



TRIBUNALE DI COSENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



Giudice dott.ssa Assunta Gioia



PROC. N. 191/2024

Ad istanza di

GARDANT BRIDGE SERVICING S.P.A. (CF 04084970369)

contro

il sig. [REDACTED] (CF [REDACTED])



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



Il C.T.U.



Ing. Maria Bernadette Guercio



Ing. Maria Bernadette Guercio

Via U. Tancredi, 13/B - 87100 Cosenza – Tel: +39 3292975184

e-mail: bernadette.guercio@gmail.com – pec: bernadette.guercio.mbg@ingpec.eu

Pag. 1 a 18





Sommario

Premessa 3

Svolgimento delle operazioni 4

Quesiti e risposte..... 4



Ing. Maria Bernadette Guercio
Via U. Tancredi, 13/B - 87100 Cosenza – Tel: +39 3292975184
e-mail: bernadette.guercio@gmail.com – pec: bernadette.guercio.mbg@ingpec.eu





Con decreto del 14/02/2025, la S.V.I. Dott.ssa Assunta Gioia, nominava me sottoscritta ing. Maria Bernadette Guercio, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza con n° 6260 e all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Cosenza con n° 1175/2017, Consulente Tecnico d'Ufficio – Esperto stimatore nella procedura esecutiva di espropriazione immobiliare N. 191/2024 R.E. su istanza di GARDANT BRIDGE SERVICING S.P.A. in danno del Sig. [REDACTED]

La sottoscritta C.T.U. accettava l'incarico e prestava giuramento in modalità telematica in data 17/02/2025.

L'inizio delle operazioni peritali è avvenuto giorno 17/02/2025 alle ore 9:00 con la presa visione del fascicolo telematico.



Ing. Maria Bernadette Guercio
Via U. Tancredi, 13/B - 87100 Cosenza – Tel: +39 3292975184
e-mail: bernadette.guercio@gmail.com – pec: bernadette.guercio.mbg@ingpec.eu





SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Le operazioni di verifica ed accertamento della documentazione presente nel fascicolo telematico sono iniziate giorno 17/02/2025. Si è poi proceduto a reperire due tipologie di documentazione: quella relativa al debitore ed in possesso del comune di Rose e quella relativa all'immobile, reperibile presso l'ufficio tecnico del comune di Rose e presso il catasto di Cosenza.

Entrambe le tipologie di documentazione sono state richieste tramite pec agli uffici competenti. Nello specifico, la planimetria catastale è stata reperita sulla piattaforma telematica SISTER del catasto.

Con comunicazione da parte del Custode Giudiziario Avv. Marco D'Orrico si fissava il primo sopralluogo per giorno 03/03/2025.

Giorno 03/03/2025, in fase di sopralluogo, è stata svolta la perizia fotografica e si è proceduto con i rilievi planimetrici.

Giorno 18/07/2025 si è ricevuta PEC avente come oggetto "Richiesta accesso agli atti prot. n. 1193 del 25/02/2025, CTU Tribunale di Cosenza Procedura Esecutiva n.191/2024" in cui il Settore 2 del Comune di Rose elencava e allegava i titoli edilizi abilitativi in loro possesso (ALLEGATO D).

QUESITI E RISPOSTE

- 1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2o comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei (in particolare, controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato – riscontrando, in ipotesi di acquisto per successione ereditaria, la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto - e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). Ove il tecnico ravvisi l'incompletezza della documentazione ipocatastale in atti: a) se l'incompletezza constatata riguardi tutti i beni pignorati, l'esperto informerà immediatamente il giudice dell'esecuzione, interrompendo ogni attività fino a nuova disposizione di quest'ultimo; b) se l'incompletezza constatata riguardi solo alcuni dei beni pignorati, l'esperto ne informerà comunque immediatamente il giudice dell'esecuzione, ma procederà frattanto alla*

Ing. Maria Bernadette Guercio

Via U. Tancredi, 13/B - 87100 Cosenza – Tel: +39 3292975184

e-mail: bernadette.guercio@gmail.com – pec: bernadette.guercio.mbg@ingpec.eu



redazione della perizia con riferimento ai residui beni per cui la documentazione sia valida e completa (dando atto in perizia della trasmissione degli atti al giudice con riferimento ai beni non stimati, per cui sia stata ravvisata l'incompletezza della documentazione ipocatastale);

Il creditore ha optato per la Certificazione notarile sostitutiva.

