

**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]

Debitore:

[REDACTED]  
[REDACTED]

**Consulenza Tecnica d'Ufficio**

**PERIZIA ESTIMATIVA**

Cosenza , 20/01/2025

**II C.T.U.**

Dott.Arch.Virginia ORIOLO





INDICE



<b>PREMESSA.....</b>	<b>03</b>
<b>QUESITI.....</b>	<b>03</b>
<b>RISPOSTA AI QUESITI PRELIMINARI.....</b>	<b>07</b>
<b>RISPOSTA AI QUESITI .....</b>	<b>09</b>
<b>SOPRALLUOGO-DESCRIZIONE DEL BENE.....</b>	<b>10</b>
<b>URBANISTICA DELL'AREA,AUTORIZZAZIONI EDILIZIE.....</b>	<b>13</b>
<b>DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA.....</b>	<b>17</b>
<b>DESCRIZIONE SINTETICA DEL LOTTO .....</b>	<b>22</b>
<b>CONCLUSIONI.....</b>	<b>23</b>
<b>ALLEGATI.....</b>	<b>24</b>



➤ **PREMESSA**

La sottoscritta Dott. Arch. Virginia Oriolo nata a Cosenza il 26/11/1966 [REDACTED], 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 (**ALL.n.01**) 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**. Rilevato che occorre nominare un esperto che provveda alla stima del compendio pignorato ed al compimento delle ulteriori attività di cui all'art. 173 – bis disp. att. c. p. c. nomina esperto nel presente procedimento l'Arch. Virginia Oriolo e dispone che il giuramento avvenga telematicamente entro 10 giorni dalla comunicazione ricevuta tramite compilazione del modulo allegato da depositarsi in pct.

Il G.E. dispone che il perito depositi la relazione di stima almeno 45 giorni prima dell'udienza e ne invii copia alle parti al momento del deposito; concede termine alle parti sino a 15 giorni prima dell'udienza per l'invio di note ed osservazioni alla relazione di stima a mezzo posta o posta elettronica, termine sino all'udienza alle parti per le proprie osservazioni in replica al debitore e termine sino all'udienza al perito per precisazioni e repliche alle eventuali osservazioni .

La sottoscritta C.T.U. Arch. Virginia Oriolo con residenza e studio in Rende (CS) Via Torino n.6 il giorno 19/11/2024 inviava giuramento di rito con firma digitale depositandolo in pct (**ALL.n.02**) .

➤ **QUESITI**

*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 sul bene pignorato;*

*oppure:*

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

*Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:*

*• se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*

*• se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) 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 e sia*

stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

• 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.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

Compiuto questo **preliminare controllo** provveda l'esperto, redigendo la perizia secondo lo schema di perizia già in uso presso questo Tribunale con i precedenti GE:

- 1) Provveda 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;
- 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 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;
- 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;
- 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 specifichi l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;
- 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;

- 7) ad appurare, 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 (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;
- 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;
- 9) 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;
- 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;
- 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 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;
- 12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
- 13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
- 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.
- 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 raccomanda il perito stimatore di indicare:

• al punto **10**, se il compendio pignorato risulti più proficuamente vendibile come unico lotto o in più lotti separati, e le ragioni per cui giunga a tale valutazione; procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

• al punto **11**, se il bene/beni oggetto di pignoramento sia/siano liberi o occupati. E in quest'ultimo caso se risultino occupati da terzi (in caso affermativo se in virtù di titolo e quale e se opponibile al pignoramento) o dal debitore.

*Individui e precisi, specie in quest'ultimo caso, se a occupare l'immobile vi siano soggetti particolarmente sensibili, come ad esempio minori, disabili, anziani. Rilevi tali circostanze anche nel proprio verbale di sopralluogo.*

• L'adeguatezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. a seguito di effettivo controllo.

**Il giudice dispone, inoltre, che l'esperto:**

1) riferisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti e redigendo per ciascun bene oggetto del pignoramento l'elaborato;

2) depositi, almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

A partire dal deposito dell'elaborato peritale.

-il debitore avrà tempo fino a 15 giorni prima dell'udienza per eventuali osservazioni

-i creditori avranno tempo fino all'udienza per le proprie osservazioni in replica al debitore

-al perito è concesso termine fino all'udienza per precisazioni e repliche alle osservazioni svolte al proprio elaborato peritale

**-all'esperto è concesso termine fino a giorni 45 prima dell'udienza per il deposito dell'elaborato peritale.**

A tale fine, all'interno della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy nonché gli allegati sopra identificati. Dovrà altresì essere allegato in formato .rtf o word.zip un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita.

