

ASTE GIUDIZIARIE®  
ASTE GIUDIZIARIE®  
TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE GIUDIZIARIE®  
ASTE GIUDIZIARIE®  
**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 175/2024 R.G.E.**

ASTE GIUDIZIARIE®  
ASTE GIUDIZIARIE®  
GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE  
Ill.ma Dott.ssa Assunta Gioia

ASTE GIUDIZIARIE®  
ASTE GIUDIZIARIE®  
**ELABORATO PERITALE**

ASTE GIUDIZIARIE®  
ASTE GIUDIZIARIE®  
**CREDITORE**  
ISEO SPV SRL

ASTE GIUDIZIARIE®  
ASTE GIUDIZIARIE®  
**DEBITORE**

ASTE GIUDIZIARIE®  
ASTE GIUDIZIARIE®  
**Consulente Tecnico d'Ufficio**  
**Ing. Giuseppe Dodaro**

Via Europa n.3, 87040 Mendicino (CS)

mail: [ing.gius.dod@gmail.com](mailto:ing.gius.dod@gmail.com)

pec: [giuseppe\\_dodaro@pec.it](mailto:giuseppe_dodaro@pec.it)

cell: 329/3372005  
ASTE GIUDIZIARIE®

## Premessa

Lo scrivente, ing. Giuseppe Dodaro, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n. 5297, è stato nominato CTU al fine di stimare il bene di proprietà dei debitori previa descrizione del cespite, iscrizione nei registri ipo-catastali, corrispondenza della situazione dei luoghi con quanto trascritto in catasto, presenza di autorizzazioni urbanistiche e commerciabilità dei medesimi immobili.

L'incarico è stato formalizzato al sottoscritto, ing. Giuseppe Dodaro, dal Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Assunta Gioia con decreto del 5 febbraio 2025.

Il sottoscritto CTU, dopo avere accettato l'incarico e aver prestato giuramento telematico in data 08/02/2025, ha espletato un primo sopralluogo congiuntamente al custode, Dott.ssa Adriana Bajamonte, in data 04/03/2025 (Alleg. 5. Verbale di Sopralluogo).

L'atto di precetto è stato notificato in data 24/07/2024 con consegna dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Cosenza. L'atto di pignoramento è stato notificato il 21/10/2024.

La trascrizione dell'atto giudiziario di pignoramento è avvenuta in data 27/11/2024, registro generale n. 35455, registro particolare n. 29361.

Di seguito verranno trascritti i 15 quesiti formulati dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare e per ognuno di essi sarà data risposta più appropriata.

Quesito n.1	<i>Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei (in particolare, controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato –riscontrando, in ipotesi di acquisto per successione ereditaria, la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto- e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza e il diritto oggetto del pignoramento). Ove il tecnico ravvisi l'incompletezza della documentazione ipocatastale in atti: a) se l'incompletezza constatata riguarda <b>tutti</b> i beni pignorati, l'esperto informerà immediatamente il giudice dell'esecuzione, interrompendo ogni attività fino a nuova disposizione di quest'ultimo; b) se l'incompletezza constatata riguarda <b>solo alcuni</b> beni pignorati, l'esperto ne informerà comunque immediatamente il giudice dell'esecuzione ma procederà frattanto alla redazione della perizia con riferimento ai residui beni per cui la documentazione sia valida e completa (dando atto in perizia della trasmissione degli atti al giudice con riferimento ai beni non stimati, per cui sia stata ravvisata l'incompletezza della documentazione ipocatastale);</i>
Risposta al quesito n.1	<b>Diritti.</b> Esaminati gli atti della procedura in oggetto, l'esperto precisa che il creditore ha depositato la certificazione ipotecaria redatta in data 03/12/2024, a firma del Notaio Dott. Niccolò Tiecco. Il bene descritto nel certificato notarile coincide con quello riportato nell'atto di pignoramento distinto al NCEU del Comune di Cosenza (CS) al foglio 6, particella 225, sub 2, Cat. A/3, 5 vani, sito in Via Pietro Colletta n.8.  <b>Sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza.</b> Il bene è pervenuto al Sig. .... nato e il ..... e alla Sig.ra ..... nata l ..... , per 1/2 della piena proprietà ciascuno dai Sig.ri ..... ata a ' .. per 1/3 della piena proprietà; ..... nata a ..... , e ..... nata ..... per 2/9 della piena proprietà ciascuno.  Originariamente il bene è pervenuto alla Sig.ra ..... nata a ..... , per 1/3 della piena proprietà, alla Sig.ra ..... nata a ..... nato e ..... e alla Sig.ra .....

per 2/9 della piena proprietà ciascuno, in virtù di dichiarazione di successione in morte del Sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ e deceduto il \_\_\_\_\_ devoluta per Legge, presentata all'Ufficio del Registro di Cosenza il 10/02/1997, den. N. 207 vol. n. 458, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza il 26/03/2008 al n. 6334 di formalità.  
Nella certificazione notarile si precisa inoltre che a tutto il 26/11/2024 non risulta trascritta la relativa accettazione di eredità.

**Quesito n. 2** *Predisponga, sulla base dei documenti in atti l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale); qualora risultino altre procedure esecutive gravanti sul medesimo l'esperto ne verificherà lo stato in cancelleria, riferendo immediatamente al giudice dell'esecuzione qualora le predette procedure non siano estinte.*

**Risposta al quesito n.2** **Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli.**  
Sull'immobile pignorato, come risulta dalla certificazione notarile, gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli di seguito elencate:

- Iscrizione Ipoteca Volontaria n. 928 del 08/02/2007.** Scrittura privata con sottoscrizione autenticata, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.  
**A favore:**  
Banca 24-7 S.P.A. Sede Bergamo (BR) codice fiscale 02805490162.  
**Contro:**
- Pignoramento Immobiliare n. 29361 del 27/11/2024.** Pubblico Ufficiale: UNEP C/O Tribunale di Cosenza in data 21/10/2024 rep. 3852  
**A favore:**  
ISEO SPV SRL con sede in Conegliano (TV) codice fiscale 05045600268.  
**Contro:**

