

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

Sezione I Civile

Ufficio ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'esecuzione: Dott.Giuseppe Sicilia

Procedura Giudiziaria N.R.G.E. 72/2024

Creditore :

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Debitore:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Consulenza Tecnica d'Ufficio PERIZIA ESTIMATIVA

Cosenza , 03/03/2025

Il C.T.U.

Dott.Arch.Virginia ORIOLO





INDICE



PREMESSA.....	03
QUESITI.....	03
RISPOSTA AI QUESITI PRELIMINARI.....	06
RISPOSTA AI QUESITI	09
SOPRALLUOGO-DESCRIZIONE DEL BENE.....	10
URBANISTICA DELL'AREA,AUTORIZZAZIONI EDILIZIE.....	13
DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA.....	16
DESCRIZIONE SINTETICA DEL LOTTO	23
CONCLUSIONI.....	25
ALLEGATI.....	26



➤ **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 21/11/2024 dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Giuseppe Sicilia (**ALL.n.01**) in sostituzione dell'Arch. Casazzone Vittorio già precedentemente nominato nell'Udienza del 27/08/2024 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 **03/02/2025 ore 9.00**. 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 30 giorni prima dell'udienza e ne invii copia alle parti al momento del deposito; concede termine al debitore sino a 20 giorni prima dell'udienza per l'invio di note ed osservazioni alla relazione di stima a mezzo posta o posta elettronica, termine sino a 10 giorni al creditore per le proprie osservazioni in replica al debitore e termine di 5 giorni 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 25/11/2024 inviava giuramento di rito con firma digitale depositandolo in pct (**ALL.n.02**) . Data la ristrettezza dei termini per il deposito della Relazione la sottoscritta deposita in data 16/12/2024 Istanza di proroga per il deposito di ulteriori 60 gg. sino al 03/03/2025. (**ALL.n.03**)

➤ **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 l'anno 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 esecutata 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;*
- 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. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- 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 TRENTA 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 teletrasmissi.*

A partire dal deposito dell'elaborato peritale.

-il debitore avrà tempo fino a 20 giorni prima dell'udienza per eventuali osservazioni

-i creditori avranno tempo fino a 10 giorni prima dell'udienza per le proprie osservazioni in replica al debitore

-al perito è concesso termine fino a giorni 5 prima dell'udienza per precisazioni e repliche alle osservazioni svolte al proprio elaborato peritale

-all'esperto è concesso termine fino a giorni 30 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) 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 25/11/2025, in via preliminare ha estratto gli Atti allegati al Fascicolo riferito agli immobili siti in San Pietro in Guarano (CS) In Via Santa Lucia n.60 e Via Casaluzzi n.1 oggetto dell'esecuzione immobiliare



per verificare la completezza della documentazione.

Tale documentazione , depositata dal creditore precedente, contiene copia Atto di accollo 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. Vincenzo Calderini ,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] ha 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 Vincenzo Calderini redatto in Santa Maria Capua Vetere (CE) in data 06/05/2024 (**ALL.n.04**).

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:

nel N.C.E.U. del Comune di San Pietro in Guarano (CS) al foglio 24 p.lla n. 361 sub.6 proprietà [REDACTED]
[REDACTED]) e immobile individuato al NCEU F.6 part.Ila 487 sub. 4 di proprietà 1/1 [REDACTED]

Pertanto la sottoscritta CTU ha acquisito ,tramite piattaforma Sister Agenzia delle Entrate, visura catastale storica dell' immobile identificato F.6 part.Ila 487 sub.4 (**ALL.n.05**),la visura catastale dell'immobile identificato F. 24 p.lla n. 361 sub.6(**ALL.n.06**), l'elaborato planimetrico (**ALL.n.07**),la planimetria catastale dell'immobile identificato con il sub.4 (**ALL.n.08**) la planimetria catastale dell'immobile identificato con il sub.6(**ALL.n.09**) ,l'estratto di mappa F.24 (**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 Certificato di Residenza/STATO CIVILE degli esecutati .La sottoscritta richiede all'ufficio Anagrafe del Comune di San Pietro in Guarano (CS) il certificato di residenza e lo stato di famiglia degli esecutati con pec in data 04/02/2025 (**ALL.n.11-n.12**).

➤ **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 degli immobili è stata estrapolata una vista aerea della zona in cui sono inseriti i due fabbricati nel tessuto urbano del Comune di San Pietro in Guarano (CS) alla Via Casaluzzi n.1 e alla Via Santa Lucia n.60 . (**ALL n.13**) 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 San Pietro in Guarano (CS) .