La certificazione notarile risale sino ad atto di donazione del [REDAZIONE].

Il creditore procedente ha depositato la visura catastale storica dell'immobile.

Nella certificazione notarile sono indicati i dati catastali attuali e storici dell'immobile.



Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato che è stato quindi acquisito dalla sottoscritta CTU. Tali certificati si allegano alla presente perizia (ALLEGATO A). Il Sig. [REDAZIONE] (Debitore) risulta coniugato con [REDAZIONE] a Luzzi, il [REDAZIONE].

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

- la Banca Popolare dell'Emilia-Romagna Soc. Coop. (oggi BPER Banca S.p.A.) — parte mutuante — ai sensi degli artt. 38 e ss. del D.Lgs. 01.09.1993 n. 385, concedeva alla [REDAZIONE], in p.1.r.p.t. [REDAZIONE], c.f. [REDAZIONE], P.IVA [REDAZIONE], con sede in Rose (CS), c.da Sovarette Soprane n. 5 — in qualità di parte mutuataria — un mutuo ipotecario fondiario n. 41 7- 0385881 6 dell'importo di originari euro 50.000,00, somma erogata contestualmente alla stipula del contratto in data 01 .02.201 6, rep. 8214 racc. 6091, a rogito della Dott.ssa Maria Gissonna, Notaio in Rende, munito di formula esecutiva in data 02.02.201 6; nel predetto atto si costituivano i sig.ri [REDAZIONE], nato a Acri (CS) il [REDAZIONE], c.f. [REDAZIONE], residente in Rose (CS) alla Via Sovarette Soprane n. 2e [REDAZIONE], nata a Rose (CS) [REDAZIONE], c.f. [REDAZIONE], residente in Rose (CS) alla Via Sovarette Soprane, coniugi in regime di comunione di beni — in qualità di garanti fidejussori solidali;
- con lo stesso atto pubblico del 01.02.2016, [REDAZIONE], nato a Cosenza il [REDAZIONE], residente a Rose (CS) c. da Sovarette Soprane n. 5, c.f. [REDAZIONE], coniugato in regime di comunione di beni — in qualità di terzo datore di ipoteca — concedeva in

Ing. Maria Bernadette Guercio

Via U. Tancredi, 13/B - 87100 Cosenza – Tel: +39 3292975184

e-mail: bernadette.guercio@gmail.com – pec: bernadette.guercio.mbg@ingpec.eu

Pag. 5 a 18



favore della mutuante, ipoteca di I grado per la somma di € 90.000,00, iscritta presso la Consei vatoria dei RR.II. di Cs in data 02.02.2016 n. 2736 RG e n. 253 RP, a garanzia del puntuale ed integrale pagamento del capitale inutuato e dell'esatto adempimento delle obbligazioni tutte derivanti dal contratto e dall'allegato Regolamento, sull'immobile di sua piena proprietà per la quota di I/1 descritto nel medesimo atto che qui di seguito si riporta:

- in Comune di Rose (CS) al la contrada Sovarette Soprane n. 5, appartamento posto al piano I, costituito da ingresso-soggiorno, due vani, cucina, wc e disimpegno, confinante con vano scala, corte comune, proprietà [REDACTED] e i suoi aventi causa. Quanto sopra risulta censito al NCEU fabbricati del comune di Rose:

- Fl. 23, p.IIa 339 sub 2, c. da Sovranette Soprane n. 5, piano 1, cat. A/3, classe 1, vani 5, R.C. euro 211,75;

- In forza di un contratto di cessione stipulato con BPER Banca S.p.A. con efficacia, giuridica a partire dal 15 dicembre 2022 ed efficacia economica al 1° gennaio 2022, AMCO, è divenuta beneficiaria in blocco, ex art. 58 del Testo Unico Bancario e pro-soluto, di un portafoglio di crediti classificati come deteriorati alla data del 30 novembre 2022, derivanti da contratti di finanziamento e garanzie accessorie di titolarità della Cedente e che soddisfacevano i criteri oggettivi indicati nel menzionato Avviso di Cessione pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana del 22 dicembre 2022 n. 148 — Parte Seconda, nonché, iii rettifica, sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana, del 02 marzo 2023, ri. 26;
- per effetto della predetta cessione, AMCO è subentrata nella titolarità del credito già vantato dalla Cedente nei confronti di [REDACTED] di [REDACTED], con tutte le relative garanzie.
- L'atto ricevuto da notaio è valido titolo esecutivo a norma dell'art. 475 cpc;
- in data 08.10.2024 è stato notificato atto di precetto ai sigg.ri [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e alla società [REDACTED] di [REDACTED].