(Si allega l'elenco sintetico delle formalità, Alleg.1)

<p>Quesito n. 3</p>	<p><i>Acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene e, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca e depositi, in ogni caso, aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro) queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;</i></p>
<p>Risposta al quesito n.3</p>	<p>Per la corretta identificazione del bene è stata scaricata dal sito dell' Agenzia delle Entrate la mappa censuaria del bene, identificato al foglio 6 particella 225 sub 2 nel Comune di Cosenza, già depositata nel fascicolo telematico.</p> <p>In figura si riporta uno stralcio dell'estratto di mappa associato alla particella pignorata, Fig. 1.</p> <div data-bbox="603 584 1209 1032" data-label="Image"> </div> <p>Fig. 1. Estratto del foglio di mappa, Foglio 6 particella 225.</p> <p>Sono state acquisite, inoltre, la visura e la planimetria catastale (<i>Alleg.2</i>).</p>



Quesito n. 4

Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici; descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principi collegamenti verso il centro della città;

Risposta al quesito n.4

**Ubicazione dell'immobile:**

il bene in esame è sito nel Comune di Cosenza (CS), in Via Pietro Colletta n. 8, piano rialzato; Fig. 2.

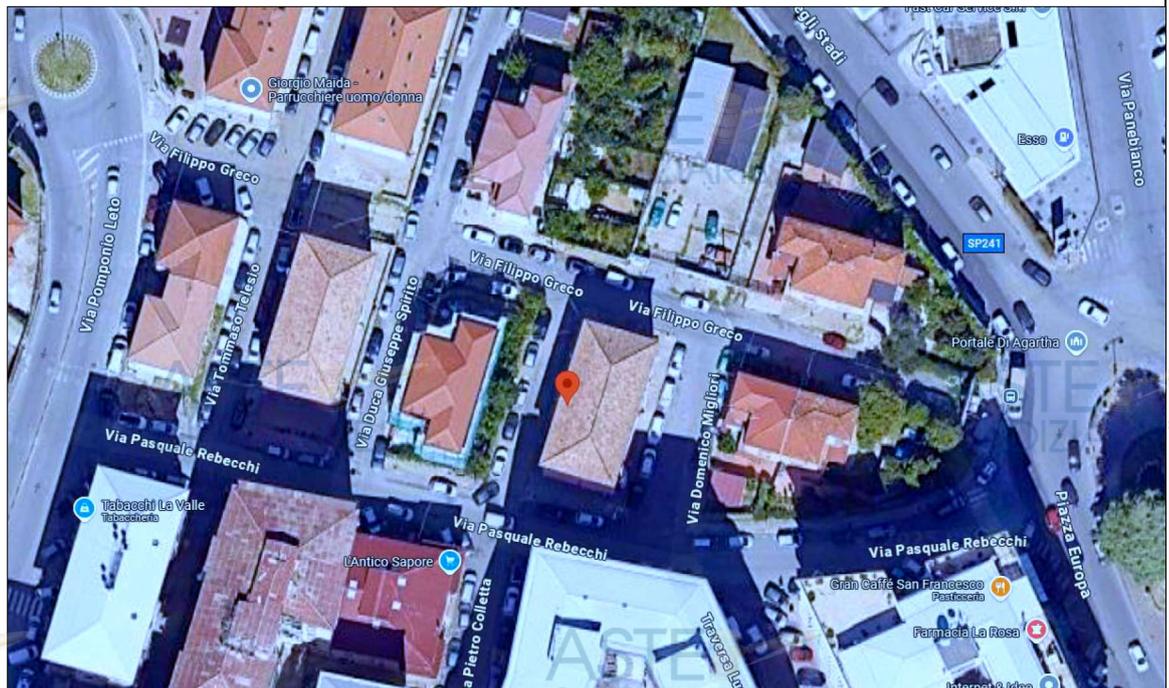


Fig. 2. Individuazione del fabbricato sito in Via Pietro Colletta n.8.

**Identificazione catastale:**

L'immobile è distinto al N.C.E.U. del Comune di Cosenza al foglio 6 particella 225 subalterno 2, categoria A/3, Classe 2, 5 vani, totale superficie: 97 m<sup>2</sup>. L'immobile è adibito ad abitazione.

**Caratteristiche estrinseche:**

L'appartamento è ubicato al piano rialzato di un fabbricato ubicato nel centro del Comune di Cosenza; Fig.3.

Distà circa 400 m dallo svincolo autostradale di Cosenza. L'aeroporto più vicino (Lamezia Terme) dista circa 64,7 km ed è raggiungibile attraverso l'arteria autostradale A2.

La stazione dei treni è posta nelle immediate vicinanze, a circa 2,80 km.

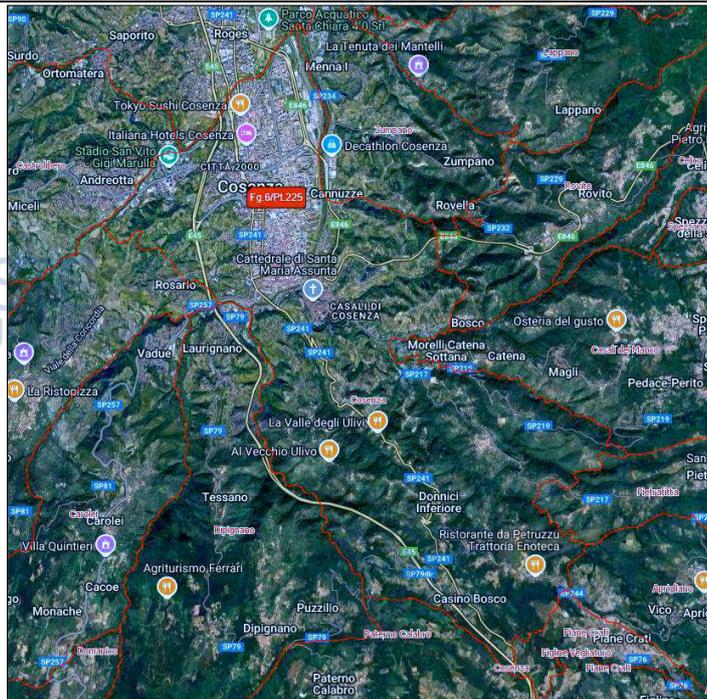


Fig. 3. Posizione del fabbricato all'interno del tessuto urbano.

