

TRIBUNALE DI COSENZA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. GIUSEPPE SICILIA



PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N° 207/2021

**IFIS NPL 2021-SPV S.R.L.
CONTRO**

[REDACTED] + 1

C.T.U.: Arch. [REDACTED]

- *RELAZIONE TECNICA DI STIMA*



TRIBUNALE DI COSENZA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. GIUSEPPE SICILIA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N° 207/2021

**IFIS NPL 2021-SPV S.R.L.
CONTRO**

[REDACTED] + 1

Premessa

Il sottoscritto [REDACTED], iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Cosenza, sezione Architetti al n. 2863 dal 22.03.1999, è stato nominato C.T.U. nel procedimento de quo, dal Sig. Giudice del Tribunale di Cosenza per le esecuzioni immobiliari Dott. Giuseppe Sicilia, giusto Ordinanza in data 12.10.2022 (Cfr. Allegato A); in tale contesto, il nominato C.T.U. accettava l'incarico prestando altresì il giuramento di rito e ricevendo i quesiti in merito alla vertenza in data 13.10.2022. (Cfr. Allegato A - Nomina CTU, Verbale di udienza, Convocazioni visite, verbale operazioni peritali ecc).

Descrizione dei beni di cui alla esecuzione immobiliare

Il compendio immobiliare dei beni interessati dalla procedura espropriativa in oggetto, esattamente per come riportato nella istanza di vendita ***"Abitazione di tipo popolare sita in Cosenza (CS) censita al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 22, particella 170, sub 6, Cat. A/4, vani 2,5"*** nella procedura esecutiva R.G.F. n° 207/2021, del 23.12.2021, è costituito dal seguente immobile, ubicato nel Comune di;

- COSENZA, VIA SALITA NICOLA ADAMO N° 3:

in catasto fabbricati, al foglio n° 22 particella 170 Sub 6 cat. A/4 – Classe 3 – Consistenza 2,5 vani – Rendita €. 32.28 (Cfr.Allegato C1- Visura Catastale) intestata all'esecutato [REDACTED] per la proprietà ½ in regime di comunione dei beni e sig.ra [REDACTED] [REDACTED] per la restante proprietà di ½ in regime di comunione dei beni;

Precisando che ogni necessaria attività peritale connessa alla procedura in oggetto è stata condotta dal sottoscritto C.T.U. nel pieno rispetto di tutte le misure contrastanti l'emergenza da Covid-19, si espone quanto segue.

1. ATTIVITÀ PERITALI

Sopraluoghi:

Al fine di visionare l'immobile oggetto di procedura immobiliare, il C.T.U. ha eseguito n° 2 sopraluoghi e cioè:

- in data 16 novembre 2022, dalle ore 15.00 in poi, sul luogo oggetto di causa, regolarmente convocati a mezzo raccomandata A/R dal Custode [REDACTED], alla via Salita Nicola Adamo n° 3 nel comune di Cosenza, il sottoscritto insieme al Custode, recatosi sul posto, hanno constatato l'assenza dell'esecutato, per cui dopo aver atteso circa 30 minuti, il sottoscritto C.T.U. ha eseguito una vasta repertazione fotografica dei luoghi esterni ed insieme al Custode hanno redatto verbale di sopralluogo a firma dei due professionisti (Cfr. All. A verbali di sopralluogo).
- In data 16 gennaio 2023, dalle ore 14.45, veniva fissato il secondo sopralluogo, in accordo con l'avvocato Gullino in qualità di legale dell'esecutato [REDACTED] (non ancora costituito); successivamente però, a mezzo pec, l'avvocato Gullino ha richiesto al sottoscritto C.T.U. e al Custode di posticipare la visita di sopralluogo a causa di impedimenti dell'esecutato (visita medica improrogabile presso Asp di Cosenza), per cui in accordo, si è convenuto di posticipare ancora una volta il sopralluogo già fissato al 16.01.2023 al 27.01.2023. In seguito, siamo stati costretti ancora una volta a spostare il sopralluogo ad altra data per impedimenti [REDACTED] [REDACTED], per cui veniva fissata la visita improrogabilmente al giorno **3 Febbraio 2023**, alle ore 14.30 .
- In tale data, alla presenza continua dell'esecutato, Sig. [REDACTED], del Custode [REDACTED] della moglie del sig. [REDACTED] [REDACTED], il C.T.U. ha eseguito il sopralluogo n° 2, ha esaminato l'immobile in via Salita Nicola Adamo, 3 posto al terzo piano, ed ha eseguito ampia refertazione fotografica e misurazioni dei locali interni; il sig. [REDACTED] richiesto all'uopo dal C.T.U., ha sottoscritto il verbale senza riserve, dichiarando altresì che è sua intenzione addivenire ad una definizione bonaria della presente procedura (Cfr. All. A -Verbale operazioni peritali).