**AUTORIZZA l'esperto:**

— al ritiro di copia degli atti del fascicolo d'ufficio;

— all'uso di mezzo proprio con esonero della P.A. da ogni responsabilità;

— ad accedere a pubblici uffici onde prendere visione ed estrarre copia, con anticipazione delle spese, di atti e documenti ivi depositati. Ove necessario l'esperto farà presente agli uffici pubblici che non sono a lui opponibili le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza agendo lo stesso per motivi di giustizia e su ordine del Giudice;

— a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato;

**ASSEGNA all'esperto:**

un acconto di €. 500,00 da versarsi a cura del creditore precedente entro 45 giorni dal giuramento dell'esperto.

Il giudice comunica all'esperto che il sopralluogo dell'immobile è indispensabile e che l'omissione di tale adempimento renderà inutilizzabile la relazione e sarà valutata dal Tribunale ai fini dell'affidamento di ulteriori incarichi. La mancata risposta ad uno solo dei quesiti, senza giustificato motivo, non consentirà la liquidazione, poiché si riterrà non espletato l'incarico con conseguente invito formale al completamento o con revoca dell'incarico.

Giusto il novellato disposto dell'art. 161 ter disp att cpc, all'esito del deposito della relazione il ctu presenterà la richiesta di liquidazione dell'acconto sull'onorario pari al 50% del valore di stima nonché (per intero) la richiesta di rimborso delle spese avvalendosi a tal fine del modello excell pubblicato sul sito del tribunale di cosenza ([www.tribunaledicosenza.it](http://www.tribunaledicosenza.it)) nel box dedicato alle procedure esecutive — moduli per i professionisti (file denominato "istanza liquidazione ctu estimo — Goggiamani"). La liquidazione della restante parte dell'onorario avverrà a seguito della vendita.

➤ **RISPOSTA AI QUESITI PRELIMINARI**

- *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei.*

La sottoscritta CTU, a seguito giuramento avvenuto in data 19/11/2024, in via preliminare ha estratto gli Atti allegati al Fascicolo riferito all'immobile sito in Cosenza (CS) Via Montegrappa n.32 oggetto dell'esecuzione immobiliare Procedura NRG 63/2024

la completezza della documentazione.

Tale documentazione, depositata dal creditore precedente, contiene copia Atto di collo del mutuo, i certificati delle iscrizioni e trascrizioni, il Certificato Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari del bene pignorato redatto dal Notaio dott. Luca dell'Aquila, Atto di pignoramento immobile e note di trascrizione.

Non contiene copia di Atto comprovante la provenienza dell'immobile, copia di visure e planimetrie catastali, i certificati dei residenza né stato civile del debitore pignorato. Tale documentazione verrà recepita dalla CTU e/o richiesta al creditore precedente come ulteriore integrazione al fascicolo.

*Precisi l'esperto:*

- *se il creditore precedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;*
- oppure:*
- *se il creditore precedente abbia optato per il deposito di Certificazione Notarile Sostitutiva.*

Il creditore precedente [REDACTED] optato per il deposito di Certificazione Notarile Sostitutiva attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari del bene pignorato redatto dal Notaio dott Luca dell'Aquila redatto in Orta di Atella (CE) in data 08/05/2024 (**ALL.n.03**).

*Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:*

- *se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*
- *se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) 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 e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.*

*Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva) l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:*

- *se la certificazione risalga ad un atto di acquisto derivativo o originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento;*

La Certificazione Notarile Sostitutiva del Notaio dott Luca dell'Aquila redatta in Orta di Atella (CE) in data 08/05/2024 certifica il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza in data

16/04/2023 ai numeri 11773 del R.G. e 9712 R.P. Da tale certificazione risulta indicate l'intera storia ipotecaria degli immobili pignorati in particolare:

Storia ipotecaria ultraventennale, dall'attualità a ritroso:

Le unità immobiliari in Cosenza alla Via Montegrappa nr 28/32 distinte al Catasto Fab-bricati al foglio 17 particella 167 sub. 7 natura C1 di mq. 43 e particella 167 sub. 26 natura C1 di mq. 21, sono pervenute alla

[redacted], con il decreto di **trasferimento immobili** del Tribunale di Cosenza del 26/9/2005 repertorio n. 2323, trascritto presso la Con-servatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 10/11/2005 ai nn. 44531 registro generale e 23428 registro particolare. [redacted]

[redacted] categoria C/1 di mq. 43 e particella 167 sub. 26 categoria C/1 di mq. 21, sono pervenuti dai signori

[redacted] 218777 registro particolare.

- iscrizione ipoteca volontaria registro generale n. 49362 registro particolare n. 17998 del 15/12/2005 di euro 120.000,00

**a favore** Sanpaolo Banco di Napoli S.p.a. con sede in Napoli codice fiscale 04485191219, domicilio ipotecario eletto in Cosenza Via degli Alimena n. 94/98

**contro** [redacted]

in virtù di atto per notar Stefano Camilleri di Cosenza del 14/12/2005 repertorio n. 28831. Mutuo fondiario di euro 60.000,00 da rimborsare in 10 anni. Ipoteca su: intera proprietà delle unità immobiliari in Cosenza, alla Via Montegrappa distinte al Catasto Fabbricati al foglio 17 particella 167 sub. 7 natura C1 di mq. 43 al piano T n. civico 32, e particella 167 sub. 26 natura C1 di mq. 21 al piano T n. civico 30.

- iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. 6963 registro particolare n. 552 del 19/3/2019 di euro 200.000,00

**a favore** [redacted]

**contro** [redacted]

in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Cosenza del 14/12/2017 repertorio n. 5173/2017. A garanzia della somma di euro 188.904,92. Ipoteca su: intera proprietà delle unità immobiliari in Cosenza, alla Via Monte Grappa n. 32, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 17 particella 167 sub. 7 natura C1 di mq. 43 al piano T e particella 167 sub. 26 natura C1 di mq. 21 al piano T.

- trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 11773 registro particolare n. 9712 del 16/4/2024

**in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Cosenza del 4/4/2024 repertorio n. 1044. Pignoramento su: intera proprietà delle unità immobiliari in Cosenza, alla Via Monte Grappa, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 17 particella 167 sub. 7 natura C1 di mq. 43 al piano T e particella 167 sub. 26 natura C1 di mq. 21 al piano T.**

*In secondo luogo l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento). Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.*

In Atti non sono presenti le Visure storiche catastali né gli elaborati planimetrici relativi a n.2 unità immobiliari individuate nel N.C.E.U. del Comune di Cosenza (CS) Via Montegrappa n.32 individuate al Foglio 17 p.la n. 167 sub.7 negozio cat.C/1 classe 5 consistenza mq 43 e al Foglio 17 p.la n. 167 sub.26 negozio cat.C/1 classe 5 consistenza mq 21.00.

Pertanto la sottoscritta CTU ha acquisito ,tramite piattaforma Sister Agenzia delle Entrate, visura catastale storica negozio sub.7 (**ALL.n.04**), visura catastale storica negozio sub.26 (**ALL.05**), l'elenco subalterni (**ALL.n.06**) e la planimetria catastale negozio (**ALL.n.7**) e la planimetria catastale negozio(**ALL.n.8**),visura catastale per soggetto (**ALL.n.9**),l'elaborato planimetrico fabbricato (**ALL.n.10**).

I dati catastali attuali e storici indicati nelle visure catastali e nel Certificato Notarile coincidono.

- *L'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.  
In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato. Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.*

Il Creditore precedente non ha depositato nel fascicolo la Visura Camerale della Società XXXXXXXXXX ) pertanto in data 09/01/2025 la sottoscritta CTU ha richiesto Visura Camerale storica c/o Camera di Commercio Cosenza (**ALL.n.11**).

#### ➤ **RISPOSTA AI QUESITI**

- 1) *Provveda 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; idonei.*

Per l'esatta individuazione dell'immobile inserito in una palazzina a 4 piani fuori terra è stata estrapolata da google maps una vista aerea della zona in cui è inserito il fabbricato nel tessuto urbano del Comune di Cosenza (CS) alla Via Montegrappa n.32 (**ALL n.12**).

Sono state acquisite dalla sottoscritta C.T.U. tramite piattaforma Sister Agenzia delle Entrate Territorio — Ufficio di Cosenza, le visure catastali dell' immobile , la planimetria catastale, la storia degli elaborati planimetrici con indicazione dei sub per l'individuazione degli immobili soppressi e di quelli attuali siti nel Comune di Cosenza (CS) al foglio 17 particella n. 167 sub 7 e sub 26 entrambi negozio a piano terra.

I beni oggetto di pignoramento risultano esclusivamente n.2 e individuati al F.17 part.Ila 167 sub.7 negozio cat.C/1 classe 5 consistenza mq 43 e al Foglio 17 p.Ila n. 167 sub.26 negozio cat.C/1 classe 5 consistenza mq 21.00 di proprietà [REDACTED]

23/12/2015 Notaio Matteo Mazzotta.

N°	F.	Part.Ila	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Proprietà
1	17	167	7	C/1	5	MQ 43	MQ 46	€ 777.27	[REDACTED]

N°	F.	Part.Ila	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Proprietà
2	17	167	26	C/1	5	MQ 21	MQ 29	€ 379.60	[REDACTED]

- 2) Proceda 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 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;

### **SOPRALLUOGO-DESCRIZIONE DEL BENE**

A seguito comunicazione 1<sup>a</sup> accesso inviata all'esecutato dal Custode dott.De Luca viene comunicato che in data **05/12/2024** alle ore 15.00 avverrà il primo accesso sui luoghi di causa (**ALL.n.13**).

L'immobile oggetto della procedura esecutiva è ubicato nel Comune di Cosenza (CS) in Via Montegrappa n.23.