La zona, prettamente centrale, risulta servita da diverse attività commerciali e servizi: supermercati, farmacie, bar, tabacchini, negozi di abbigliamento etc.

Caratteristiche intrinseche:

L'immobile ha una struttura portante in muratura di forma rettangolare. Le tamponature esterne sono realizzate in mattoni pieni e hanno uno spessore di circa 45 cm, mentre le divisioni interne sono realizzate con muri spessi circa 15 cm.



Fig. 4. Individuazione del fabbricato sito in Via Pietro Colletta n.8.

L'appartamento è composto da cucina, soggiorno, camera letto, sala, bagno e ripostiglio; Fig.5. Fa parte del subalterno in esame anche una piccola soffitta posta all'ultimo livello, "piano sottotetto", Fig.6.

Pianta Piano Rialzato.  
Foglio 6 part. 225 sub 2.

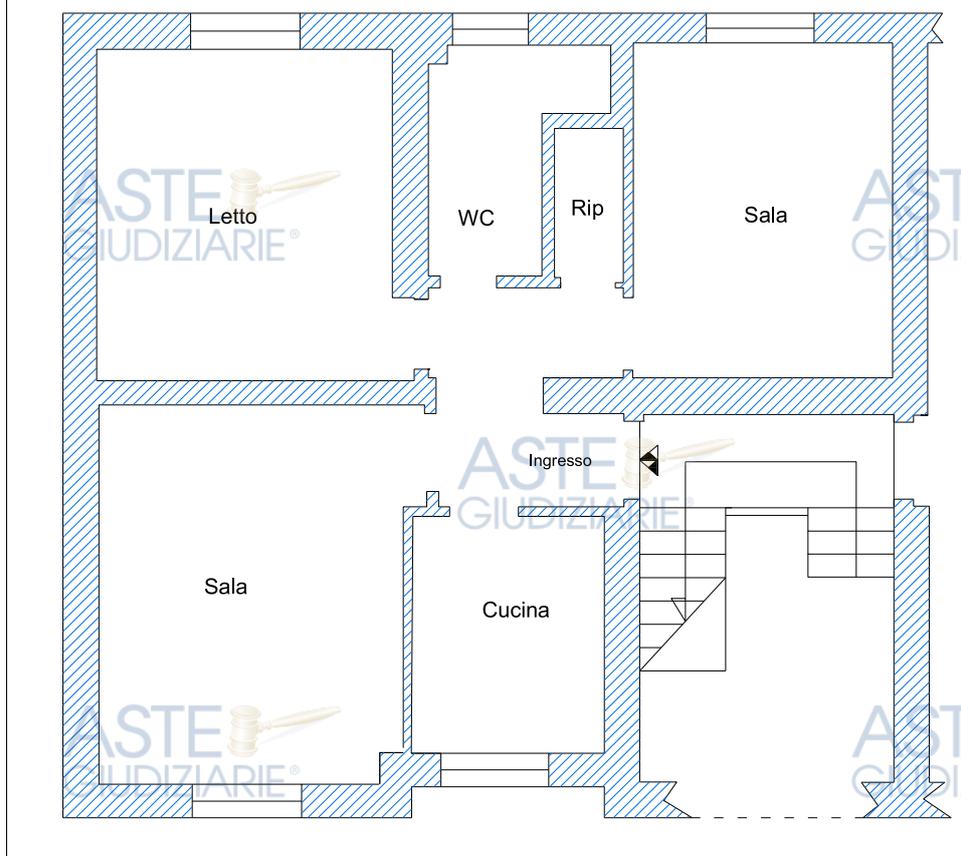


Fig.5. Pianta dell'immobile identificato al foglio 6 part.225 sub 2. Piano rialzato.

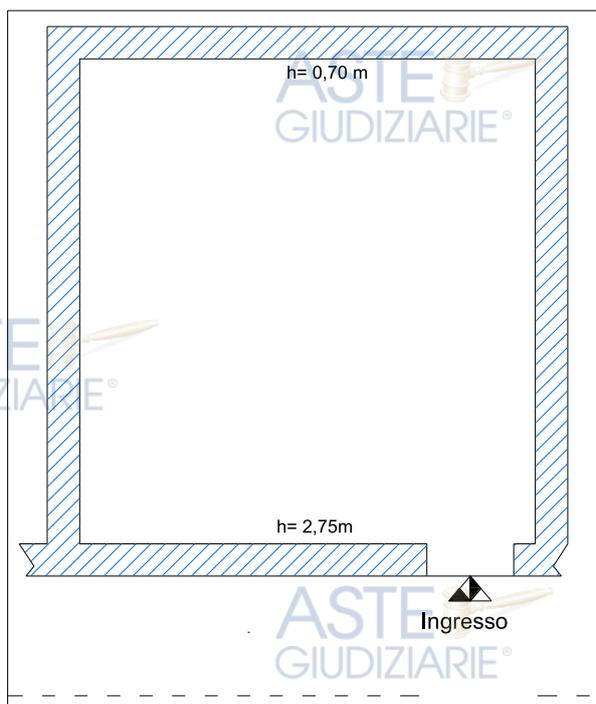


Fig.6. Pianta della soffitta associata all'appartamento di figura 5.

Il bene è dotato di impianto elettrico e idrico. Le rifiniture dei bagni sono realizzate con piastrelle di tipo gres. Gli infissi sono in legno verniciato di colore marrone; Fig.7.



Fig.7. Tipologia infissi presenti.

