



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

Sezione I Civile – Esecuzioni Immobiliari

RITO: ESPROPRIAZIONE IMMOBILARE (CARTABIA)

PROCEDURA N. 84/2024 R.G.

GIUDICE DELEGATO: Dr. GIUSEPPE SICILIA

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Parti: XXXXX

Debitore: XXXXX

Data 10.01.2025

IL CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

(Dott. Ing. Francesco M. Conforti)



INDICE

1. Premessa.

2. Svolgimento delle operazioni peritali.

3. Risposta ai quesiti:

3.1 Risposta al quesito n°1

3.2 Risposta al quesito n°2

3.3 Risposta al quesito n°3

3.4 Risposta al quesito n°4

3.5 Risposta al quesito n°5

3.6 Risposta al quesito n°6

3.7 Risposta al quesito n°7

3.8 Risposta al quesito n°8

3.9 Risposta al quesito n°9

3.10 Risposta al quesito n°10

3.11 Risposta al quesito n°11

3.12 Risposta al quesito n°12

4.0 Allegati alla Relazione



1. PREMESSA

Il giorno 17 (diciassette) del mese di Settembre dell'anno 2024, tramite Giuramento Telematico inviato tramite PEC alla preposta Cancelleria del Tribunale di Cosenza, il sottoscritto Dott. Ing. Francesco M. Conforti, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n° 3923 dal 29.09.2004 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Cosenza al n°3859 dal 14/09/2005 (con iscrizione al nuovo Albo CTU dal 04/03/2024), veniva incaricato dal Giudice Dott. Giuseppe Sicilia di svolgere una perizia tecnica su un immobile sito nel Comune di Montalto Uffugo (Cosenza).

Al sottoscritto Consulente Tecnico il Sig. Giudice poneva i seguenti QUESITI:

1. 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 specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettuati 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, verificati 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, verificati, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**

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

6. ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

7. ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore 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. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

12. ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.



2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto C.T.U. Ing. Francesco Maria Conforti, ha effettuato due sopralluoghi congiuntamente all'Avv. Francesco De Vuono (in qualità di custode del bene nominato dal Tribunale di Cosenza) sull'immobile oggetto di procedura; il primo in data 26/09/2024 ed il secondo in data 01/10/2024. Il dettaglio delle operazioni peritali viene esplicitato nei verbali che si allegano e che sono firmati congiuntamente dallo scrivente C.T.U. e dall'Avv. De Vuono.

3. RISPOSTA AI QUESITI

3.1 Risposta al Quesito n° 1

L'immobile oggetto di procedura è un appartamento per civile abitazione posto al $\frac{3}{4}$ piano di un complesso immobiliare a più ingressi, con locale garage sito al Piano Terra, ubicato nel Comune di Montalto Uffugo (CS) alla Via Trieste 11 Scala C (si allega foto ingresso). Lo stesso è indentificato presso l'Agenzia delle Entrate Divisione Territorio di Cosenza con i seguenti dati catastali: **Foglio 61 Particella 1056 Subalterno 13 (Si allega Planimetria Catastale e Visura Catastale) relativamente all'appartamento.** Il garage invece risulta indentificato presso l'Agenzia delle Entrate Divisione Territorio di Cosenza con i seguenti dati catastali: **Foglio 61 Particella 1056 Subalterno 88 (Si allega Planimetria Catastale e Visura Catastale).**

L'appartamento confina a nord con balcone con affaccio su corte condominiale, a sud con pianerottolo d'ingresso all'immobile, a est con balcone con affaccio su corte/parcheggio condominiale, ad ovest con altra unità immobiliare. Il garage sito al piano terra, invece, confina a nord con rampa d'ingresso al parcheggio/corte condominiale, ad ovest con altra unità garage, ad est con corte/parcheggio condominiale a sud con corridoio d'ingresso agli altri garage del condominio. Il garage presenta un'apertura di tipo finestra che non è riportata sulle planimetrie catastali e di progetto che si allegano. I beni sopra descritti, possono essere suddivisi in due lotti distinti e separati per la vendita in quanto hanno due



identificativi e schede catastali distinti e separati che non necessitano di redazione di elaborati di frazionamento.