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano n.2:

1) Unità immobiliare (appartamento) individuata nel N.C.E.U. del Comune di San Pietro in Guarano (CS) Via Casaluzzi n.1 al foglio 24 p.lla n. 361 sub.6 proprietà [REDACTED]

65

N°	F.	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenz a	Superficie catastale	Rendita	Proprietà
1	24	361	6	A/3	2	5 VANI	MQ 95 (escluse aree scoperte) MQ 91	€ 258,23	[REDACTED]

2) Unità immobiliare (appartamento) individuato nel Comune di San Pietro in Guarano Via S.Lucia n.60 al NCEU F.6 part.lla 487 sub. 4 di proprietà 1/1 [REDACTED]

N°	F.	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenz a	Superficie catastale	Rendita	Proprietà
1	6	487	4	A/3	1	5 VANI	MQ 114 (escluse aree scoperte) MQ 114	€ 222,08	[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 DEI BENI

A seguito mail in data 02/12/2024 inviata al dott.Aciri Pierluigi in qualità di Custode degli immobili pignorati, nominato dal G.E.dott. Sicilia ,in data 12/12/2024 ore 11.00 viene fissato il primo accesso c/o i luoghi di causa. **(ALL n.14)**

Come sopra descritto gli immobili pignorati sono n.2 siti in due zone differenti e distanti tra loro ubicate nel Comune di San Pietro in Guarano (CS) rispettivamente in Via Santa Lucia n.60 e in Via Casaluzzi n.1.

La sottoscritta CTU pertanto, previo avviso alle parti ,si è recata in data 12/12/2024 c/o entrambi gli immobile oggetto di pignoramento, ove si sono effettuati i controlli di rito e delle misurazioni dell'unità immobiliare verificando il rispetto della planimetria catastale, procedendo al rilievo fotografico e metrico dell' unità immobiliare sia internamente che all'esterno. Successivamente si è proceduto, a redigere Verbale sopralluogo unico per i n.2 accessi eseguiti nella stessa giornata (**ALL.n.15**) e opportuna documentazione fotografica dei n.2 immobili ciascuno con la propria documentazione(**ALL.n.16-17**).

1-Unità immobiliare individuata al F.24 p.361 sub. 6- APPARTAMENTO A/3 -Via Casaluzzi n.1 San Pietro in Guarano (CS).

Il fabbricato entro cui è sito l'appartamento pignorato è ubicato in una zona distante dal centro di San Pietro in Guarano nella frazione di Redipiano.Il fabbricato ,a 3 piani f.t.,ha accesso da strada principale e attraverso cancellata carraia si raggiunge il cortile interno privato.

L' appartamento pignorato è sito al 2 piano f.t. meglio piano sottotetto.Vi si accede da scala esterna metallica che partendo dal 1 piano raggiunge il piano secondo/sottotetto.

La scala ha un'unica rampa e presenta copertura lignea.All'interno l'appartamento si presenta subito con la zona giorno comprendente un soggiorno ed un angolo cottura.Attraverso porta interna si raggiunge la zona notte comprendente n.2 camere da letto e n.1 servizi igienico ed n.1 ripostiglio per un totale di mq 95,00 escluse aree scoperte per un totale complessivo di mq 91,00.

L'appartamento ha una tripla esposizione; a ovest la zona soggiorno con ampio terrazzo per tutta la lunghezza del fabbricato, la camera matrimoniale a nord e sud la finestra del bagno e della cucina.

Percorrendo le scale dal piano primo accediamo da portone blindato direttamente nella zona giorno comprendente soggiorno ed angolo cottura. La cucina è a vista disposta ad L dotata di impianto idrico e a gas. .La pavimentazione di questa zona è in lastre di gres posate a 45° color beige.I locali risultano decorati con idropittura.Le porte sono in legno colore ciliegio.Tutti i locali sono mansardati con colmo nella parte centrale dei locali h.2.90 e imposta h.1.70 e h media 2.30.Il solaio di copertura è realizzato in c.a.

Si procede nella zona notte dove sono presenti le camere da letto (n.1 matrimoniale e n.1 singola) n.1 bagno e n.1 ripostiglio. La pavimentazione in questa zona è in lastre di gres posate a 45° color beige escluso il bagno che ha pavimentazione in ceramica 20*20 color

azzurro. Il bagno risulta finestrato con sanitari (wc e bidet) piatto doccia e lavabo in muratura. Rivestimento in ceramica h. variabile.