L'appartamento ha una superficie calpestabile di circa 71,17 m<sup>2</sup>.

Di seguito si riportano le superfici calpestabili dei singoli ambienti:

- Ingresso: circa 7,04 m<sup>2</sup>;
- Soggiorno: circa 19,17 m<sup>2</sup>;
- Letto: circa 16,42 m<sup>2</sup>;
- Ripostiglio: circa 1,74 m<sup>2</sup>;
- Cucina: circa 7,50 m<sup>2</sup>;
- Bagno: circa 5,02 m<sup>2</sup>;
- Sala: circa 14,28 m<sup>2</sup>.

Totale superficie calpestabile: 71,17 m<sup>2</sup>.

La soffitta, posta all'ultimo livello, ha una superficie calpestabile di circa 18,90 m<sup>2</sup>.

Quesito n. 5 *Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erranei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.*

Risposta al quesito n.5 L'indirizzo riportato nell'atto di pignoramento individua correttamente il bene sito a Cosenza in Via Pietro Colletta n.8.

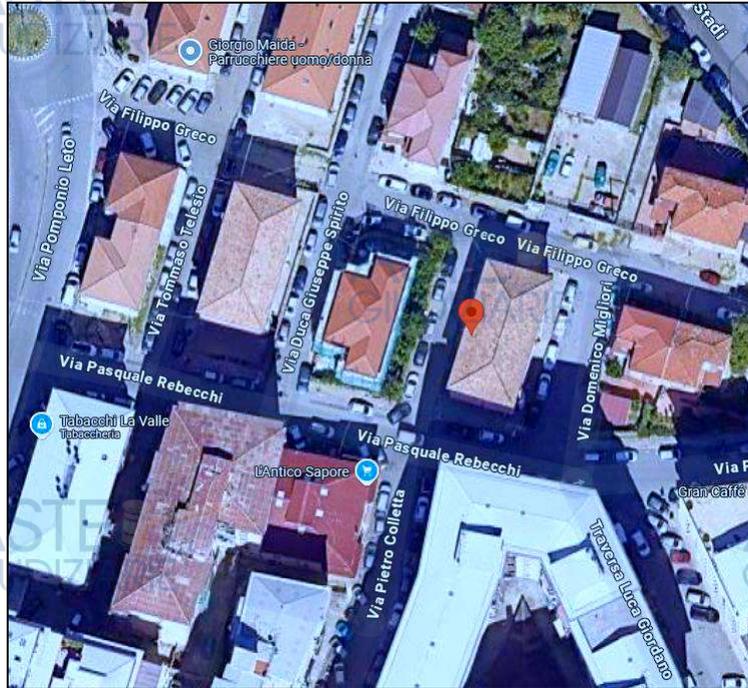


Fig.8. Individuazione della particella 225 del foglio 6 del Comune di Cosenza.

Quesito n. 6

Rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento.

Risposta al quesito n.6

La planimetria catastale differisce leggermente dallo stato di fatto per una diversa distribuzione degli spazi interni, come si può vedere dal confronto delle planimetrie riportate in figura 9 e 10.

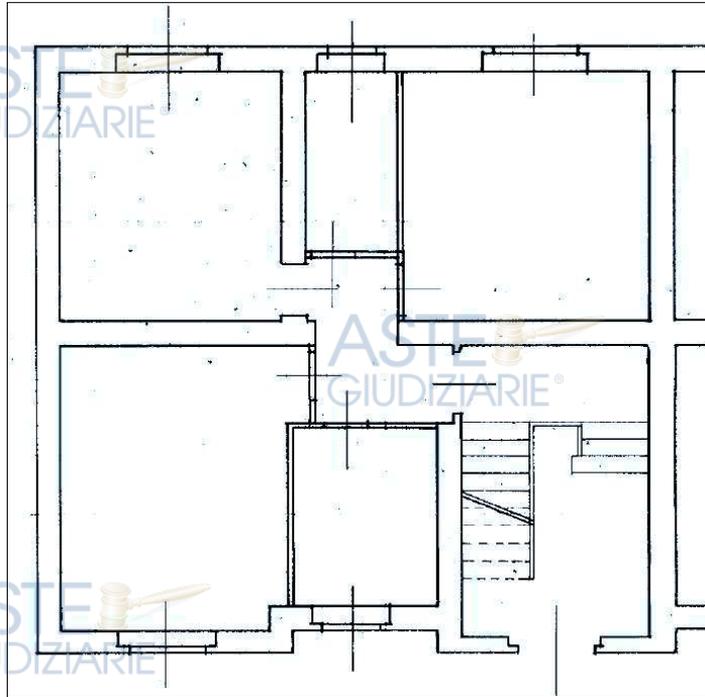


Fig. 9. Estratto della planimetria catastale, foglio 6 particella 225 sub 2. Piano rialzato.

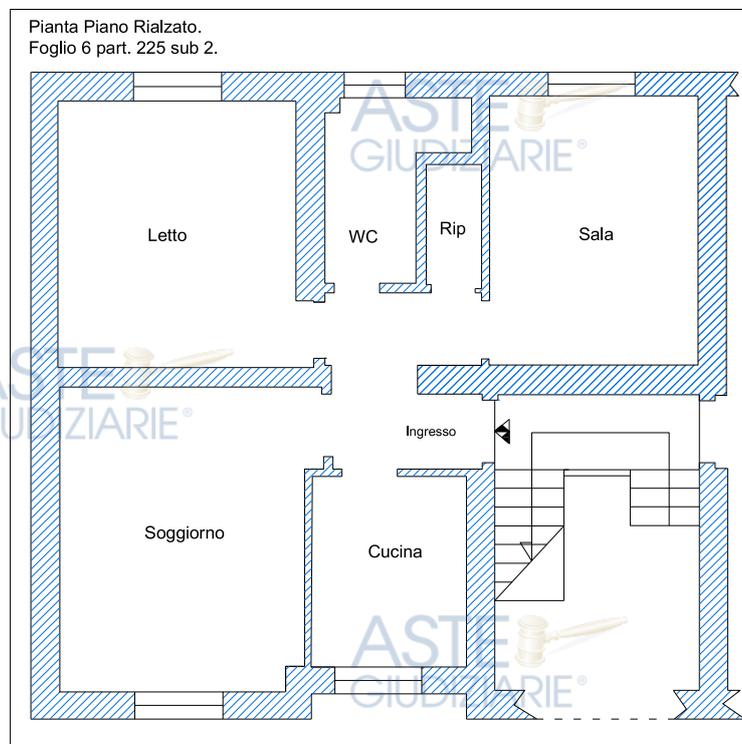


Fig. 10. Planimetria stato di fatto rilevato durante il sopralluogo. Piano rialzato.