Il sottoscritto deve comunque rilevare quanto segue: Nell'appartamento si rilevano due lievi difformità planimetriche rispetto a quanto presente sia presso l'Agenzia delle Entrate Divisione del Territorio di Cosenza, sia rispetto a quanto presente negli elaborati progettuali approvati dal Comune di Montalto Uffugo (che si allegano). Le stesse devono essere sanate per procedere ad una possibile vendita a norma di legge. Nel locale garage invece è presente una piccola finestra sul lato est, anch'essa non presente sulle planimetrie di progetto e catastale. La sanatoria delle stesse verrà esplicitata nei punti successivi. Inoltre lo scrivente C.T.U. deve precisare che l'immobile da un punto di vista planimetrico è posto al 3° piano dello stabile, mentre in sede di sopralluogo si è appurato che esiste una difformità di piano; infatti lo stesso risulta posto al 4° piano dello stabile. Inoltre si fa presente che la scala di riferimento per accesso all'appartamento è passata da essere denominata scala A ad essere attualmente scala C. La peculiarità dei beni oggetto di procedura è tale da poter consentire la formazione di due lotti per la vendita così suddivisi:

Lotto 1) Appartamento: Foglio 61 Particella 1056 Subalterno 13;
Lotto 2) Garage: Foglio 61 Particella 1056 Subalterno 88.

3.2 Risposta al Quesito n° 2

Immobilabile: L'immobile oggetto di procedura è un appartamento per civile abitazione posto al $\frac{3}{4}$ Piano con locale garage sito al Piano Terra, ubicato nel Comune di Montalto Uffugo (CS) alla Via Trieste 11 Scala C;

Identificativi Catastali:

Appartamento: Foglio 61 Particella 1056 Subalterno 13;

Garage: Foglio 61 Particella 1056 Subalterno 88.

Confini Immobili:

Appartamento: L'appartamento confina a nord con balcone con affaccio su corte condominiale, a sud con pianerottolo d'ingresso all'immobile, a est con balcone con affaccio su corte/parcheggio condominiale, ad ovest con altra unità immobiliare;

Garage: Il garage sito al piano terra, invece, confina a nord con rampa d'ingresso al parcheggio/corte condominiale, ad ovest con altra unità garage, ad est con corte/parcheggio condominiale a sud con corridoio d'ingresso agli altri garage del condominio.

Struttura Portante: Cemento Armato;

Caratteristiche Oggettive Appartamento: L'appartamento è posto al piano $\frac{3}{4}$ (la problematica è stata sopracitata) Scala C, di un palazzo composto da più scale sito nel Comune di Montalto Uffugo. L'immobile ha un'altezza di m 2,70(planimetria catastale) è composto da ingresso, ampia zona giorno con cucina open space (prima lieve difformità planimetrica), nello stesso ambiente è presente un balcone con affaccio sulla corte/parcheggio condominiale, sul lato destro del balcone in corrispondenza di un pilastro circolare è presente una chiusura a vetri amovibile. La zona notte è separata dalla zona giorno, da una porta scorrevole (seconda lieve difformità planimetrica); la zona notte è composta da due camere da letto e due bagni, una delle quali è provvista di balcone. Nelle camere da letto sono stati posti dei condizionatori, il pavimento è di tipo gres porcellanato, nei bagni le pareti sono rivestite di mattonelle per un'altezza di circa 1,90 m. Le altre pareti invece sono intonacate e pitturate in diverso colore. Il riscaldamento è autonomo e la caldaia è posta in un piccolo locale ricavato su uno dei due balconi; gli infissi esterni sono muniti di persiane e sono di tipo Legno e PVC. La parte esterna degli stessi è ricoperta da una cornice di protezione colore

argento. Le porte interne sono in tipo legno tamburato. Le rifiniture esterne del complesso si presentano in buone condizioni sia dal punto di vista costruttivo che architettonico.

Caratteristiche Oggettive Garage: Il garage sito al piano terra, si accede allo stesso tramite una porta in ferro, posta in un corridoio dove sono presenti altri garage. Lo stesso è intonacato e pitturato e presenta una piccola finestra sul lato est.

3.3 Risposta al Quesito n° 3

Il fabbricato è stato costruito in data successiva al 2 settembre del 1967 per come si evince dal Permesso di Costruire che si allega.