Tutti gli ambienti risultano tinteggiati. Tutti gli impianti sono presenti e funzionanti: quello elettrico, idrico-sanitario e per il riscaldamento è presente caldaia e fan-coils mentre per il raffrescamento è presente n.1 split nel soggiorno compresa UTA sul terrazzo.

I serramenti esterni sono in pvc colore marrone scuro compresi di zanzariere e persiane alla romana.

L'unità immobiliare in oggetto è attualmente occupata dai Sigg.ri [REDACTED]
[REDACTED]

2-Unità immobiliare individuata al F.24 p.361 sub. 6- APPARTAMENTO A/3 -Via Santa Lucia n.60 San Pietro in Guarano (CS).

Il fabbricato entro cui è sito l'appartamento pignorato è ubicato in una zona distante dal centro di San Pietro in Guarano in una zona a nord della frazione di Redipiano in zona Santa Lucia -Cervali. Il fabbricato, a 2 piani f.t., ha accesso da strada interna si raggiunge dal cortile interno privato.

L' appartamento pignorato è sito al 1 piano f.t. Vi si accede attraversando terrazzo della proprietà confinante e raggiungendo un balcone di proprietà. All'interno l'appartamento si presenta subito con la zona giorno comprendente un soggiorno ed una cucina separata cottura. Attraverso disimpegno si raggiunge la zona notte comprendente n.2 camere da letto e n.1 servizi igienico per un totale di mq 114,00 escluse aree scoperte per un totale complessivo di mq 114,00.

L'appartamento ha una tripla esposizione; a sud la zona soggiorno e cucina con balcone, la camera matrimoniale ad est, la cameretta ed il bagno a nord. Percorrendo il balcone/ballatoio accediamo da porta metallica con inserti di vetro direttamente nella zona giorno comprendente soggiorno e cucina separata. La cucina è dotata di caminetto in muratura e fornita di impianto idrico e a gas. La pavimentazione di questa zona è in lastre di gres posate a 45° color beige con riquadri e greche. I locali risultano decorati con idropittura. Le porte sono in legno colore ciliegio. Tutti i locali hanno h. 2.80.

Si procede nella zona notte dove sono presenti le camere da letto (n.1 matrimoniale e n.1 singola) n.1 bagno. La pavimentazione in questa zona è in lastre di gres posate a 45° color marrone scuro escluso il bagno che ha pavimentazione in ceramica 30*30 color nere. Il

bagno risulta finestrato con sanitari (wc e bidet) piatto doccia e lavabo . Rivestimento in ceramica color marrone nella parte bassa e bianca nella parte alta sino a h.2.70.

Tutti gli ambienti risultano tinteggiati. Tutti gli impianti sono presenti e funzionanti: quello elettrico ,idrico-sanitario e per il riscaldamento è presente caldaia e termosifoni in ogni stanza.

I serramenti esterni sono in alluminio e persiane alla romana colore verde.

L'unità immobiliare in oggetto è attualmente occupata dai Sigg.ri [REDACTED] e dal marito [REDACTED] e dal figlio maggiorenne [REDACTED]. La proprietà dichiara che il fabbricato è stato costruito ante 1967 (come risulta dall'Atto di donazione).

URBANISTICA DELL'AREA

I due immobili sono siti in due aree differenti di Piano. In particolare:

1)Immobile sito in Via Casaluzzi n.1 frazione Redipiano - L'area ha destinazione urbanistica come riportato sulle tavole dell'azzoneamento dei P.S.C. di San Pietro in Guarano (CS) **AMBITO ATU REDIPIANO** –Sottoambiti di espansione a ridosso dei centri storici(**ALL.18-19**)

2)Immobile sito in Via Santa Lucia n.60 frazione Santa Lucia-Cervali - L'area ha destinazione urbanistica come riportato sulle tavole dell'azzoneamento dei P.S.C. di San Pietro in Guarano (CS) **AMBITO TDU BORGHI RURALI** –Sottoambiti a bassissima densità edilizia(**ALL.20-21**)

- 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;*

Soltanto del fabbricato sito in Via Santa Lucia n.60 la costruzione originaria del fabbricato risulta ante 1967 come dichiarato nell'Atto Notarile di proprietà redatto dal Notaio De Santis del 19/12/20226 (**ALL.22**)

- 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 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;

Relativamente all'immobile di Via Casaluzzi n.1 in sede di sopralluogo i debitori hanno fornito copia dei Permessi relativi alla costruzione/ristrutturazione copertura del fabbricato di loro proprietà .