Ing. Maria Bernadette Guercio

Via U. Tancredi, 13/B - 87100 Cosenza – Tel: +39 3292975184

e-mail: bernadette.guercio@gmail.com – pec: bernadette.guercio.mbg@ingpec.eu

3) *acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca e depositi, in ogni caso, aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;*

Si allegano, alla presente perizia, i documenti catastali richiesti (Allegato C).

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

IDENTIFICAZIONE DEI BENI

L'immobile sottoposto ad esecuzione forzata è 1:

- Fabbricato sito in Rose (CS) c.da Sovarette Soprane n.5 Piano 1 e identificato al NCEU del predetto comune al foglio 23, particella 339, sub.2

L'immobile è collocato al primo piano di uno stabile a due piani. Lo stabile è collocato sotto-strada, a Rose, in contrada Sovarette Soprane, numero civico 5. L'accesso allo stabile avviene mediante cancello elettrico, mentre l'accesso al piano primo, in cui è collocato l'immobile, avviene mediante scala esterna.

Ing. Maria Bernadette Guercio

Via U. Tancredi, 13/B - 87100 Cosenza – Tel: +39 3292975184

e-mail: bernadette.guercio@gmail.com – pec: bernadette.guercio.mbg@ingpec.eu



Figura 1 – Localizzazione dello stabile.



Figura 2 – Localizzazione dello stabile.

Ing. Maria Bernadette Guercio
Via U. Tancredi, 13/B - 87100 Cosenza – Tel: +39 3292975184
e-mail: bernadette.guercio@gmail.com – pec: bernadette.guercio.mbg@ingpec.eu



BENE 1

*Identificazione catastale**Informazioni riportate negli atti del catasto al 03/03/2025***Dati identificativi:**

Comune di ROSE (H565) (CS)

Foglio 23 Particella 339 Subalterno 2

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di ROSE (H565) (CS)

Foglio 23 Particella 339

Classamento:

Rendita: Euro 211,75

Categoria A/3a), Classe 1, Consistenza 5 vani

Foglio 23 Particella 339 Subalterno 2

Indirizzo: CONTRADA SOVARETTE SOPRANE n. 5 Piano 1

Dati di superficie: Totale: 112 mq Totale escluse aree scoperte: 106 mq

Intestato a:

Intestati catastali

1. [REDACTED] (CF [REDACTED])

nato a COSENZA (CS) il [REDACTED]

Diritto di: Proprieta'

Occupazione

All'interno dell'immobile sono presenti in fase di sopralluogo i signori: [REDACTED] (padre dell'esecutato) e [REDACTED] (attuale compagna dell'esecutato). Nello specifico l'immobile è adibito ad abitazione dei signori [REDACTED], [REDACTED] e dei figli: [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED].

Ing. Maria Bernadette Guercio

Via U. Tancredi, 13/B - 87100 Cosenza – Tel: +39 3292975184

e-mail: bernadette.guercio@gmail.com – pec: bernadette.guercio.mbg@ingpec.eu

Pag. 9 a 18



Ubicazione e descrizione sommaria del bene

L'immobile ad uso abitativo è situato al primo piano di uno stabile in contrada Sovarette Soprane n.5, a Rose. L'immobile è situato in zona decentrata ma a breve distanza dal centro cittadino e dai principali servizi presenti al suo interno.

L'accesso è garantito mediante un cancello automatico ed una scalinata esterna. La corte esterna è di proprietà di terzi ed è presente la possibilità di parcheggiare su strada interna, di fronte il cancello di accesso all'immobile.

L'abitazione presenta un'ampia loggia, ad oggi con cucina esterna, da cui si accede mediante la scala esterna e che rappresenta il vero ingresso dell'immobile. Entrando si presentano poi i seguenti vani: un salone, una cucina con camino e accesso alla loggia, due ampie camere (di cui una con balcone), un bagno con doccia.

Stato dell'immobile

L'immobile risulta in sufficiente stato manutentivo. Il pavimento è in granito e gli infissi interni ed esterni sono vetusti. Il bagno necessita di manutenzione, così come gli impianti.