Recatami sui luoghi di causa alla presenza del debitore [REDACTED]

[REDACTED] Dott. De Luca non è stato possibile eseguire l'accesso ai luoghi in quanto [REDACTED] dichiara che il suo assistito non ha mai ricevuto il pignoramento su detto immobile pertanto non ci fa procedere con il sopralluogo in attesa di prendere visione del fascicolo telematico.

Si redige Verbale di avvenuto sopralluogo redatto dal CTU (**ALLn 14**) e dal Custode. In tale circostanza si comunica che il 2<sup>a</sup> tentativo di accesso avverrà in data 18/12/2024 .

Pertanto in data 18/12/2024 alle ore 15.00 la sottoscritta CTU alla presenza delle parti in causa e del Custode Dott.De Luca si è nuovamente recata presso i luoghi di causa in Via Montegrappa n.32 in Cosenza.In tale data è stato possibile procedere con l'accesso ai luoghi di causa, effettuare gli opportuni rilievi metrici e fotografici, esterni ed interni.

Si redige pertanto 2 Verbale di avvenuto sopralluogo redatto dal CTU (**ALLn 15**) e dal Custode.

Trattasi di una zona centrale della Città di Cosenza con prevalenza di fabbricati residenziali, attività commerciali . L'edificio dei primi del '900 si sviluppa su Via Montegrappa e fa angolo con Viale Trieste.Si sviluppa su quattro livelli: al piano terreno troviamo le attività commerciali (negozi, botteghe) ai restanti piani appartamenti residenziali.All'esterno il fabbricato si presenta con intonaco color terracotta , fasce marcapiano decorate , zoccolatura bassa e bugnato negli spigoli del fabbricato.

Su Via Montegrappa sono presenti n.5 aperture /vetrine di accesso ai negozi al piano terreno di cui n.3 vetrine sono relative ai locali della [REDACTED] particolare identificate al n.c.28-30-32.

### **1-Unità immobiliare individuata al F.17 part.167 sub. 7- NEGOZIO cat .C/1 piano T.**

***Via Montegrappa n.32 Cosenza .***

Al negozio si accede dalla Via Montegrappa n.32 a quota strada. Attraverso vetrina si accede al locale interno.Procedendo all'interno e dal confronto con le planimetrie catastali si evincono immediatamente alcune difformità 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. Ho pertanto dovuto procedere sia per il sub.7 che per il sub.26 ad un rilievo metrico per rappresentare l'attuale configurazione degli spazi e che ho riportato come allegato per una più chiara e rapida lettura. (**ALL.n.16**) (**ALL.17documentazione fotografica**) .

Partendo dall'ingresso pertanto ho rilevato che lo spazio è stato diviso in due ambienti da una parete in cartongesso.A sinistra dell'ingresso attraverso porta interna si raggiunge un locale deposito lungo e stretto con h.3.90 mentre al fondo è stato realizzato un soppalco metallico con h.200 intradosso solaio per il deposito di materiale.Al soppalco si accede da scaletta metallica.Tale locale risulta illuminato solo da piccola apertura (finestra) lato cortile

interno. Tutti gli ambienti risultano tinteggiati non di recente, pavimenti sono in graniglia. E' presente l'impianto elettrico, assente impianto riscaldamento. L'altra porzione di subalterno è adibita a negozio/sala esposizione. Non esiste il tramezzo che lo separa sia dal sub 6 che dal sub 40 particelle confinanti, ma è tutto fuso in un'unica sala esposizione/vendita.

L'altezza complessiva è h.3.90 con la presenza di travi a vista. Gli ambienti risultano tinteggiati, con pavimento in laminato effetto legno in sovrapposizione al vecchio pavimento. Presente impianto elettrico, assente impianto riscaldamento/climatizzazione.

**2-Unità immobiliare individuata al F.17 part.167 sub. 26- NEGOZIO cat. C/1 piano T - Via Montegrappa n.30 (CS).**

Al negozio si accede dalla Via Montegrappa n.30 a quota strada. Attraverso vetrina si accede al locale interno. Procedendo all'interno e dal confronto con le planimetrie catastali si evincono immediatamente alcune difformità in quanto il sub,26 oggetto di pignoramento ,in realtà risulta anch'esso fuso in un unico ambiente con altri subalterni. Ho pertanto dovuto procedere sia per il sub.7 che per il sub.26 ad un rilievo metrico per rappresentare l'attuale configurazione degli spazi e che ho riportato come allegato per una più chiara e rapida lettura. **(ALL.n.16-17 documentazione fotografica)** .