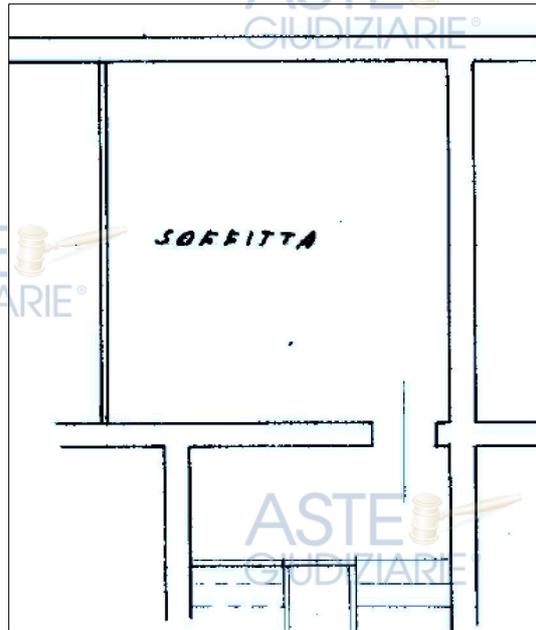


Fig. 11. Estratto della planimetria catastale, foglio 6 particella 225 sub 2. Soffitta.

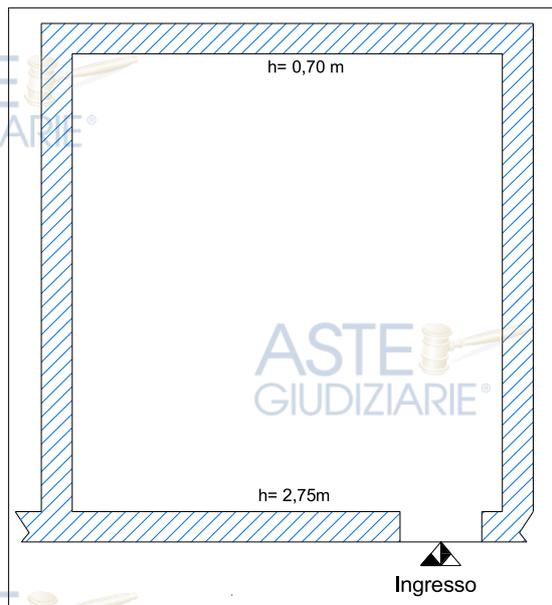
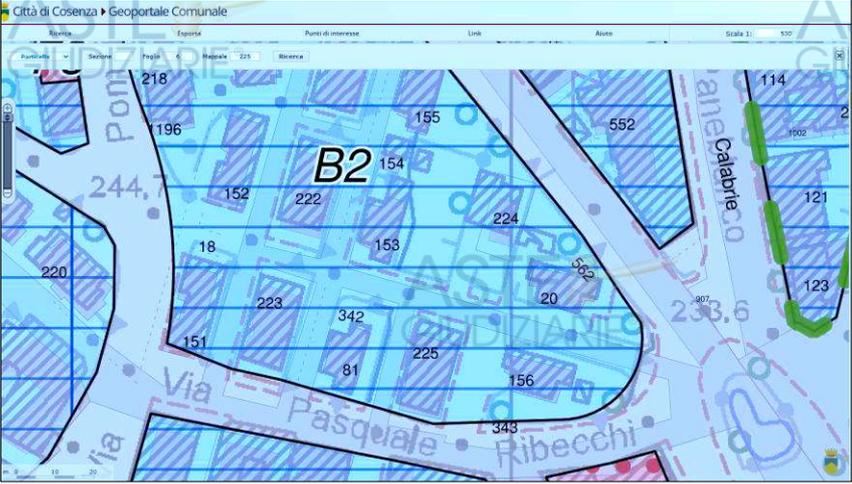


Fig. 12. Planimetria stato di fatto rilevato durante il sopralluogo. Soffitta.

Il costo per aggiornare la planimetria si può stimare in circa 500,00 €.

<p><u>Quesito n. 7</u></p>	<p><i>Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;</i></p>
<p>Risposta al quesito n.7</p>	<p>Il bene è un appartamento adibito ad uso residenziale. L'area sulla quale è stato edificato il fabbricato ha destinazione d'uso B2 (Aree edificate intensive) come risulta dal geoportale del Comune di Cosenza.</p>  <p>Fig.13. Estratto dal Geoportale del Comune di Cosenza.</p>

<p><u>Quesito n. 8</u></p>	<p><i>Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47. In particolare, in caso di opere abusive, il controllo della disponibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 06 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'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, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. I costi di sanatoria dovranno essere computati-previa detrazione- nella determinazione del prezzo di vendita. Ove l'esperto ravvisi la non sanabilità/condonabilità degli immobili pignorati (o di taluni di essi): a) specificherà se l'insanabilità riguardi l'intero immobile o parti di esso; b) in caso di abusività parziale indicherà i costi per la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi, detraendoli dal prezzo di stima;</i></p>
<p>Risposta al quesito n.8</p>	<p>In data 17/02/2025 è stata inoltrata al Comune di Cosenza la richiesta di accesso agli atti al fine di recuperare la documentazione necessaria per dare compiuta risposta al quesito. Purtroppo la ricerca non ha avuto alcun esito positivo come risulta dal nota ricevuta dall'Ufficio Tecnico (Settore 10) del Comune di Cosenza in data 24/04/2025.</p> <p>La stessa richiesta è stata inoltrata all'ATERP (Azienda Territoriale Edilizia Residenziale Pubblica Calabria) ma, come risulta dalla missiva dell'01/04/2025, non è stato possibile recuperare alcuna documentazione presso gli archivi distrettuali ad esclusione di uno stralcio degli elaborati planimetrici allegati all'originario contratto di cessione dell'alloggio, <i>Alleg.3</i>.</p> <p>Lo stralcio in possesso mostra la pianta del piano rialzato e del piano soffitta unitamente alla planimetria generale del 22° Lotto realizzato dall'Istituto Autonomo delle Case Popolari (I.A.C.P.).</p>