Scheda di sintesi

STATO DI FATTO	
Piano	Piano Primo
Accessi	<ul style="list-style-type: none"> • Comune: cancello elettrico • Privato: scala esterna, su corte comune
N° ambienti	<ul style="list-style-type: none"> • N.2 stanze • N.1 bagni • N.1 ingresso/salone • N.1 cucina • N.1 balcone • N.1 loggia
Attività svolta all'interno	Abitazione del signor [REDACTED], della signora [REDACTED] e dei tre figli.
Stato conservativo	Sufficiente

5) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a)

Ing. Maria Bernadette Guercio
Via U. Tancredi, 13/B - 87100 Cosenza – Tel: +39 3292975184
e-mail: bernadette.guercio@gmail.com – pec: bernadette.guercio.mbg@ingpec.eu



se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Si sottolinea che l'indirizzo corretto è: c.da Sovarette Soprane n.5. I dati del pignoramento risultano corretti ad eccezione del nome della strada che talvolta viene trascritto come "Sovranette" invece di Sovarette.



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

A livello catastale bisogna ridisegnare il balcone esterno che, negli anni, ha subito degli ampliamenti senza però avere alcun titolo edilizio abilitativo. Bisogna quindi procedere alla demolizione della parte abusiva e correggere la planimetria catastale (Allegato I). **I costi/oneri che devono essere sostenuti per la presentazione della pratica DOCFA per aggiornamento planimetria catastale sono stimati pari a € 500,00;**

7) *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*



Il bene oggetto di esecuzione è un immobile.

8) *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario*

Ing. Maria Bernadette Guercio

Via U. Tancredi, 13/B - 87100 Cosenza – Tel: +39 3292975184

e-mail: bernadette.guercio@gmail.com – pec: bernadette.guercio.mbg@ingpec.eu



possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. I costi di sanatoria dovranno essere computati – previa detrazione – nella determinazione del prezzo di vendita. Ove l'esperto ravvisi la non sanabilità/condonabilità degli immobili pignorati (o di taluni di essi): a) specificherà se l'insanabilità riguarda l'intero immobile ovvero parti di esso; b) in caso di abusività parziale indicherà i costi per la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi, detraendoli dal prezzo di stima;

Per il fabbricato oggetto di pignoramento è stata acquisita dal Comune di Rose la seguente documentazione:

- Elaborati grafici "Progetto per la costruzione di opere per miglioramento fondiario;
- Provvedimento Concessione Cassa del Mezzogiorno n. 1714 del 17-06-1987"
- Pratica di Condono Edilizio n.274 con prot. 6569 del 29.09.1986, trasmessa ai sensi della, ai sensi della Legge 47/85, con allegati elaborati grafici;
- Concessione Edilizia In Sanatoria n. 39 del 17/06/1996;
- Perizia Tecnica a firma del Geom. Vincenzo Cimbalo.

Tale documentazione è allegata alla presente perizia (ALLEGATO D).

Sono state rilevate difformità nonché assenze di titoli edilizi per la veranda chiusa presente all'accesso dell'immobile. Tale veranda, si concorda con l'ufficio tecnico comunale, che deve essere demolita e riportata allo stato pre-abuso ossia conforme ai titoli abilitativi presenti (Allegato I).

Vengono di seguito riportati i dati di cui si è tenuto conto per la stima dei costi di demolizione:

- Superficie coperta: 14,20 m²
- Tamponamenti: infissi in alluminio/vetro + porzione muraria bassa
- Copertura: inclinata, con intradosso intonacato
- Pavimento: piastrelle su massetto
- Presenza di arredi, lavatrice e mobilio → da sgomberare (non computati)

Sulla base delle quantità rilevate, delle voci del Prezzario Regionale Calabria 2025 pertinenti (demolizioni, rimozioni, trasporto e conferimento rifiuti C&D), e tenuto conto degli oneri accessori di sicurezza, movimentazioni interne ed imprevisti, **il costo complessivo delle opere di demolizione della tettoia chiusa**

Ing. Maria Bernadette Guercio
Via U. Tancredi, 13/B - 87100 Cosenza – Tel: +39 3292975184
e-mail: bernadette.guercio@gmail.com – pec: bernadette.guercio.mbg@ingpec.eu

in oggetto viene stimato in € 3.000,00 (tremila/00), importo comprensivo di trasporto e conferimento dei materiali di risulta ad impianto autorizzato, nonché degli oneri di sicurezza e IVA.