Per poter accedere al locale individuato con il sub.26, che da planimetria catastale era in comunicazione con il sub.7, in realtà occorre attraversare il sub 6 antistante per raggiungere tale ambiente. Anche questo locale è adibito ad esposizione/vendita mobili arredamento. Al fondo del locale oltre al wc è stato realizzato una sorta di disimpegno/ripostiglio come antibagno mediante parete in cartongesso. Gli ambienti risultano tinteggiati, con pavimento in laminato effetto legno in sovrapposizione al vecchio pavimento. Presente impianto elettrico, assente impianto riscaldamento/climatizzazione. Durante il sopralluogo il debitore ha prodotto copia dei Contratti di locazione relativi ai n.2 subalterni confinanti (sub.6 e sub.40) alle particelle pignorate (sub.7 e sub 26). *I Contratti di locazione sono intestati alla* [REDACTED]

La sottoscritta CTU al fine di avere un riscontro catastale ed una maggiore e più facile lettura degli spazi la ha dovuto procedere con la verifica catastale delle particelle confinanti non oggetto di pignoramento perché nello stato dei luoghi si presentano fisicamente unite alle pignorate. All'uopo per una migliore lettura degli spazi ha estratto le planimetrie catastali relative al sub.6 ed al sub.40 (**ALL.n.20-21**) e rappresentato graficamente una tavola con fusione virtuale dei n.4 subalterni così come risultano dalle planimetrie ufficiali scaricate dall'Agenzia delle Entrate (**ALL.n.22**):

Si precisa che i beni oggetto di pignoramento risultano esclusivamente n.2 e individuati:

-F.17 part.IIa 167 sub.7 negozio cat.C/1 classe 5 consistenza mq 43 superficie catastale mq 46

F. 17 part.IIa n. 167 sub.26 negozio cat.C/1 classe 5 consistenza mq 21.00 superficie catastale mq 29 di proprietà [REDACTED]

#### URBANISTICA DELL'AREA

L'area ha destinazione urbanistica come riportato sulle tavole dell'azzonamento dei P.R.G. di Cosenza (CS) come "**ZONA B1- ARRE EDIFICATE SEMI-INTENSIVE**". (**ALL n.23-24**)

- 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;*

La costruzione originaria del fabbricato risale ante 1967. Non risultano in Atti rilasciati altri titoli edilizi successivamente.

- 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 tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e l'0 della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

Da indagini effettuate presso il Comune di Cosenza- Ufficio Urbanistica dove la sottoscritta C.T.U. ha presentato PEC in data 09/01/2025 richiesta accesso agli Atti per copia di autorizzazioni edilizie relative ad autorizzazioni edilizie varie e/o agibilità dei locali in oggetto. In particolare si richiede copia del provvedimento indicato nel Contratto di locazione consegnato dal debitore per i locali ossia pratica edilizia n.171144 del 05/09/2018 relativa a SCIA n.54 prot.19771 del 28/02/2018 (**ALL.n.25**)

Il Comune di Cosenza in data 16/01/2025 ha rilasciato copia di documentazione inerente una SCIA n.54 prot.n.19771 del 28/02/2018. Nell'elaborato grafico allegato del progetto stato futuro i locali appaiono già fusi in un unico locale diviso da arcate nella muratura e la presenza di un piccolo bagno. (**ALL.n.26**). Non sono stati trovati altri permessi relativi alla realizzazione di tramezzi interni e di soppalco.

- 5) *alleggi per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;*

La presente stima riguarda un immobile e non un terreno di conseguenza non è necessario allegare CDU.

- 6) *identifichi 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 di procedimento esecutivo a favore [REDACTED]

Tribunale di Cosenza del 4/4/2024 repertorio n. 1044.

Pignoramento su: intera proprietà delle unità immobiliari in Cosenza, alla Via Monte Grappa, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 17 particella 167 sub. 7 natura C1 di mq. 43 al piano T e particella 167 sub. 26 natura C1 di mq. 21 al piano T.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali depositate c/o l'Agenzia delle Entrate si rilevano alcune difformità. In particolare allo stato attuale non sono state realizzati i muri divisorii tra le particelle pignorate (sub.7 e sub.26) e le particelle non oggetto di pignoramento di altra proprietà (sub.6 e sub.40).

Per le altre opere realizzate in assenza di permessi ,quali tramezzi interni e soppalco uso deposito, si potrà presentare SCIA 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 la sottoscritta CTU ritiene necessario, prima di procedere con la vendita, realizzare la ricostruzione fisica delle tre aperture dei confini tra i locali pignorati e le particelle non oggetto di pignoramento e di altra proprietà con muri divisorii in particolare tra il sub.26 ed il sub.40, tra il sub.26 ed il sub.6 e tra il sub.7 ed il sub.6.

- 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 (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;*

- Pignoramento su: intera proprietà delle unità immobiliari in Cosenza, alla Via Monte Grappa, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 17 particella 167 sub. 7 natura C1 di mq. 43 al piano T e particella 167 sub. 26 natura C1 di mq. 21 al piano T.