3.4 Risposta al Quesito n° 4

Il sottoscritto CTU, nell'ambito della fase di controllo documentale, ha rilevato due lievi difformità planimetriche nell'appartamento che consistono in una mancanza di una parete nella zona Cucina, ed una differenza nella porta che conduce alla zona notte che risulta scorrevole invece di una classica apertura. Inoltre durante la redazione della presente Consulenza Tecnica ha rilevato nel garage un'apertura di tipo finestra che non è presente negli elaborati progettuali e catastali. Lo scrivente CTU ha reso edotto il Sig. Giudice delle prime due difformità, il Sig. Giudice ha invitato il sottoscritto CTU ad interfacciarsi con il Custode Avv. De Vuono, il quale ha richiesto un preventivo di costo per la sanatoria degli stessi che ha prontamente inviato al creditore procedente. Il Custode, al momento, non ha ricevuto il consenso dal creditore procedente per redigere la sanatoria delle difformità. Pertanto in accordo con lo scrivente CTU si è ritenuto opportuno inserire i costi che verranno esplicitati successivamente e di detrarli dalla valutazione dell'immobile. Il fabbricato in cui è sito l'immobile oggetto di procedura, è stato costruito in base ai seguenti procedimenti edilizi:

- **Permesso di Costruire n°97 del 06/09/2006;**
- **Permesso di Costruire in Variante n°55 rilasciato dal Comune di Montalto Uffugo il 28/08/2009 (si allega copia);**

- **Certificato di Agibilità rilasciato, dal Resp. Dell'Ufficio Gestione Attività Edilizie del Comune di Montalto Uffugo in data 03/12/2009 Prot. N°23726, Progr. N°72**

I Costi di Sanatoria per quanto riguarda l'appartamento sono i seguenti:

- Redazione di SCIA in Sanatoria per la sanatoria della difformità Planimetrica: Compenso Tecnico € 1000,00;
 - Redazione di Variazione Catastale: Compenso Tecnico €500,00;
 - Redazione di Elaborato S.C.AGI: Compenso Tecnico €500,00;
- Oneri da sanzione al Comune di Montalto Uffugo ad oggi € 843,00.

Per quanto riguarda il garage i costi di sanatoria sono i seguenti:

- Redazione di SCIA in Sanatoria per la sanabilità della difformità Planimetrica: Compenso Tecnico €500,00;
- Redazione di Variazione Catastale: Compenso Tecnico €500,00;

Oneri da sanzione al Comune di Montalto Uffugo ad oggi € 843,00.

Costo Sanatoria Appartamento:

Compensi Tecnici € 2000,00 (omnicomprensivi);

Oneri da Sanzione ad oggi € 843,00;

Totale € 2.843,00.

Costo Sanatoria Garage:

Compensi Tecnici € 1000,00 (omnicomprensivi);

Oneri da Sanzione ad oggi € 843,00;

Totale € 1.843,00



3.5 Risposta al Quesito n° 5

Il terreno su cui è stato costruito il palazzo non presenta profili di rischio all'atto della redazione della consulenza tecnica. Inoltre si allega il Permesso di Costruire n°55 in Variante del 20/08/2009 ricevuto dall'Ufficio Tecnico del Comune di Montalto Uffugo.

3.6 Risposta al Quesito n° 6

Identificativi Catastali:

Appartamento: Foglio **61** Particella **1056** Subalterno **13**;

Garage: Foglio **61** Particella **1056** Subalterno **88**.

Come ampiamente sopraccitato, sono state rilevate delle difformità sia sull'appartamento sia sul garage. Lo scrivente CTU, al quesito n° 4 ha esposto i criteri di sanatoria.

3.7 Risposta al Quesito n° 7

In base a quanto presente agli atti possiamo predisporre due lotti entrambi di proprietà del Sig. XXXX per 1/1 in regime di separazione dei beni:

Lotto n° 1: Immobile Appartamento per Civile Abitazione ubicato nel Comune di Montalto Uffugo (CS) alla Via Trieste 11 Scala C (3/4 piano) lo stesso è indentificato presso l'Agenzia delle Entrate Divisione Territorio di Cosenza con i seguenti identificativi catastali: **Foglio 61; Particella 1056; Subalterno 13; Zona Censuaria 2; Categoria A/2; Classe 1; Consistenza 5 vani Superficie 82mq escluso aree scoperte 77 mq; Rendita 387,34€ (Si allega Planimetria Catastale e Visura Catastale) relativamente all'appartamento.** Composto da ingresso soggiorno con cucina open space, due camere da letto due bagni e due balconi.