Alla luce di quanto esposto non è possibile verificare la conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e né tantomeno si può effettuare la stima precisa di eventuali costi da portare in detrazione al prezzo di vendita, qualora si ravvisasse la necessità di dover procedere alla definizione di titoli edilizia in sanatoria o di opere per ottenere la conformità urbanistica come previsto dalle norme tecniche.

Gli unici raffronti che si potrebbero eseguire sono quelli tra lo stato attuale e quello catastale, già descritto al quesito n. 6, e quello tra lo stato attuale e le piante allegate all'originario contratto di cessione dell'alloggio trasmesse dall'ATERP.

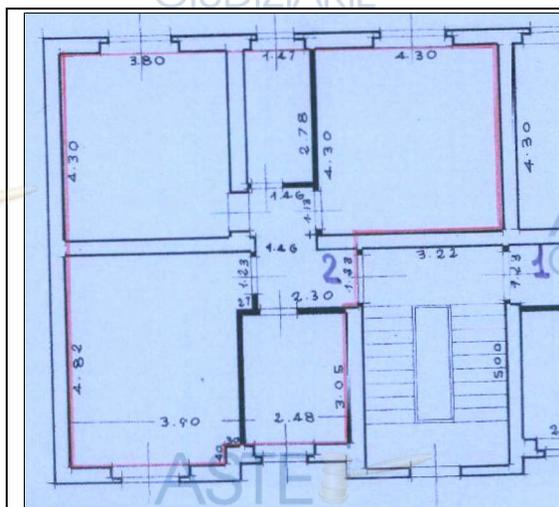


Fig. 14/a. Pianta allegata al contratto di cessione dell'alloggio.

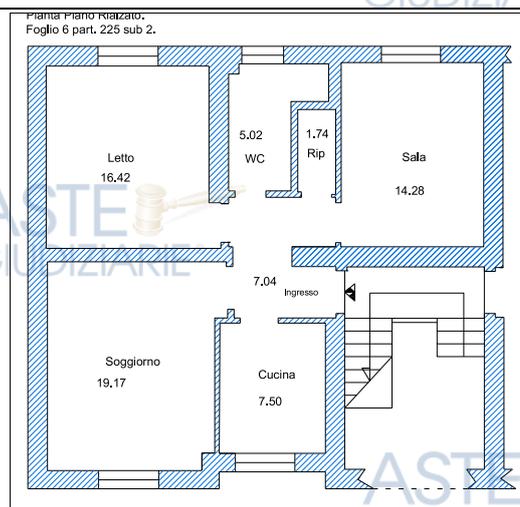


Fig. 14/b. Pianta rilevata in sede di sopralluogo.

Dal confronto delle piantine riportate in Fig. 14/a e 14/b si ravvisa una diversa distribuzione degli spazi interni che, laddove il comune accetti le uniche piante allegate all'atto di cessione dell'alloggio in possesso all'ATERP come stato legittimo, renderebbe possibile la presentazione di un titolo edilizio in sanatoria.

Il costo per definire tale sanatoria è di circa € 4.000,00 comprese le oblazioni.

Presso gli archivi del Comune di Cosenza è stata recuperata soltanto la CILA Edilizia Superbonus del 03/12/2022, codice SUE 4984, prot. 543343/2022, che prevede interventi di riduzione del rischio sismico e miglioramento energetico.

Gli elaborati grafici mostrano la comparazione di uno stato di fatto attuale (Tavola A.02.01) con uno di progetto -futuro- (Tavola A.03.1).

Come risulta dalla relazione tecnica descrittiva (R.01) allegata alla CILA suindicata gli interventi previsti riguardano l'efficientamento energetico, il miglioramento sismico e l'eliminazione delle barriere architettoniche.

Le lavorazioni nello specifico sono volte alla coibentazione termica delle pareti perimetrali, all'isolamento termico del tetto a falde, all'eliminazione dei ponti termici, alla sostituzione degli infissi esistenti con altri di maggiore efficienza, alla schermatura solare, alla sostituzione dell'impianto termico della caldaia esistente e degli elementi radianti e all'istallazione di un impianto fotovoltaico con relativo accumulo e colonnina per la ricarica dei veicoli elettrici.

Gli interventi di miglioramento sismico prevedono la sostituzione della copertura con realizzazione di un cordolo in sommità. L'eliminazione delle barriere architettoniche prevede l'alloggio di un ascensore nel vano scala.

	Attualmente i lavori risultano sospesi, come rappresentato dalla debitrice. Visivamente si può constatare la presenza del ponteggio fisso a telaio e la messa in opera della rete sulla muratura esterna.
--	---

Quesito n. 9	<i>Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione; il frazionamento di singoli cespiti ai fini della formazione di più lotti sarà possibile solo ove consenta una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni e solo previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione. In presenza delle predette condizioni, l'esperto provvederà alla redazione del frazionamento e all'identificazione dei nuovi confini dei beni frazionati, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;</i>
Risposta al quesito n.9	Non è possibile vendere il bene in più lotti, per cui è da escludere il frazionamento del cespite.