In Particolare si segnalano i seguenti titoli abilitativi: **(ALL n.23)**

- Licenza Edilizia n.41 del 14/04/1972
- Permesso di Costruire n.102 del 10/12/2003
- Permesso di Costruire n.16 del 30/03/2005

- 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;*

Gli immobili oggetto di procedimento esecutivo riguardano:

- 1) Unità immobiliare (appartamento) individuata nel N.C.E.U. del Comune di San Pietro in Guarano (CS) Via Casaluzzi n.1 al foglio 24 p.IIIa n. 361 sub.6 proprietà [REDACTED]

- 2) Unità immobiliare (appartamento) individuato nel Comune di San Pietro in Guarano Via S.Lucia n.60 al NCEU F.6 part.IIIa 487 sub. 4 di proprietà [REDACTED]

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali depositate c/o l'Agenzia delle Entrate non si rilevano difformità edilizie.

Pertanto la sottoscritta CTU non ritiene necessario disporre variazione catastale.

- 7) *appuri, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto 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:

1) Unità immobiliare (appartamento) individuata nel N.C.E.U. del Comune di San Pietro in Guarano (CS) Via Casaluzzi n.1 al foglio 24 p.lla n. 361 sub.6 proprietà [REDACTED]

2) Unità immobiliare (appartamento) individuato nel Comune di San Pietro in Guarano Via S.Lucia n.60 al NCEU F.6 part.lla 487 sub. 4 di proprietà [REDACTED]

Successiva **trascrizione verbale di pignoramento immobili** registro generale n. 13652 registro particolare n. 11223 del 06/05/2024 a favore [REDACTED]

[REDACTED] in virtù di Atto giudiziario del Tribunale di Cosenza del 29/03/2024 repertorio n. 1188.

E' possibile vendere i beni pignorati in due lotti distinti in quanto allo stato attuale trattasi di due appartamenti siti in due zone diverse sul territorio di San Pietro in Guarano.

- 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;*

Dalla Certificazione ventennale notarile risulta che:

Gruppo 1:

Comune di **San Pietro In Guarano (CS)** l'immobile riportato nel catasto di **Cosenza**:
- Abitazioni di tipo economico di categoria A/3 alla Via Casaluzzi n. 1, di vani 5 riportato nel NCEU al **Foglio 24 Particella 361 Subalterno 6**, rendita € 258,23.

Gruppo 1:

[REDACTED]

Gruppo 2:

Comune di **San Pietro In Guarano (CS)** l'immobile riportato nel catasto di **Cosenza**:
- Abitazioni di tipo economico di categoria A/3 alla Via Santa Lucia, di vani 5 riportato nel NCEU al **Foglio 6 Particella 487 Subalterno 4**, rendita € 222,08.

Attuale Proprietario:

Successiva **trascrizione verbale di pignoramento immobili** registro generale n. 13652 registro particolare n. 11223 del 06/05/2024 a favore

in virtù di Atto giudiziario del Tribunale di Cosenza del 29/03/2024 repertorio n. 1188.

- 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 coefficiente 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 San Pietro

in Guarano, sono verosimili ai valori base estrapolati dalla banca dati immobiliare (OMI) relativa al Comune di San Pietro in Guarano , che riporta i valori medi di mercato a seconda delle varie frazioni dislocate nel territorio, vicini al centro urbano.

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, 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. 24-ALL.N. 25).

Deteminazione valore di Stima unità 1.

1) Unità immobiliare (appartamento) individuata nel N.C.E.U. del Comune di San Pietro in Guarano (CS) Via Casaluzzi n.1 al foglio 24 p.lla n. 361 sub.6 proprietà [REDACTED]

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1 Provincia: COSENZA Comune: SAN PIETRO IN GUARANO

Fascia/zona: CENTRALE/CENTRO ,REDIPIANO SAN BENEDETTO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione:residenziale

Stato conservativo : Normale

Valore di mercato: MIN. € 380,00 - MAX. € 500,00

Per la determinazione del più probabile valore di mercato si è scelto come valore di mercato la media tra il valore della zona di Roggiano Gravina 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 immobiliari pignorata.

Unità Immobiliare.	Descrizione	Destinazione	Superficie Lorda (mq.)	Valore di Mercato (€/mq.)	Valore di Stima (€)
F.24 PART.361 SUB. 6	Unità Immobiliare P.2	residenziale	95,00	€/mq. 380/500= €/mq 440,00	41.800,00

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. 26).