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

Il C.T.U. ha inoltre eseguito una serie di accertamenti e verifiche, recandosi presso i seguenti Uffici Pubblici ed acquisendo opportuna documentazione, necessaria per l'espletamento dell'incarico:

- Acquisizione delle visure catastali relative a terreni ed immobili, a mezzo del portale telematico (SISTER) dell'agenzia Entrate Ufficio provinciale di Cosenza - Territorio Servizi Catastali (Cfr. All. C1 – Visura catastale);
- Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Cosenza – Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare Visure ipotecarie (Cfr. All. D1);
- Ufficio Tecnico del Comune Cosenza (Cfr. All. E1-E2).

Dall'esame della documentazione presente agli Atti, si è quindi provveduto a reperire, presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate della provincia di Cosenza - Territorio, le visure e gli elaborati planimetrici catastali dei beni oggetto della procedura, provvedendo altresì all'accesso agli atti, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cosenza (Cfr. All. E1).

Presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza, è stata effettuata la ricerca relativa ad eventuali iscrizioni e trascrizioni delle formalità relative ai venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento (Cfr. All. D1).

Presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Cosenza (CS), sono state chieste, tutte le notizie riguardanti gli immobili, ma, purtroppo data la vetusta' dell'edificio non si è riscontrato in merito (Cfr. All. E2).

RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL SIGNOR GIUDICE

FASE PRELIMINARE

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;

ovvero:

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

Risp.: dalla disamina degli atti presenti nel fascicolo telematico, è stata appurata la completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, in particolare è stata riscontrata, oltre alla visura ipotecaria, anche la presenza della Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipo-Catastale, ai sensi della Legge n. 302/1998, resa dal notaio in Napoli Dr. Maria Landolfo, in data 07.02.22

- 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.

Risp.: dalle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate e dalla menzionata Relazione Notarile, si evince che gli immobili oggetto di pignoramento, identificati in catasto fabbricati possono descriversi nel modo che segue:

COMUNE DI COSENZA

- Appartamento sito in Cosenza alla via Salita Nicola Adamo,3 (Ex SALITA DEI TRIBUNALI N°3) riportato in catasto fabbricati di Cosenza al foglio di mappa n° 22, particella 170, sub 6 - Categoria A/4, Classe 3°, Vani 2.5, metri quadrati catastali 63, R.C. euro 32,28 realizzati antecedente al 1967; (Cfr. All. B- Documentazione

Fotografica Foto 1-2);

L'immobile sopra riportato risulta pervenuto al debitore [REDACTED], per effetto di un Atto pubblico di compravendita - dott.ssa Maria De Vincenti di Acri registrato ad Acri in data 27.05.1985 al n° 587 (Cfr. All. H);

Compiuta la parte preliminare il sottoscritto C.T.U. prosegue con la redazione della perizia secondo lo schema già in uso presso questo rispettabile Tribunale con i precedenti G.E.

Risposte ai quesiti

Quesito nr. 1

Provveda il Perito 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.

La documentazione in Atti, appare in buona misura completa ed idonea per lo svolgimento dell'incarico; a seguito dei sopralluoghi ho potuto constatare che nella documentazione catastale, reperita presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate della provincia di Cosenza - Territorio (Cfr. All. C1), non sono state riscontrate delle difformità, tra quanto riportato in catasto e quanto riscontrato in situ.

COMUNE DI COSENZA

Foglio di mappa n° 22 particella 170 sub 6, zona censuaria 1 – categoria A/4 - Classe 3 – Consistenza 2.5 vani – Superficie catastale mq. 63 – Rendita €. 32.28

Immobile censito in catasto, costruito antecedente al 2 settembre 1967, per come si è potuto accertare presso gli Uffici Comunale di Cosenza (Cfr. Allegato E1- Attestazione Accesso Atti) “ Visto il contesto storico ove ricade l'immobile non risultato titoli abilitativi in archivio”.

Quesito nr. 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.

Dall'esame della documentazione in Atti e dalle ispezioni eseguite dal C.T.U. presso gli Enti interessati, risulta che l'immobile in questione è stato realizzato antecedente il 02 settembre 1967.

Il bene è di proprietà dei coniugi [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni, lo hanno acquistato, per effetto di un Atto Pubblico di Compravendita del Notaio Dott. ssa Maria De Vincenti di Acri, Registrato ad Acri in data 27.05.1985 al n° 587 (Cfr. All. H).

I beni in questione non sono soggetti ad IVA.

Quesito nr. 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;

Per quanto è stato possibile accertare presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cosenza risulta che l'immobile sopra elencato è stato costruito antecedente la data del 02 settembre 1967, per come anche Attestato dal Responsabile dell'Ufficio Urbanistica di Cosenza "Visto il contesto storico ove ricade l'immobile, non risultano titoli abilitativi in archivio".

Quesito nr. 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 effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art 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'art 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 .

Per quanto risulta dall'attestato dell'U.T.C. di Cosenza (Cfr. All. B- Documentazione fotografica foto 1-2) è evidente che l'immobile è stato costruito intorno agli anni 50", per cui, nel corso degli anni vi sono state opere di manutenzione ordinarie all'interno, queste non sono state dichiarate/autorizzate, trattasi di opere di manutenzione ordinaria riguardante l'unità immobiliare. In questo caso, possono essere autorizzati previa Scia Edilizia, e gli oneri di attività professionali da sostenere sono complessivamente all'attualità pari a circa € 2.000,00/2.500,00 compresa Cassa e Iva come per Legge, oltre Diritti e Bolli per circa € 200,00, e quindi per un costo complessivamente pari a € 2.200,00/2.700,00;

Quesito nr. 5

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

L'immobile oggetto di procedura, risulta censito al catasto fabbricati, Categ. A/4 per cui non è stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.).