Quesito n. 10	<i>Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile o meno in natura e a quali condizioni. A questo punto: a) nel caso si tratti di quota indivisa l'esperto fornirà la valutazione tanto dell'intero, quanto della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; b) in caso di divisibilità in natura, l'esperto indicherà i costi per un eventuale frazionamento, a cui provvederà solo in caso di autorizzazione del giudice dell'esecuzione all'esito di udienza ex art. 569 c.p.c. (posto che la divisione in natura, ai sensi dell'art. 600 cpc, postula la richiesta del creditore pignorante ovvero dei comproprietari). Ove riceva la predetta autorizzazione, l'esperto provvederà alla formazione dei singoli lotti (ed ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro;</i>
Risposta al quesito n.10	L'immobile è stato pignorato per la quota di piena proprietà ½ ciascuno al Sig. C.F. , nato a il e alla Sig.ra C.F. nata : il . Il cespite non risulta divisibile.

Quesito n. 11	<i>Accerti se l'immobile è libero o occupato; indicando compiutamente le generalità delle persone che eventualmente occupano il bene, il loro rapporto con l'esecutato e il titolo dell'occupazione; a questo punto, acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia o meno data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In ogni caso l'esperto determinerà il valore locativo del bene esprimendo una valutazione di congruità su canone pattuito in eventuali contratti di locazioni opponibili alla procedura;</i>
Risposta al quesito n.11	Il bene pignorato è utilizzato come abitazione dal Sig. C.F. , natc il , e dalla Sig.ra , na il . Presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate non risultano registrati contratti di locazione come risulta dalla nota prot. AGE DO Cosenza n. 30413 del 18/02/2025..

Quesito n. 12	<i>Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;</i>
Risposta al quesito n.12	L'immobile non risulta occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

<p>Quesito n. 13</p>	<p><i>Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superfici o servitù pubbliche), o censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;</i></p>
----------------------	---

<p>Risposta al quesito n.13</p>	<p>Come risulta dal Geoportale del Comune di Cosenza sul bene pignorato non esistono vincoli PAI, vincoli dei Beni Culturali e Paesaggistici e Vincoli Incendi. La zona presenta il rischio idraulico R2 d'inondazione come risulta dall'estratto del Geoportale del Comune di Cosenza.</p>
---------------------------------	---

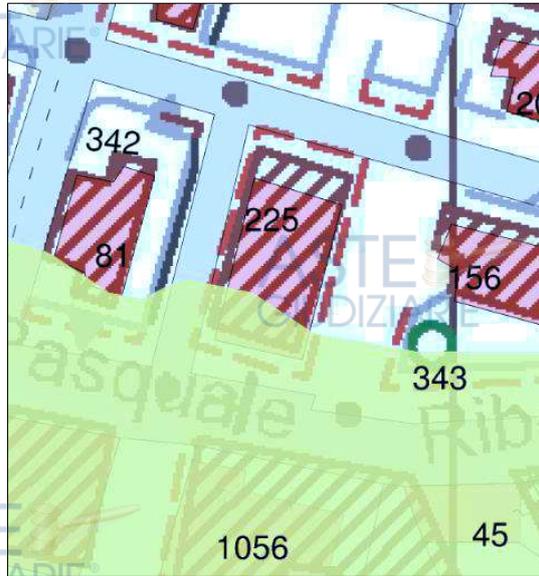


Fig. 15. Estratto dal GeoPortale del Comune di Cosenza.

<p>Quesito n. 13 bis</p>	<p><i>Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;</i></p>
--------------------------	---

<p>Risposta al quesito n.13 bis</p>	<p>Le spese di gestione o di manutenzione si possono stimare in circa 200 € annue. Non risulta costituito alcun condominio, come espressamente affermato dalla debitrice. In data 03/12/2022 è stato presentato il titolo abilitativo "CILA Edilizia Superbonus" Codice Univoco SUE 4984, per efficientamento energetico e intervento sismico locale (Superbonus 110% L.17 luglio 2020, n. 77, e s.m.i.). Come già trattato nella descrizione dell'immobile, il fabbricato risulta ancora interessato dalle lavorazioni previste nella CILA suindicata che al momento risultano sospese per il fallimento dell'Impresa esecutrice dei lavori edili (Fig. 6 Stato del fabbricato). Il consorzio attualmente risulta in liquidazione come rappresentato durante le interlocuzioni avute con le figure coinvolte nei lavori del Superbonus.. Sebbene non sia stato possibile recuperare gli importi relativi al primo SAL e gli importi complessivi dei lavori da quadro economico, lo stesso CTU ha potuto verificare dalla notifica preliminare che l'importo presunto dei lavori e gli oneri della sicurezza sono pari rispettivamente a € 580.000,00 e a € 30.600,00. La richiesta degli importi dei lavori e del primo SAL è stata inoltrata tramite mail sia al Direttore dei Lavori che all'Asseveratore senza avere avuto, in merito, un preciso riscontro.</p>
-------------------------------------	--

