

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

Sezione I Civile

Ufficio ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'esecuzione: Dott.Assunta GIOIA

Procedura Giudiziaria N. R. G.E. 63/2024

Creditore :

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

Consulenza Tecnica d'Ufficio PERIZIA ESTIMATIVA

Cosenza , 24/03/2025

Il C.T.U.

Dott.Arch.Virginia ORIOLO



PREMESSA

La sottoscritta Dott. Arch. Virginia Oriolo nata a Cosenza il 26/11/1966 con residenza e Studio Tecnico in Rende Via Torino, n° 6, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Cosenza con il n° 1720, incluso nell'Albo del Tribunale di Cosenza come Consulente Tecnico d'Ufficio del Giudice con il n° 1210, veniva nominato in data 15/11/2024 dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Assunta Gioia che, vista l'istanza di vendita depositata nell'intestata procedura, preso atto dell'avvenuto deposito della documentazione prescritta dall'ex art. 569 FISSA l'udienza di comparizione delle parti per l'esame della regolarità degli atti e per l'autorizzazione alla vendita per il giorno **05/03/2025 ore 10.00.**

La sottoscritta C.T.U. Arch. Virginia Oriolo ,dopo avere depositato entro i termini previsti la propria Relazione Tecnica in data 05/03/2025 si recava in Udienza, evidenziando al G.E.alcune irregolarità in quanto i due subalterni sub.7 e sub,26 oggetto di pignoramento ,i quali dovrebbero risultare delimitati e divisi da tramezzature ,in realtà risultano fusi in un unico ambiente con altri subalterni. Inoltre per altre opere realizzate in assenza di permessi ,quali tramezzi interni e soppalco uso deposito,si potrà presentare CILA *in Sanatoria in Comune ai sensi dell'art.37 del DPR n.380/2001* e tali opere potranno essere eseguite sia prima della vendita o in subordine, dopo la vendita a carico dell'acquirente.

Pertanto in tale Udienza il G.E. dott.ssa Assunta Gioia richiede alla sottoscritta CTU di **"determinare la Stima dei costi per il ripristino dello stato dei luoghi e la determinazione dei costi per la Sanatoria .Tali costi verranno poi detratti dal prezzo di vendita dell'immobile."**

STIMA DEI COSTI

COSTO RIPRISTINO MURATURA	€ 3.000	
COSTO PRATICA CILA IN SANATORIA	€ 1.500	
COSTO OBLAZIONE	€ 1.000	
COSTO NUOVO ACCATASTAMENTO	€ 500	
TOTALE COSTI	€ 6.000	

Descrizione sintetica del LOTTO UNICO-negozio(sub.7)/negozio (sub.26):

Descrizione Unità Immobiliare oggetto di Esecuzione Giudiziaria	Locali ad uso negozio posto al piano terreno del fabbricato sito nel Comune di Cosenza (CS) Via Montegrappa n.32 composto due ambienti di superficie catastale mq. 46,00 consistenza mq 43,00 e superficie catastale mq. 29,00 consistenza mq 21,00 L'immobile risulta occupato.
Descrizione Catastale	Catasto Fabbricati Comune di Cosenza (CS) Via Montegrappa n.32 Foglio 17 Part. 167 sub 7 Piano T cat. C/1 Classe 5 Consistenza mq 43,00 ,Superficie catastale mq. 46,00 - Rendita Catastale € 777,27. Catasto Fabbricati Comune di Cosenza (CS) Via Montegrappa n.32 Foglio 17 Part. 167 sub 26 Piano T cat. C/1 Classe 5 Consistenza mq 21,00 ,Superficie catastale mq. 29,00 - Rendita Catastale € 379,60.
Natura e Titolarità Giuridica Intestati	La natura del diritto pignorato è la piena proprietà.
Valore Base Stimato per n.1 unità immobiliare SUB.7	€ 83.720,00
Detrazione per vendita coattiva in assenza di vizi -15%	- € 12.558,00
Valore Base Stimato per n.1 unità immobiliare SUB.26	€ 52.780,00
Detrazione per vendita coattiva in assenza di vizi -15%	- € 7.917,00
Prezzo Base per n.2 unità immobiliari	€ 116.025,00
Detrazione per costi Sanatoria e ripristino stato dei luoghi	-€ 6.000,00
Valore stimato per n.2 unità immobiliari	€ 110.025,00

-Si precisa che la vendita dell'immobile è soggetta ad I.V.A. in quanto il soggetto che vende è una Società titolare di P.IVA. Inoltre l'immobile viene ceduto dopo i 5 anni dall'ultimazione lavori Per quanto riguarda la tassazione sull'immobile riportiamo di seguito un estratto del:

Tribunale di Cosenza- Tassazione immobili

Per gli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di fabbricati o porzioni di fabbricato posti in essere tra soggetti privati le imposte di registro, ipotecaria e catastale sono dovute in misura proporzionale. Considerando che le aliquote possono essere variate dal legislatore in un qualsiasi momento si segnala che alla data odierna: Nella normalità dei casi le imposte dovute sono Dal 1 gennaio 2014....!

IMPOSTA DOVUTA: *Imposta di registro 9% ;Imposta ipotecaria €50 ;Imposta catastale € 50; Imposta di bollo Euro 230.*

Si potrebbe verificare il trasferimento avente ad oggetto fabbricati per i quali l'acquirente può beneficiare dell'agevolazione 'prima casa' .

In tal caso il regime agevolativo previsto per l'acquisto della 'prima casa', introdotto dalla legge n. 168 del 1982, è disciplinato dall'articolo 1 della Tariffa, Parte Prima, allegata al TUR, e dalla relativa nota II-bis. Con decorrenza dal 1° gennaio 2014, l'aliquota agevolata dell'imposta di registro si applica nella misura del 2% (e non più del 3%).

La tassazione applicabile per l'acquisto della 'prima casa' è, pertanto, la seguente:

IMPOSTA DOVUTA: *Imposta di registro 2%; Imposta ipotecaria Euro 168,00; Imposta catastale Euro 168,00.*

-Si precisa inoltre che, prima della vendita dell'immobile, occorrerà ripresentare **A.P.E.** (Attestato di Prestazioni Energetiche), obbligatorio da allegare al contratto di vendita (art. 6 comma 3 del D.Lgs 192/05) .

CONCLUSIONI

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordata, si rassegna la presente relazione, con la più serena coscienza e assoluta obiettività, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore integrazione o chiarimento che dovesse essere necessario.

Tutto quanto premesso e considerato anche alla luce di tutta la documentazione esaminata e in allegato, con risposta ai quesiti formulati dal Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Assunta GIOIA, ad evasione dell'incarico conferitomi in data 15/11/2024, deposito in modalità pct copia della integrazione alla Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio .

Cosenza, lì 24 Marzo 2025

IL C.T.U.

Dott. Arch. Virginia Oriolo