- 9) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione; il frazionamento di singoli cespiti ai fini della formazione di più lotti sarà possibile solo ove consenta una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione. In presenza delle predette condizioni, l'esperto provvederà alla redazione del frazionamento e all'identificazione dei nuovi confini dei beni frazionati, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

FORMAZIONE DEI LOTTI

Ai fini della forzata vendita si deve procedere alla vendita del bene immobile oggetto di pignoramento in un **unico lotto** essendo il bene un bene singolo ed indivisibile.

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

L'immobile è di totale proprietà di [REDACTED].

- 11) accerti se l'immobile è libero o occupato, indicando compiutamente le generalità delle persone che eventualmente occupano il bene, il loro rapporto con l'esecutato e il titolo dell'occupazione; a questo punto, acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia o meno data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso

Ing. Maria Bernadette Guercio
Via U. Tancredi, 13/B - 87100 Cosenza – Tel: +39 3292975184
e-mail: bernadette.guercio@gmail.com – pec: bernadette.guercio.mbg@ingpec.eu



l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In ogni caso l'esperto determinerà il valore locativo del bene, esprimendo una valutazione di congruità sul canone pattuito in eventuali contratti di locazioni opponibili alla procedura;

Da quanto accertato in occasione di sopralluogo giorno 03.03.2025 il bene è occupato dal signor [REDACTED] e dalla sua compagna, la signora [REDACTED]. Abitano all'interno dell'immobile anche i signori: [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED].

A seguito di richiesta inoltrata dalla scrivente all'Agenzia dell'Entrate – Ufficio Territoriale di Cosenza è stata rilasciata una attestazione (ALLEGATO F) dalla quale risulta che “sulla base delle informazioni acquisite dalle interrogazioni dell'Anagrafe Tributaria **non risultano** contratti di locazione registrati riguardanti gli immobili citati.”

12) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Il bene è occupato dal signor [REDACTED] e dalla sua compagna, la signora [REDACTED].

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

Da accertamenti sul geo-portale del comune di Rose (<https://rose.geo-portale.it/>), non esistono sul bene pignorato, vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Non è costituito alcun condominio.

13 bis) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;



Ing. Maria Bernadette Guercio
Via U. Tancredi, 13/B - 87100 Cosenza – Tel: +39 3292975184
e-mail: bernadette.guercio@gmail.com – pec: bernadette.guercio.mbg@ingpec.eu



Da quanto accertato in occasione del sopralluogo non esiste un condominio costituito e di conseguenza gli oneri per le spese comuni vengono gestiti tra le famiglie che abitano lo stabile.

14) *determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, nonché di quelle per eventuali costi di sanatoria/demolizione, come da quesito 8;*

Valutata la consistenza dei luoghi ed esaminato lo stato degli immobili si è quindi proceduto a:

- 1) Reperire le valutazioni sintetiche comparative dirette sull'immobile stesso elaborate dalle Agenzie Immobiliari della zona;
- 2) Controllare tale risultato tramite l'utilizzo della banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

Con l'utilizzo della prima metodologia è possibile conoscere meglio alcune caratteristiche del posto dialogando con gli operatori immobiliari e chiedendo loro una motivazione ed una giustificazione del loro giudizio estimativo e quindi portare in conto molteplici fattori.

Con l'utilizzo della seconda metodologia è possibile controllare eventuali sbilanciamenti del primo risultato, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine (non solo locale) implementata da un modello statistico frutto delle analisi ufficiali dell'Agenzia del Territorio.

Ing. Maria Bernadette Guercio

Via U. Tancredi, 13/B - 87100 Cosenza – Tel: +39 3292975184

e-mail: bernadette.guercio@gmail.com – pec: bernadette.guercio.mbg@ingpec.eu

Pag. 15 a 18

Ciò che è emerso dall'applicazione del primo metodo è che lo stabile è collocato in un'area in cui sono collocati diversi immobili in vendita. Tale area è molto abitata, vicina ai principali imbocchi stradali, con diversi servizi commerciali nei dintorni.

Tenuto conto delle informazioni reperite presso società di intermediazione immobiliare, relative alle quotazioni correnti di immobili assimilabili per ubicazione e parificabili per caratteristiche, destinazione d'uso, anno di costruzione, consistenza ecc., **i prezzi di mercato variano per fabbricati ad uso abitativo tra le 250,00 e le 300,00 €/mq di superficie lorda.** Tali prezzi risultano essere direttamente proporzionali alla vicinanza al centro cittadino e all'epoca di costruzione dell'immobile. Si applicano pertanto i valori massimi agli immobili maggiormente vicini al centro città ed in ottimo stato conservativo, considerando che in paese è possibile acquistare immobili semi-nuovi a poco più di 300,00 €/mq e che nelle zone rurali il mercato è attualmente fermo.