<p>Quesito n. 14</p>	<p><i>Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura a cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfettario pari al 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 condominiali insolute. <u>Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, nonché di quelle per eventuali costi di sanatoria/demolizione, come da quesito 8;</u></i></p>
<p>Risposta al quesito n.14</p>	<p>La valutazione dell'immobile è riferita al più probabile valore di mercato del bene descritto nei precedenti quesiti.</p> <p>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 (l'esposizione, i livelli etc), dello stato in cui si presenta il bene al momento della stima, etc.</p> <p>Dall'indagine di mercato eseguita in loco, in base alle caratteristiche tipologiche dei beni residenziali ed in funzione della categoria attribuita all'immobile, A/3, si è pervenuto al convincimento che il bene in oggetto si cala in un segmento di mercato destinato ad abitazioni di tipo economico.</p> <p>Quanto al metodo di stima, si è scelto quello "sintetico comparativo" o "comparativo diretto" che si ritiene più adatto al mercato locale, fondato su un giudizio di equivalenza economica tra il bene interessato e altri similari a questo, che trovino espressione attraverso i loro prezzi di cessione, rilevati sul medesimo mercato, trattati in termini statistici, attribuendo all'immobile il valore venale.</p> <p>Il parametro scelto per la valutazione è il prezzo a <math>m^2</math> lordo per unità di superficie.</p> <p>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.</p> <p>Sono stati recuperati diversi annunci di vendita di immobili pressoché simili a quello oggetto di stima, rientranti all'interno della zona omogenea nella quale ricade l'immobile.</p> <p>Per ciascuno di essi è stata esaminata la tipologia edilizia, la classificazione dell'immobile e l'eventuale corretta determinazione della superficie commerciale.</p> <p>La comparazione avviene con beni in regime di libero mercato non soggetti a vincoli espropriativi.</p> <p>Il prezzo unitario medio si può desumere attraverso la formula:</p> $p_0 = \frac{p_1 \cdot S_1 + p_2 \cdot S_2 + \dots + p_n \cdot S_n}{S_1 + S_2 + \dots + S_n} = \frac{\sum_{i=1}^n p_i \cdot S_i}{\sum_{i=1}^n S_i}$ <p>dove: <math>p_0</math> è il prezzo unitario ordinario, <math>p_i</math> è il prezzo unitario del bene <i>iesimo</i>, <math>S_i</math> è la superficie del bene <i>iesimo</i>.</p> <p>Attraverso la determinazione del valore <math>p_0</math> è possibile determinare il valore di mercato del bene oggetto di stima:</p> $V_m = p_0 \cdot S_0$ <p>dove <math>S_0</math> è la superficie convenzionale del bene stesso.</p> <p>Dall'esame del segmento di mercato interessato è emerso che i prezzi offerta unitari si attestano intorno a un valore medio di circa 1.120,00 €/m<sup>2</sup>.</p>

Tale valore però solitamente, negli atti di compravendita, subisce una riduzione media del 10%. Dunque, il prezzo unitario utile a determinare il più probabile valore di mercato è pari ad  $\text{€}/\text{m}^2$   $1.120,00 - (\text{€}/\text{m}^2 1.120,00 \times 10\%) = 1.008,00 \text{ €}/\text{m}^2$ .

La banca dati delle quotazioni immobiliari, gestita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agencia dell'Entrate, registra per beni simili i valori di mercato riportati in tabella 1:

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

Abitazioni di tipo economico	Range di mercato	
	Min ( $\text{€}/\text{m}^2$ )	Max ( $\text{€}/\text{m}^2$ )
2° semestre 2024	800	1.200,00

Il valore di mercato si determina come prodotto tra il valore unitario medio di mercato (espresso in  $\text{€}/\text{m}^2$ ) di beni immobili, determinato come già illustrato in precedenza, per la consistenza commerciale complessiva dell'immobile oggetto di stima ( $\text{m}^2$ ) per un parametro adimensionale denominato coefficiente globale.

Tale coefficiente globale o di ponderazione che, come si vedrà, è il risultato del prodotto di molteplici coefficienti, è stato determinato tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima; Tab.2.

Tale approccio tende a evidenziare meglio le caratteristiche del bene e a determinare un valore di mercato più corretto.

Tabella 2. Coefficienti di ponderazione dei beni.

Caratteristiche	Valore scelto
Livello di piano	1,00
Vetustà (più di 40 anni)	0,80
Finiture (economiche)	0,90
Manutenzione (scadente)	0,80
Servizio igienico (singolo)	0,95
Ubicazione (piano rialzato)	1,00
Finestrature (tipologia infisso)	0,98
<b>Coefficiente globale</b>	<b>0,91</b>

Valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in esame, si può ritenere che il prezzo medio equo dei beni con destinazione residenziale (abitazione di tipo economico e popolare) possa stabilirsi in  $917,28 \text{ €}/\text{m}^2$  ( $1.008,00 \text{ €}/\text{m}^2 \times 0,91$ ), in cifra tonda  **$917,00 \text{ €}/\text{m}^2$** .

#### 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 interni e perimetrali fino ad uno spessore di 50 cm e metà della superficie dei muri in comunione. Essa comprende anche le superfici dei locali accessori e delle pertinenze, ponderate mediante opportuni coefficienti.

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

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

### Calcolo delle superfici commerciale

Superficie vani:

1. Vani principale di cui alla lettera *a*) allegato C del D.P.R. 138/98 (da computare al 100%):  
92,00 m<sup>2</sup>;
2. Superficie aree scoperte allegato C del D.P.R. 138/98 (da computare al 50%):  
22,93 m<sup>2</sup>\*0,50= 11,46 m<sup>2</sup>.

**Superficie commerciale totale: 103,46 m<sup>2</sup>=(92,00+11,46)m<sup>2</sup>.**

Il più probabile valore venale dei beni è (103,46 m<sup>2</sup>\*917,00 €)= 94.877,41 €/ m<sup>2</sup>

❖ Valore Capitale:	€ 94.877,41 –
❖ Scia in sanatoria	€ 4.000,00
❖ Docfa per aggiornamento catastale	€ 500,00
❖ SCA	€ 2.500,00

**Valore di mercato:** € 87.877,41

A tale valore è opportuno applicare un abbattimento forfettario del 15%, come espressamente richiesto nel quesito, per oneri tributari e vizi occulti pertanto il valore stimato del bene si riduce a:

$$\mathbf{€ 74.695,79 = €87.877,41 - €(87.877,41 * 0,15)}.$$

Il valore finale del bene è pari a **74.695,79 €**.

18

Alla presente si allega:

- Allegato 1: Ispezioni ipotecarie;
- Allegato 2: Documentazione catastale;
- Allegato 3: Documentazione ATERP;
- Allegato 4: Nota Agenzia delle Entrate;
- Allegato 5: Verbali di sopralluogo;
- Allegato 6: Estratto CILA Superbonus 110%;
- Foglio Riassuntivo;
- Planimetria attuale e documentazione fotografica.

Cosenza, 05/05/2025.

Il CTU

Ing. Giuseppe Dodaro