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

Valore Normale Unitario = Val OMI_{min} + (Val OMI_{max} – Val OMI_{min}) x K

Dove: **Val OMI_{min}** e **Val OMI_{max}** 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:

Val OMI_{min} = 380,00 €/mq. **Val OMI_{max}** = 500,00 €/mq.

K₁ = Taglio Superficie = 0,5 (tra 70 e 120 mq.)

K₂ = Livello di Piano = 0,5 (piano secondo)

Otteniamo: K = 0,5

Valore Normale Unitario = Val OMI_{min} + (Val OMI_{max} - Val OMI_{min}) x K

Valore Normale Unitario= 380,00€/mq + (500,00€/mq - 380,00€/mq) x 0,50

Valore Normale Unitario=€/mq 440,00

VALORE DI STIMA - dell'Unità Immobiliare individuata al **sub.6**

mq. 95,00 x 440,00 €/mq. = € 41.800,00

abbattimento forfettario 15% = € 6.270,00

VALORE A BASE D'ASTA € **35.530,00** (trentacinquemilacinquecentotrenta/00)

Determinazione valore di Stima unità 2.

2)**Unità immobiliare (appartamento)** individuato nel Comune di San Pietro in Guarano Via S.Lucia n.60 al NCEU F.6 part.IIIa 487 sub. 4 di proprietà [REDACTED] [REDACTED]).

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1 Provincia: COSENZA Comune: SAN PIETRO IN GUARANO

Fascia/zona: EXTRAURBANA/AREE RURALI

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione:residenziale

Stato conservativo : Normale

Valore di mercato: **MIN. € 270,00** - **MAX. € 380,00**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato si è scelto come valore di mercato la media tra il valore della zona di Roggiano Gravina 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 immobiliari pignorata.

Unità Immobiliare.	Descrizione	Destinazione	Superficie Lorda (mq.)	Valore di Mercato (€/mq.)	Valore di Stima (€)
F.6 PART.487 SUB. 4	Unità Immobiliare P.1	residenziale	114	€/mq. 270/380= €/mq	

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. 26).

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_{min}** e **Val OMI_{max}** 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:

Val OMI_{min} = 270,00 €/mq. **Val OMI_{max}** = 380,00 €/mq.

K₁ = Taglio Superficie = 0,5 (tra 70 e 120 mq.)

K₂ = Livello di Piano = 0,4 (piano primo)

Otteniamo: K = 0,425

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

$$\text{Valore Normale Unitario} = 270,00\text{€/mq} + (380,00\text{€/mq} - 270,00\text{€/mq}) \times 0,42$$

$$\text{Valore Normale Unitario} = \text{€/mq } 316,20$$

VALORE DI STIMA - dell'Unità Immobiliare individuata al **sub.4**

mq. 114,00 x 316,20 €/mq. = € 36.046,80

abbattimento forfettario 15% = € 5.407,02

VALORE A BASE D'ASTA € **30.639,78** (trentamilaseicentotrentanove/78)

- 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 dei beni pignorati costituito da n.2 unità immobiliari distinte site in n.2 località differenti sul territorio di San Pietro in Guarano è possibile procedere con la suddivisione in n.2 lotti di vendita .

- 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 allegghi 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. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

Lo stato di possesso del bene denominato:

- 1) **Unità immobiliare (appartamento)** individuata nel N.C.E.U. del Comune di San Pietro in Guarano (CS) Via Casaluzzi n.1 al foglio 24 p.la n. 361 sub.6 proprietà [REDACTED]

[REDACTED]

Lo stato di occupazione è confermato dal verbale sopralluogo della sottoscritta CTU e dai certificati di residenza.

Lo stato di possesso del bene denominato:

2)**Unità immobiliare (appartamento)** individuato nel Comune di San Pietro in Guarano Via S.Lucia n.60 al NCEU F.6 part.IIIa 487 sub. 4 di proprietà [REDACTED] [REDACTED]).

Lo stato di occupazione è confermato dal verbale sopralluogo della sottoscritta CTU e dai certificati di residenza.