I dati dell'Osservatorio per gli immobili presenti a Rose nella zona Extraurbana/RURALE, presenti nella Banca dati delle quotazioni immobiliari del sito dell'Agenzia delle Entrate, differiscono da quanto appreso presso le società di intermediazione immobiliare per i valori massimi mentre confermano i valori minimi.

Destinazione d'uso	Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato (€/mq)	Superficie
ABITATIVO	Abitazioni di tipo economico	Normale	Min 280 Max 410	Lorda

Applicando il metodo sintetico-comparativo, sulla scorta delle valutazioni oggi correnti in zona e delle effettive possibilità di realizzo, tenuto conto della posizione, dello stato di finitura e conservativo degli immobili, nonché di quanto altro sopra affermato, si stima il seguente più probabile valore per l'immobile:

Bene n° 1 – Abitazione di tipo economico: **€ 280,00 €/mq** di superficie lorda.

Abitazione di tipo economico

€/mq 280,00 x mq 108 = € 30.240,00

Si applicano coefficienti correttivi al balcone mentre non vengono applicati coefficienti correttivi alla loggia in quanto abusiva.

€/mq 280,00 x mq 7,30 x 0,30 = 613,20 €

Conseguentemente il più probabile valore dell'immobile è:

€ 30.240,00 + € 613,20 = € 30.853,20

Ing. Maria Bernadette Guercio

Via U. Tancredi, 13/B - 87100 Cosenza – Tel: +39 3292975184

e-mail: bernadette.guercio@gmail.com – pec: bernadette.guercio.mbg@ingpec.eu



(diconsi euro trentamilaottocentocinquantatre/20)

In base a quanto specificato nel quesito in esame, il valore di stima precedentemente determinato deve essere ridotto per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, in misura del 15%:

15% di € 30.853,20 = € 4.627,98

Inoltre, al valore base stimato vanno detratti:

- **i costi/oneri che devono essere sostenuti per la presentazione della pratica DOCFA per aggiornamento planimetria catastale pari a € 500,00;**
- **i costi delle opere di demolizione della tettoia chiusa pari a € 3.000,00**

Il valore finale del Bene al netto delle suddette decurtazioni ammonta a:

€ 30.853,20 - € 4.627,98 - € 500,00 - € 3000,00 =
€ 22.725,22

Pertanto si stima un valore di vendita del lotto pari a:

€ 22.725,00

(diconsi euro ventiduemilasettecentoventicinque/00)

15) riporti in apposito foglio "riassuntivo" a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita,:

- la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base;

- per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento;

- se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza della quota ed il suo prezzo base.

Si allega alla presente prospetto riassuntivo richiesto.

Nelle conclusioni, inoltre, evidenzi in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14).

Viene allegata alla presente perizia la planimetria dell'immobile (ALLEGATO G) redatta ex novo dalla sottoscritta CTU. In fase di sopralluogo sono stati effettuati i rilievi planimetrici ed è stata poi verificata la conformità dei dati ottenuti con gli elaborati presenti al catasto.

La documentazione fotografica del bene viene allegata anch'essa alla perizia (ALLEGATO H).

Ing. Maria Bernadette Guercio

Via U. Tancredi, 13/B - 87100 Cosenza – Tel: +39 3292975184

e-mail: bernadette.guercio@gmail.com – pec: bernadette.guercio.mbg@ingpec.eu

Pag. 17 a 18



Si allega inoltre la 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).

Avendo completato il proprio mandato la sottoscritta C.T.U. rassegna la presente relazione allegando i seguenti elaborati:

- Allegato A: documenti Ufficio Demo-Anagrafico del Comune
- Allegato B: verbali di sopralluogo
- Allegato C: documentazione catastale
- Allegato D: documenti Ufficio Tecnico del Comune
- ~~Allegato E: documenti condominiali~~
- Allegato F: documenti Agenzia delle Entrate
- Allegato G: planimetria
- Allegato H: documentazione fotografica
- Allegato I: planimetria demolizioni
- Descrizione lotto
- Perizia di stima in conformità del GDPR



Ing. Maria Bernadette Guercio
Via U. Tancredi, 13/B - 87100 Cosenza – Tel: +39 3292975184
e-mail: bernadette.guercio@gmail.com – pec: bernadette.guercio.mbg@ingpec.eu

Pag. 18 a 18