L'immobile oggetto di procedimento esecutivo a favore [REDACTED]

Tribunale di Cosenza del 4/4/2024 repertorio n. 1044.

-Trascrizione Verbale di pignoramento immobili RG n.11773 RP n.9712 del 16/04/2024.

E' possibile vendere il bene pignorato in un unico lotto in quanto pur trattandosi di due singoli subalterni in realtà al sub 26 si può accedere soltanto dal sub 7 che invece ha l'accesso da Via Montegrappa n.32.

- 8) *verifichi 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;*

Le unità immobiliari in Cosenza alla Via Montegrappa nr 28/32 distinte al Catasto Fabbricati al foglio 17 particella 167 sub. 7 natura C1 di mq. 43 e particella 167 sub. 26 natura C1 di mq. 21, sono pervenute alla [REDACTED]

Con-servatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 10/11/2005 ai nn. 44531 registro generale e 23428 registro particolare. [REDACTED]

[REDACTED] a [REDACTED], i locali magazzino in Cosenza alla Via Montegrappa nr 28/30/32 della superficie complessiva di mq. 64 e distinti in Catasto al foglio 17 particella 167 sub. 7 categoria C/1 di mq. 43 e particella 167 sub. 26 categoria C/1 di mq. 21, sono pervenuti dai signori [REDACTED]

trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza l'1/2/1990 ai nn. 3063 registro generale e 218777 registro particolare.

- iscrizione ipoteca volontaria registro generale n. 49362 registro particolare n. 17998 del 15/12/2005 di euro 120.000,00

**a favore** Sanpaolo Banco di Napoli S.p.a. con sede in Napoli codice fiscale 04485191219, domicilio ipotecario eletto in Cosenza Via degli Alimena n. 94/98

**contro**

virtù di atto per notar Stefano Camilleri di Cosenza del 14/12/2005 repertorio n. 28831. Mutuo fondiario di euro 60.000,00 da rimborsare in 10 anni. Ipoteca su: intera proprietà delle unità immobiliari in Cosenza, alla Via Montegrappa distinte al Catasto Fabbricati al foglio 17 particella 167 sub. 7 natura C1 di mq. 43 al piano T n. civico 32, e particella 167 sub. 26 natura C1 di mq. 21 al piano T n. civico 30.

- iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. 6963 registro particolare n. 552 del 19/3/2019 di euro 200.000,00

**a favore**

**contro**

virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Cosenza del 14/12/2017 repertorio n. 5173/2017. A garanzia della somma di euro 188.904,92. Ipoteca su: intera proprietà delle unità immobiliari in Cosenza, alla Via Monte Grappa n. 32, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 17 particella 167 sub. 7 natura C1 di mq. 43 al piano T e particella 167 sub. 26 natura C1 di mq. 21 al piano T.

- trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 11773 registro particolare n. 9712 del 16/4/2024

**a favore**

**in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Cosenza del 4/4/2024 repertorio n. 1044. Pignoramento su: intera proprietà delle unità immobiliari in Cosenza, alla Via Monte Grappa, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 17 particella 167 sub. 7 natura C1 di mq. 43 al piano T e particella 167 sub. 26 natura C1 di mq. 21 al piano T.**

- 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, nonche' per le eventuali spese condominiali insolute;*

Per la valutazione dell'unità immobiliare si è adottato il metodo della stima sintetica che si basa sulla comparazione del più probabile valore di mercato di manufatti simili a quello oggetto della stima. La superficie commerciale dell'unità immobiliare si determina misurando la superficie del piano al lordo delle murature esterne. I muri perimetrali esterni

vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Il più probabile valore di mercato si ottiene al termine di un giudizio estimativo realizzato per comparazione tra i prezzi noti del libero mercato. La stima per comparazione quindi si basa su due fasi seguenti:

- Rilevazione di valori di mercato di beni simili o assimilabili a quelli di stima.
  - Individuazioni delle variabili che influenzano il valore di mercato.
- Stima dell'influenza delle variabili sul valore di mercato che con l'applicazione dei coefficienti per vetustà, obsolescenza e funzionalità globale, ne quantifica il degrado derivante dall'epoca di costruzione o ristrutturazione totale dell'immobile e la razionale connessione dei vari comparti in relazione ai normali standard.

### **Determinazione del valore di stima.**

Il risultato ottenuto dalla consultazione di riviste specializzate nel settore immobiliare e soprattutto dalle informazioni raccolte presso agenzie immobiliari del Comune di Cosenza, sono verosimili ai valori base estrapolati dalla banca dati immobiliare (OMI) relativa al Comune di Cosenza, che riporta i valori medi di mercato a seconda delle zone del centro urbano.

