritiene di considerare il valore medio, tra il minimo € 500,00 ed il massimo pari a € 710,00, ossia € 500,00+€ 710,00/2=€ 605,00, decurtato del 10%, è pari a € 545,00 circa, in considerazione del fatto che l'immobile ha necessità di opere di manutenzione, anche se l'interno dell'immobile si presenta in condizioni normali/sufficiente stato di conservazione e che le rifiniture risalgono agli anni 2000/2010. (Cfr. Allegato B– Documentazione fotografica foto n° 4-5-6-7-8-9-10-11-13-14-15-16).

L'accesso all'immobile può avvenire direttamente da via Ranghi n. 10, direttamente al piano Terra (Cfr. All.B – Documentazione fotografica Foto n.3-10 o da [REDACTED] attraverso rampa di scala conduce (Cfr. All. B – Documentazione fotografica - Foto n. 11) al piano primo.

VALUTAZIONE DEI LOTTI OGGETTO DI PROCEDURA

Relativamente all'immobile, ho preso come riferimento il valore medio tra il valore minimo € 500,00/mq e il valore massimo di € 710,00, decurtandolo del 10% Il valore medio è risultato pari a € 605,00, sottratto del 10% è pari a € 545,00 (valore medio ritenuto congruo per le varie rifiniture, riferita alla zona di interesse, (abitazioni civili - Stato d'uso Normale/sufficiente) oltre a considerare il costo delle aree scoperte a totale servizio esclusivo della unità immobiliare.

A) LOTTO (U.i.) [REDACTED] (Piano T/I°/II°)	
<i>Piano T+I°+II° mq 80,00* €/mq 545,00</i>	<i>= € 43.600,00</i>
<i>Aree scoperte mq. 78*€/mq 130</i>	<i>= € 10.140,00</i>
Valore Complessivo LOTTO PARI A	= € 53.740,00

Ai fini della valutazione in definitiva il valore complessivo dei lotti costituenti la procedura in oggetto è il seguente:

❖ **Lotto:** valore della procedura pari a € 53.740,00 in lettere (diconsi euro cinquantatremilasettecentoquaranta/zero centesimi);

In definitiva si ha:

Valore del LOTTO OGGETTO DI PROCEDURA è pari a € 53.740,00 i in lettere

(diconsi cinquantatremilasettecentoquaranta/zero centesimi);

L'unità immobiliare non fa parte di alcun condominio, per cui non risultano spese da pagare.

Quesito nr. 10

A formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale.

Il sottoscritto ritiene che l'immobile oggetto di procedura, data la conformazione del fabbricato non può essere divisa in lotti funzionali, per cui risulta solo un lotto funzionale.

Quesito nr. 11

Ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifici 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 vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifici in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione 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.

Gli immobili oggetto di perizia, di cui alla presente procedura n° 155-2024 del R. ES. sono di proprietà di:

- [REDACTED] per Diritti proprietà 1/1 – (Cfr. Allegato C1 –

Quesito nr. 12

Ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità
Non risultano procedure espropriative in atto.

Quesito nr. 13

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

Gli Allegati Documentazione fotografica Allegato B- Allegato F-F1-F2 (Planimetria immobile catastale 1° impianto - Progetto allegato alla Concessione Edilizia n. 3/90) e planimetria redatta dal CTU, illustrano meglio quanto richiesto dal quesito.

Quesito nr. 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 indicato tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

Il compendio immobiliare oggetto di perizia, in due lotti non divisibile, risulta composto da:

- ❖ Unità immobiliare sita in [REDACTED] – Categ. A/5, Piano T-1°-2° - classe 2°, vani 3,5, R. C.E. € 86,76, di superficie pari a 80 mq escluse aree scoperte mq. 78;

Presenta due accessi [REDACTED] (Cfr. – Allegato B – Documentazione fotografica- Foto n° 3 e 10) e dal civico 12, (Cfr. All. B – Documentazione fotografica - Foto n. 2 e 11)

- L'accesso alla u.i. può avvenire in due modi, vengono illustrate le varie rifiniture
- 1) Accesso direttamente dal piano terra che attraverso scala interna a chiocciola in ferro raggiunge il piano primo e secondo o dalla scala esterna civico 12

si accede al piano primo e poi per mezzo della scala a chiocciola interna esistente in ferro si arriva al piano secondo;