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. 16-17.**

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.*

Descrizione sintetica del LOTTO 1 (Via Casaluzzi n.1):

Descrizione Unità Immobiliare oggetto di Esecuzione Giudiziaria	Appartamento posto al piano P.2/sottotetto del fabbricato sito nel Comune di San Pietro in Guarano frazione Redipiano (CS) Via Casaluzzi n.1 composto da soggiorno,angolo cottura,n.1 bagno, ,n.2 camere da letto e ripostiglio per superficie catastale lorda totale di mq. 95,00 L'immobile risulta dotato di certificato di Agibilità. L'immobile risulta occupato.
Descrizione Catastale	Catasto Fabbricati Comune di San Pietro in Guarano (CS) Foglio 24 Part. 361 sub 6 Piano 2/sottotetto Cat. A/3 Classe 2 Consistenza 5 Vani ,Superficie catastale mq. 95,00 Rendita Catastale € 258,23
Natura e Titolarità Giuridica Intestati	La natura del diritto pignorato è la piena proprietà.
Valore Base Stimato per n.1 unità immobiliari	€ 41.800,00
Detrazione per vendita coattiva in assenza di vizi -15%	- € 6.270,00
Detrazione per lo stato in cui si trova (obsolescenza,vetustà,manutenzione)-5%	- €
Prezzo Base per n.1 unità immobiliari	€ 35.530,00(trentacinquemilacinquecentotrenta/00 euro)

Descrizione sintetica del LOTTO 2 (Via Santa Lucia n.60):

Descrizione Unità Immobiliare oggetto di Esecuzione Giudiziaria	Appartamento posto al piano P.1 del fabbricato sito nel Comune di San Pietro in Guarano (CS) Via Santa Lucia n.60 composto da soggiorno,cucina,n.1 bagno , n.2 camere da letto per superficie catastale lorda totale di mq. 114,00 L'immobile risulta dotato di certificato di Agibilità. L'immobile risulta occupato.
Descrizione Catastale	Catasto Fabbricati Comune di San Pietro in Guarano (CS) Foglio 6 Part. 487 sub 4 Piano 1 Cat. A/3 Classe 2 Consistenza 5 Vani ,Superficie catastale mq. 114,00 Rendita Catastale € 222,08
Natura e Titolarità Giuridica Intestati	La natura del diritto pignorato è la piena proprietà.
Valore Base Stimato per n.1 unità immobiliari	€ 30.046,80
Detrazione per vendita coattiva in assenza di vizi -15%	- € 4.407,02
Detrazione per lo stato in cui si trova (obsolescenza,vetustà,manutenzione)-5%	- €
Prezzo Base per n.1 unità immobiliari	€ 30.639,78 arrotondato € 30.640,00 (trentamilaseicentoquaranta/00 euro)

-Si precisa che la vendita degli immobili non è soggetta ad I.V.A. in quanto il soggetto che vende è un soggetto privato e non è 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 rappresentare **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. Giuseppe Sicilia, ad evasione dell'incarico conferitomi in data 21/11/2024 deposito in modalità pct copia della Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio completa degli allegati.

Cosenza, lì 03/03/2024

IL C.T.U.

Dott. Arch. Virginia Oriolo



ALLEGATI

- 01- Decreto di nomina CTU del 21/11/2024
- 02- Verbale di Giuramento Accettazione Incarico del 25/11/2024
- 03-Istanza di proroga del CTU
- 04- Certificato Notarile Notaio Vincenzo Calderini del 06/05/2024
- 05- Visura storica per immobile F.6 p.487 sub 4
- 06- Visura storica per immobile F.24 p.361 sub.6
- 07- Elaborato planimetrico F.24 p.361
- 08- Planimetria catastale F.6 p.487 sub.4
- 09- Planimetria catastale F.24 p.361 sub.6
- 10- Estratto di mappa F.24
- 11-Certificato di residenza/stato di famiglia [REDACTED]
- 12-Certificato di residenza/stato di famiglia [REDACTED]
- 13- Vista aerea lotto
- 14-Mail inviata al custode per accesso ai luoghi
- 15- Verbale di Sopralluogo e 1^ accesso (redatto dal CTU) del 12/12/2024
- 16-Documentazione fotografica immobile Via Santa Lucia
- 17-Documentazione fotografica immobile Via Santa Lucia
- 18-Stralcio PRG frazione Redipiano
- 19-NTA PRG frazione Redipiano
- 20-Stralcio PRG frazione Santa Lucia
- 21-NTA PRG frazione Santa Lucia
- 22-Stralcio Atto immobile Via Santa Lucia
- 23-Copia autorizzazioni edilizie immobile Via Casaluzzi
- 24- Valori (OMI) dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza-frazione Redipiano
- 25- Valori (OMI) dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza-frazione Santa Lucia
- 26-Tabella per determinazione valore normale dei fabbricati