Trattandosi nello specifico di un negozio a piano terra fronte strada principale (Via Montegrappa) con cortile retrostante si può ipotizzare un valore di mercato fra quello medio data la vicinanza con il centro del comune di Cosenza. Una volta determinato il valore medio unitario della superficie commerciale vengono applicati dei coefficienti correttivi per aumentarlo e diminuirlo al fine di tener conto delle caratteristiche peculiari che riguardano l'unità immobiliare da stimare.

Le caratteristiche analizzate saranno raggruppate in tre coefficienti distinti che dipendono

a) Dalla Vetustà, per vetustà di un immobile si intende il degrado dello stesso derivante dall'epoca di Costruzione quindi nel nostro caso si può considerare un coefficiente unitario (1,00).

b) Dall'obsolescenza e funzionalità globale, nella pratica estimale si riscontra frequentemente che immobili ancora agibili dal punto di vista fisico ed idonei all'uso per il quale furono costruiti, si ritengono superati dalle nuove esigenze indotte dal progresso tecnologico. L'obsolescenza riguarda principalmente le finiture, gli impianti e le opere esterne; in casi particolari sono interessate anche le strutture e le coperture nel nostro caso si può considerare un coefficiente unitario (1,00).

c) Dal deprezzamento o incremento per caratteristiche posizionali o ambientali. Al valore di stima di unità descritte in categorie può essere applicato un coefficiente di merito/demerito derivante dalle specifiche caratteristiche delle stesse ed in particolare per insediamento nei comuni di maggior importanza, in zona artigianale od industriale regolata da piano regolatore e perciò di massima appetibilità 1,00 ma nel nostro caso non sarà applicato (1,00). Per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile si è deciso di procedere mediante una *stima sintetica comparativa*, prendendo a confronto fabbricati simili appartenenti a categorie omogenee di immobili di cui si conoscono i recenti prezzi di mercato. La rilevazione dei valori di compravendita è stata fatta effettuando delle ricerche direttamente nella zona e chiedendo inoltre informazioni a mediatori e agenti immobiliari (Tecnocasa, Gallo immobiliare, ecc) confrontandoli con i valori forniti dall'Osservatorio immobiliare (OMI) dell'Agenzia dell'Entrate – semestre 1 anno 2024 che dà per ogni comune relativamente alla zona di interesse, alla destinazione dell'immobile e alla tipologia, abbiamo un intervallo di valori plausibili di mercato. **(ALL. n. 27).**

#### **-STIMA NEGOZIO PIANO TERRA**

<b>Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1 Provincia: COSENZA Comune: COSENZA</b>	
Fascia/zona: CENTRALE/VIA ROMA, XXIV MAGGIO, PARISIO, VIALE TRIESTE, PIAZZA FERA	
Codice di zona: B1	
Microzona catastale n.: 4	
Tipologia prevalente: NEGOZI	
Destinazione: COMMERCIALE	
Stato conservativo : Normale	
Valore di mercato:	<b>MIN. € 1.300,00 - MAX. € 2.600,00</b>

Per la determinazione del più probabile valore di mercato si è scelto come valore di mercato la media tra il valore della zona di Cosenza centro moltiplicato per la superficie lorda (espressa in mq.) ricavata dalla planimetria catastali e confrontata con i rilievi metrici effettuati dallo stesso C.T.U.

Si riporta di seguito la tabella riassuntiva con il più probabile valore di mercato per l'unità immobiliare pignorata.

Unità Immobiliare.	Descrizione	Destinazione	Superficie Lorda (mq.)	Valore di Mercato (€/mq.)	Valore di Stima (€)
F.17 PART.167 SUB. 7	Unità Immobiliare P.T	COMMERCIALE	46,00	€/mq. 1.300 / 2.600= €/mq 1.820	83.720,00

F.17 PART.167 SUB. 26	Unità Immobiliare P.T	COMMERCIALE	29,00	€/mq. 1.300 / 2.600= €/mq 1.820	52.780,00
-----------------------------	-----------------------------	-------------	-------	------------------------------------	-----------

Dall'estratto della Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana Serie Speciale (GU n. 182 del 7 agosto 2007).

**PROVVEDIMENTO AGENZIA DELLE ENTRATE 27 LUGLIO 2007 DISPOSIZIONI IN MATERIA DI INDIVIDUAZIONE DEI CRITERI UTILI PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE NORMALE DEI FABBRICATI, DI CUI ALL'ART. 1, COMMA 307, DELLA LEGGE 27 DICEMBRE 2006, N. 296 (LEGGE FINANZIARIA 2007) (ALL. n. 28).**

Valore Normale = Valore Normale Unitario x Superficie (mq.)

$$\text{Valore Normale Unitario} = \text{Val OMI}_{\min} + (\text{Val OMI}_{\max} - \text{Val OMI}_{\min}) \times K$$

Dove: **Val OMI<sub>min</sub>** e **Val OMI<sub>max</sub>** indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla provincia, al comune e alla **zona omogenea OMI** in cui si colloca l'immobile considerato ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita, e con riguardo al periodo di riferimento dell'atto di compravendita.