- Da strada comunale via Ranghi si accede all'unità immobiliare, l'unità immobiliare dal punto di vista manutentivo si presenta sufficienti condizioni di manutenzione, presenta qualche traccia di umidità al piano sottotetto, è stato oggetto di ristrutturazione negli anni '90, è composto il Piano Terra, da ampio vano ingresso soggiorno / angolo cottura e altezza netta h= 2.50 m., pavimentato in gres e intonaco con pittura alle pareti (Cfr. All. B – Documentazione Fotografica foto n. 4-5-6-7-8), il Piano Primo è composta da cucina con altezza m. 2,60 m, pavimentazione in gres (Cfr. All. B – Documentazione Fotografica foto 9), wc completo con pavimenti in gres con piastrelle 20*60 cm e rivestimento pareti in ceramica con altezza di m. 2.70 (Cfr. All. B - Docum. Fotografica foto 13), oltre piccolo balcone (Cfr. All. B- Documentazione Fotografica foto 3; mentre al Piano Secondo di altezza variabile hmax 2,60, hmin 1.50 circa per una media di hmedia 2,05 m., troviamo una camera da letto con vano doccia, un vano ripostiglio, oltre un piccolo balcone (Cfr. All. B – Documentazione fotografica foto 3). L'interno è tutto pavimentato in gres con piastrelle 40*40 cm (Cfr. All. B – Documentazione Fotografica foto 14-16-17-18), intonaco alle pareti e pittura ed infissi in alluminio con tapparelle ad ante;
- Presenta impianto elettrico e impianto idrico sotto traccia secondo Normativa di Legge in materia, riscaldamento e raffreddamento nei vari ambienti (Piano Terra- Piano Primo e Piano Secondo con split e pompa di calore, pavimentazione in gres ceramica in tutti gli ambienti dislocati ai piani, mentre il rivestimento pareti del wc e della cabina doccia presente al secondo piano sono in piastrelle di ceramica h= 2.20;
- Infissi esterni in alluminio e vetri con tapparelle ad ante, infissi interni in legno tamburato.

Dopo aver analizzato lo stato d'uso delle varie rifiniture, ho ritenuto congruo considerare il valore/mq medio dell'O.M.I., così come evidenziato nella valutazione dell'immobile.

Il valore complessivo della unità immobiliare è risultato pari a netti:

€. 53.740,00 la stima del LOTTO OGGETTO DI PROCEDURA - (in lettere diconsì cinquantatremilasettecentoquaranta/zero centesimi)

Quesito nr. 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 rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i proprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita".

Il C.T.U. ha redatto la versione della perizia, secondo quanto richiesto dal Sig. Giudice, allegandola alla perizia principale.

LOTTO 1

Determinazione del prezzo base del lotto:

Valore base di stima		€ 53.740,00
Detrazione dei costi da sostenersi per l'eventuale sanatoria	€ //	
Diritti segreteria e bolli	€ //	
Detrazione dei costi da sostenersi per richieste autorizzazioni comunali per sanatorie- variazioni catastali – progettazione e DD.LL – Coordinatore sicurezza – CSP e CSE (spese tecniche cassa e iva compresa oneri sanatoria)	€ 9.500,00	
Detrazione per debito verso condominio	€ //	
Detrazione del 15% sul valore base di stima (quesito nr. 14)	€ 8.061,00	
Totale detrazioni		€ 17.561,00
Prezzo Base = Valore base di stima - totale detrazioni		€ 36.179,00
Quota pignorata: Piena Proprietà	1000/1000	1
Prezzo Base = Valore base di stima - totale detrazioni		€ 36.179,00

Tab. 1

Esercitando abbattimento forfettario pari al 15% (Valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese insolute) si ha il:

Prezzo Base € 36.179,00 in c.t. 36.200,00 (euro trentaseimiladuecento/centesimi zero).

CONCLUSIONI

Nel ringraziare la **S.V. Ill.ma** per la fiducia accordata, si riporta di seguito la descrizione sintetica del Lotto. Le problematiche riscontrate nel corso dell'acquisizione della documentazione, sono dovute ai molteplici Uffici interessati, dislocati in Cosenza e Provincia, per cui sono stati necessari numerosi viaggi sia per richieste sia per il ritiro della documentazione richiesta ai vari Enti interessati, Comune e Agenzia delle Entrate di Cosenza.