Lotto n° 2: Locale Garage ubicato nel Comune di Montalto Uffugo (CS) alla Via Trieste 11 (piano terra) risulta indentificato presso l'Agenzia delle Entrate Divisione Territorio di Cosenza con i seguenti identificativi catastali: **Foglio 61; Particella 1056; Subalterno 88; Zona Censuaria 2; Categoria C/6; Classe U; Consistenza 21mq; Rendita 72,67€ (Si allega Planimetria Catastale e Visura Catastale).**



3.8 Risposta al Quesito n° 8

In base alle visure ipotecarie effettuate presso l'ADE (Agenzia delle Entrate) sez. Territorio risulta quanto segue:

Appartamento:

- Iscrizione del 19/02/2009 – Reg. Particolare 622 Reg. Generale 4528;
Pubblico Ufficiale Guidoccio Gabriele Repertorio 4381/2218 del 18/02/2009;
Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia Mutuo Condizionato.
- Annotazione del 08/10/2010 Reg. Particolare 3687 Reg. Generale 32323;
Pubblico Ufficiale Guidoccio Gabriele Repertorio 5128/2846 del 30/03/2010;
Annotazione a Iscrizione – Frazionamento in Quota.
- Trascrizione del 04/11/2010 Reg. Particolare 24402 Reg. Generale 35143;
Pubblico Ufficiale De Santis Luigi Repertorio 34609/16670 del 02/11/2010;
Atto Tra Vivi – Compravendita.
- Iscrizione del 04/11/2010 Reg. Particolare 6633 Reg. Generale 35144;
Pubblico Ufficiale De Santis Luigi Repertorio 34610/16671 del 02/11/2010;
Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia Fondiario.
- Trascrizione del 30/05/2019 Reg. Particolare 11055 Reg. Generale 13860;
Pubblico Ufficiale Tribunale di Cosenza Repertorio 543/2019 del 16/03/2019;
Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili.



- Trascrizione del 07/06/2024 Reg. Particolare 14438 Reg. Generale 17440
Pubblico Ufficiale Uff. Giudiziario Tribunale di Cosenza Repertorio 1259 del
24/04/2024;

Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili.

Garage:

- Trascrizione del 04/11/2010 Reg. Particolare 24402 Reg. Generale 35143;
Pubblico Ufficiale De Santis Luigi Repertorio 34609/16670 del 02/11/2010;
Atto Tra Vivi – Compravendita.

- Iscrizione del 04/11/2010 Reg. Particolare 6633 Reg. Generale 35144;

Pubblico Ufficiale De Santis Luigi Repertorio 34610/16671 del 02/11/2010;

Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia Fondiario;

- Trascrizione del 30/05/2019 Reg. Particolare 11055 Reg. Generale 13860;
Pubblico Ufficiale Tribunale di Cosenza Repertorio 543/2019 del 16/03/2019;
Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili;

- Trascrizione del 07/06/2024 Reg. Particolare 14438 Reg. Generale 17440;
- Pubblico Ufficiale Uff. Giudiziario Tribunale di Cosenza Repertorio 1259 del
24/04/2024;

- Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili.

Per l'appartamento e il garage si allegano le copie delle visure ipotecarie.



3.9 Risposta al Quesito n° 9

Per l'appartamento il criterio di stima usato per la valutazione è quello della "Stima Comparativa" che ci consente di formulare il più probabile valore di mercato dell'immobile mediante il confronto con altri aventi caratteristiche simili sia tipologiche, sia strutturale, sia di localizzazione.

Da indagini effettuate, si è accertato che i volumi di compravendita di immobili di tipo residenziale nel Comune di Montalto Uffugo, ed in particolare in Via Trieste e zone limitrofe, sono rimasti stabili, in quanto caratterizzati da una modesta richiesta. Tenuto conto delle informazioni reperite presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, relative alle quotazioni correnti di immobili assimilabili per ubicazione e parificabili per caratteristiche, anno di costruzione, consistenza ecc., i prezzi di mercato variano tra le 800,00 e le 1.150,00 €/mq (1 semestre 2024) per abitazioni di tipo civile, così come le stesse sono classificate dall'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Cosenza Divisione Territorio. Dopo la conclusione dell'indagine di stima, il sottoscritto, accertato il buono stato di conservazione della U.I., ha preso come valore di stima comparativa il valore di 1.100,00 Euro/mq per l'appartamento e per i balconi 330,00 Euro/mq e, quindi, procedere alla stima, conoscendo i valori in mq. dell'immobile:

Superficie commerciale misurata all'esterno dei muri perimetrali S(Lorda) = 77,00 mq; oltre mq. 5 di balconi;

Superficie Catastale = 77 mq; Superficie Balconi = 5 mq;

Superficie Catastale = 77 mq x 1,00(coefficiente di riduzione) = 77mq;

Superficie Balconi = 5 mq x 0,3 (coefficiente di riduzione) = 1,5 mq.