Dove: **K** rappresenta la media ponderata di due coefficienti, **K1** (taglio superficie) e **K2** (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula:

$$K = (K_1 + 3 \times K_2) / 4$$

Nel nostro caso i valori da considerare sono:

$$\text{Val OMI}_{\min} = 1.300,00 \text{ €/mq. Val OMI}_{\max} = 2.600,00 \text{ €/mq.}$$

$$K_1 = \text{Taglio Superficie} = 1 \text{ (fino a 45 mq.)}$$

$$K_2 = \text{Livello di Piano} = 0,2 \text{ (piano terreno)}$$

$$\text{Otteniamo: } K = 0,40$$

$$\text{Valore Normale Unitario} = \text{Val OMI}_{\min} + (\text{Val OMI}_{\max} - \text{Val OMI}_{\min}) \times K$$

$$\text{Valore Normale Unitario} = 1.300,00 \text{ €/mq} + (2.600,00 \text{ €/mq} - 1.300,00 \text{ €/mq}) \times 0,40$$

$$\text{Valore Normale Unitario} = \text{€/mq } 1.820,00$$

**VALORE DI STIMA** - dell'Unità Immobiliare individuata al **sub.7**

mq. 46,00 x 1.820,00 €/mq. =	€ 83.720,00
abbattimento forfettario 15% =	€ <u>12.558,00</u>
<b><u>VALORE A BASE D'ASTA</u></b>	<b>€ 71.162,00</b> (settantunmilacentosessantadue/00)

**VALORE DI STIMA** - dell'Unità Immobiliare individuata al **sub.26**

mq. 29,00 x 1.820,00 €/mq. =	€ 52.780,00
abbattimento forfettario 15% =	€ <u>7.917,00</u>
<b><u>VALORE A BASE D'ASTA</u></b>	<b>€ 44.863,00</b> (quarantaquattromilaottocentosessantatre/00)

- 10)** formi 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;

Data la natura del bene pignorato costituito da n.2 unità immobiliari su un unico livello (piano terreno) si potrebbe procedere con n.2 lotti di vendita ma dato che soltanto il sub 7 ha l'accesso su strada mentre il sub.26 si accede solo attraversando il sub.7 si deve procedere con la vendita di un unico lotto .

- 11)** accerti 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;*

Lo stato di possesso del bene alla data dell' acquisto era di proprietà 1000/1000 della

[REDACTED]

[REDACTED]

Lo stato di occupazione è confermato dal verbale sopralluogo della sottoscritta CTU , dal verbale redatto dal Custode e dalla Visura camerale della Società.

**12)** *ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*

I beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

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

La documentazione fotografica esterna ed interna è documentata nell' **ALL. n.17.**

**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.*



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 Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio completa degli allegati.

Cosenza, lì 22 Gennaio 2025

**IL C.T.U.**

Dott. Arch. Virginia Oriolo





- 01- Decreto di nomina CTU del 15/11/2024
- 02- Verbale di Giuramento Accettazione Incarico del 19/11/2024
- 03- Certificato Notarile Notaio Luca dell'Aquila del 08/05/2024
- 04- Visura storica per immobile F.17 part.IIa 167 sub.7
- 05- Visura storica magazzino F.17 part.IIa 167 sub.26
- 06-Elenco subalterni
- 07-Planimetria catastale negozio F.17 part.IIa 167 sub.7
- 08- Planimetria catastale negozio F.17 part.IIa 167 sub.26
- 09- Visura catastale per soggetto [REDACTED]
- 10-Elaborato planimetrico
- 11-Visura camerale per societa [REDACTED]
- 12-Foto aerea lotto
- 13-Mail inizio operazioni peritali
- 14- Verbale di Sopralluogo e 1^ accesso (redatto dal CTU) del 05/12/2024
- 15- Verbale di Sopralluogo e 2^ accesso (redatto dal CTU) del 18/12/2024
- 16-Planimetria generale stato di fatto alla data del 18/12/2025
- 17- Documentazione fotografica del 18/12/2024
- 18-Contratto di locazione sub.6
- 19-Contratto di locazione sub.40
- 20-Planimetria catastale F.17 part.IIa 167 sub.6
- 21- Planimetria catastale F.17 part.IIa 167 sub.40
- 22-Planimetria catastale con fusione e rappresentazione dei sub.7/26/6/40
- 23- Stralcio di PRG estratto dal Geoportale Comune di Cosenza
- 24-Stralcio NTA
- 25- Richiesta di Accesso agli Atti Amministrativi Comune di Cosenza.
- 26-Documentazione fornita dal Comune di Cosenza SCIA N.54 DEL 2018
- 27- Valori forniti dall'osservatorio immobiliare(OMI) dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza
- 28-Tabella per determinazione valore normale dei fabbricati