LOTTO - COMUNE DI MARANO MARCHESATO (CS)

- Categ. A/5, Piano T-I°-2° - classe 2°, vani 3,5, R. C.E. € 86,36, di superficie pari a 80 mq aree scoperte mq. 78 intestato a:

, per Diritti proprietà 1/1 (Cfr. Allegato C1 – Visura Catastale). Occorre precisare che l'unità immobiliare oggetto di procedura, dal sopralluogo effettuato in loco, presenta degli abusi edilizi, ampiamente descritti precedentemente che vengono riportati:

PIANO TERRA:

- *Realizzazione di un vano ripostiglio al piano terra adibito a angolo cottura al posto di una tettoia e di un sottoscala previsto nel progetto di cui alla Concessione Edilizia n. 3/90;*
- *Realizzazione di un vano porta per accedere al vano ripostiglio su muro portante;*

PIANO PRIMO:

- *Realizzazione in sopraelevazione al vano ripostiglio di un locale wc;*
- *Chiusura del pianerottolo scala accesso, al fine di ricavare una zona di ingresso chiusa a parete e con finestra in vetrocemento a servizio del vano al piano primo (cfr. All B – Documentazione fotografica foto n. 2-12-13), attualmente adibita a cucina e del locale wc, previa messa in opera di un portone di ingresso all'arrivo della rampa scale di accesso;*

- *Rispetto al progetto autorizzato, non vi è traccia della scala ad L che porta al piano 2, mentre è presente una scala a chiocciola in ferro che collega i piani Terra, 1° e 2° livello (zona notte)*

PIANO SECONDO:

- *Realizzazione di un piccolo vano adibito a locale doccia (Cfr. All B – documentazione fotografica foto n. 15);*
- *Realizzazione di chiusura del vano scala a chiocciola in cartongesso e porta a battente (Cfr. All B – documentazione fotografica foto n.16);*
- *Realizzazione di un locale ripostiglio nella parte bassa dei locali H= 1.40 m sempre in cartongesso con infisso in legno tamburato.*

Di seguito viene riportato il valore di stima tenendo conto dell'abbattimento forfettario pari al 15% del valore iniziale e non (Valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese insolute) e le spese necessarie da sostenere per le varie irregolarità.

- ✓ **Lotto - Prezzo Base con abbattimento forfettario del 15%, in cifra tonda 36.200,00 (euro trentaseimiladuecento/centesimi zero).**

CONCLUSIONI E ALLEGATI

Il sottoscritto, fedele all'impegno assunto, con il presente elaborato ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto, rendendosi disponibile a eventuali chiarimenti e ringraziando la S.V. Ill/ma per la fiducia accordatale.

Copia della presente relazione di consulenza tecnica completa di allegati è stata inviata telematicamente al Creditore Procedente, al Custode Giudiziario, alla società debitrice tramite il suo difensore, all'intervenuto nella procedura come previsto dal G.E.

Il C.T.U. deposita telematicamente presso la cancelleria del Tribunale di Cosenza la "RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA" e gli allegati di seguito elencati.

Rende li, 10.03.2025

IL C.T.U.



Della presente relazione fanno parte integrante i seguenti Allegati:

- Allegato A- Nomina C.T.U. – Accettazione –Verbale di Udienza-Convocazioni Visite-Verbale Operazioni peritali 1° accesso congiunto con Custode avv. Capolupo – 2 ° sopralluogo;
- Allegato B Documentazione fotografica;
- Allegato C Agenzia delle Entrate – Uff. Prov. le Cosenza – Territorio;
 - C1 Visure Catastale [REDACTED] Comune di Marano Marchesato;
 - C2 Planimetrie Catastali fabbricato Comune di Marano Marchesato [REDACTED]
- Allegato D Agenzia delle Entrate – Uff. Provinciale di Cosenza – Territorio servizio Pubblicità Immobiliare;
 - D1 Ispezione Ipotecaria in data 19/02/2025;
 - D2 Relazione Notarile del 09.10.2024 - dott. ssa Giulia Messina Vitrano;
 - D3 Ispezione Ipotecaria in data 07/03/2025;
- Allegato E Documentazione Uff. Tecnico Tecnico Comune di Marano Marchesato;
 - E1 Richiesta Accesso Atti comune di Marano Marchesato (CS) – prot. 912 del 30/01/2025;
 - E2 Risultanze della richiesta Accesso Atti del 20/02/2025: rilascio copia documentazione;
 - E3 Richiesta e rilascio certificato di Residenza comune di Marano Marchesato (CS)
- Allegato F Planimetria Catastale – primo impianto 27.12.1995 foglio 4 par.lla 163;
 - F1 Planimetria di progetto [REDACTED];
 - F2 Planimetria redatta dal CTU -Verifica Stato Attuale foglio 4 par.lla 163;
- Allegato G Tabelle O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) anno 2024-1° semestre;
- Allegato H Spese Documentate;
- Allegato I Istanza di Liquidazione.