- **Mq. 77,00 x 1.100 €/mq = € 84.700,00;**
- **Mq. 1,5 x 330 €/mq = € 495,00;**

Valore Stimato € 85.195,00



Il coefficiente di abbattimento forfettario del 15% del valore stimato dell'immobile, reso necessario per differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per spese condominiali insolute.

Valore Stimato € 85.195,00 x 15% (coefficiente di abbattimento) = € 12.779,25;

Valore Stimato € 85.195,00 – Abbattimento For. € 12.779,25 = Valore St. 1 € 72.415,75;

Valore Stimato 1 € 72.415,75 – Costi di Sanatoria € 2.843,00 = € 69.572,00 Valore Stimato Finale;

Valore Stimato Finale € 69.572,00.

Per quanto riguarda il Garage, tenuto conto delle informazioni reperite presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, relative alle quotazioni correnti di immobili assimilabili per ubicazione e parificabili per caratteristiche, anno di costruzione, consistenza ecc., i prezzi di mercato variano tra le 320,00 e i 460,00 €/mq per box e garage. Pertanto il sottoscritto CTU ritiene usare come valore di stima 350€/mq.

Superficie commerciale misurata all'esterno dei muri perimetrali S(Lorda) = 24,00 mq;

Superficie Catastale = 24 mq x 350 €/mq = € 8.400,00 Valore Stimato;

Valore Stimato € 8.400,00 – € 1843,00 (Costi di Sanatoria) = € 6.557,00;

Valore Stimato Finale € 6.557,00.



3.10 Risposta al Quesito n° 10

Lotto n° 1: Immobile Appartamento per Civile Abitazione ubicato nel Comune di Montalto Uffugo (CS) alla Via Trieste 11 Scala C (3/4 piano) lo stesso è indentificato presso l'Agencia delle Entrate Divisione Territorio di Cosenza con i seguenti identificativi catastali: Foglio 61; Particella 1056; Subalterno 13; Zona Censuaria 2; Categoria A/2; Classe 1; Consistenza 5 vani Superficie 82mq escluso aree scoperte 77 mq; Rendita 387,34€.

Valore Stimato finale € 69.572,00.

Lotto n° 2: Locale Garage ubicato nel Comune di Montalto Uffugo (CS) alla Via Trieste 11 (piano terra) risulta indentificato presso l'Agencia delle Entrate Divisione Territorio di Cosenza con i seguenti identificativi catastali: Foglio 61; Particella 1056; Subalterno 88; Zona Censuaria 2; Categoria C/6; Classe U; Consistenza 21mq; Rendita 72,67€.

Valore Stimato € 6.557,00.

3.11 Risposta al Quesito n° 11

L'immobile risulta di proprietà del Sig. XXXX (si allega atto di Compravendita del Notaio Luigi De Santis in data 02/11/2010 i Rep. N°34609 registrato a Cosenza il 03/11/2010 N°9983) ed abitato assieme alla moglie Sig.ra XXX ed il figlio XXXXXXX ed un cane di piccola taglia. Il sottoscritto CTU ha ricevuto certificazione che ci sono quote condominiali insolute per € 4.969,57 (si allega certificazione rilasciata dall'Amministratore del Condominio). Le spese di gestione condominiale ammontano momentaneamente a circa 40€ mensili. A tutt'oggi non risultano spese deliberate spese di lavori straordinari condominiali. L'immobile non è soggetto a vincoli di natura storica o artistica o di altro tipo.



3.12 Risposta al Quesito n° 12

Il bene pignorato al momento non è soggetto a procedure di esproprio per pubblica utilità.

4.0 Allegati

Verranno forniti in maniera separata.

Il sottoscritto C.T.U. con quanto sopra esposto ritiene di aver risposto a quanto richiesto dal Sig. Giudice.

Rende 10/01/2025

Distinti Saluti

Il CTU

Ing. Francesco Maria Conforti