Quesito nr. 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 .

L'immobile oggetto della presente perizia è stato identificato catastalmente nelle risposte ai precedenti quesiti. Tale identificazione risulta rispondente ai dati riportati nell'atto di pignoramento.

Quesito nr. 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 regolamentare trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota di 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 tal sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

Evidente, da quanto esposto in precedenza, non risultano comproprietari, oltre agli unici co –proprietari, oggi esecutati, Sig. [REDACTED]

Quesito nr. 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.

Dall'esame della documentazione in atti e dalle ispezioni eseguite dal C.T.U. presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza - Territorio, è stata effettuata la ricerca relativa alle iscrizioni e alle trascrizioni afferenti gli immobili pignorati e la stampa delle formalità attinenti ai venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento compaiono le seguenti iscrizioni:

1. Iscrizione contro del 12.12.2018- TRIBUNALE DI COSENZA rep. 3094 del

tazione della banca, dati delle quotazioni immobiliari (O.M.I.) dell'Agazia del Territorio per l'anno 2022 - 2° semestre, (Cfr. All.F – Tabella O.M.I.), il C.T.U. ha provveduto alla redazione della stima.

Il compendio pignorato oggetto di stima è costituito da un **LOTTO UNICO, costituito da:**

A) UNITA' IMMOBILIARE

Per quanto riguarda l'immobile, riportato in planimetria, di proprietà dell'esecutato (Cfr. All. C1), si ritiene opportuno che, nella valutazione, si tenga conto dello stato d'uso attuale, oltre che della reale condizione amministrativa.

A tale unità immobiliare, si può attribuire un valore medio unitario per abitazioni "di Tipo Economico" in stato di conservazione normale. A valle delle indagini condotte relativamente al mercato immobiliare della zona e alla consultazione delle quotazioni pubblicate da agenzie immobiliari e anche da tabelle O.M.I. -2° sem. 2022, è ragionevolmente fissato da un minimo di € 520,00/mq ad un massimo di € 780,00/mq – Codice di zona "C2" (Cfr. All. F– Tabella O.M.I.). Nella valutazione il sottoscritto ritiene di considerare il valore minimo tra i due, pari ad euro 520,00, considerato che all'interno la U.I. si presenta in condizioni "stato sufficientemente normale"; l'accesso, le scale soprattutto sono il punto dolente della unità immobiliare, considerate non in buono stato, l'accesso attraverso le scale non è agevole, anche a causa delle altezze dei gradini in legno e l'altezza ridotta tra interpiano dei pianerottoli.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DELLA U.I. OGGETTO DI PROCEDURA

Relativamente all'immobile, ho preso come riferimento il valore pari ad € 520/mq, (valore minimo del valore OMI), riferita alla zona di interesse, (abitazione di tipo economico) per le unità residenziali, così distinto:

A) mq 63,00* €/mq 520,00 = € 32.760,00

Piccolo balcone mq 2.10 complessivi, non considerato ai fini della valutazione.

IN TOTALE SI HA = € 32.760,00

In definitiva quindi il valore complessivo attribuito al complesso immobiliare og-

getto di procedura è pari a = **€ 32.760,00** da tale valore immobiliare, andrà detratto il costo necessario, riguardante le spese tecniche occorrente per predisporre Scia Edilizia per la manutenzione ordinaria, valutabile in circa = € 2.700,00 (Iva e Cassa Professionale compresa)

Per cui resta il valore pari a **€. 32.760,00-2.700,00= €. 30.060,00**

Quesito nr. 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.

Come già riferito in precedenza, il sottoscritto ritiene che non sia possibile che l'immobile oggetto di procedura possa essere suddiviso in lotti.

Quesito nr. 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 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.

Gli immobili oggetto di perizia, di proprietà dell'esecutato e del proprio coniuge, sono utilizzati come abitazione del nucleo familiare (Cfr. All. A1 - Certificato di residenza esecutato +1).

Quesito nr. 12

Ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità

Non risultano procedure espropriative in atto.

Quesito nr. 13

Ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri

Gli Allegati B (Documentazione fotografica e Allegati C1 (Planimetria Catastale) illustrano quanto richiesto nel quesito.

Quesito nr. 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 indicato tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

Il compendio immobiliare oggetto di perizia, in lotto unico non divisibile, risulta composto da:

Piccola unità immobiliare sita al 3 piano di un edificio di più grosse dimensioni composto da due vani oltre piccolo vano wc, di cui uno destinato a camera da letto e un altro vano destinato ad ingresso, cucina pranzo in agro del Comune di Cosenza foglio di mappa n° 22 particella 170 sub 6 di complessiva superficie catastale pari a 63.00 mq;

Hanno le seguenti rifiniture:

Il valore complessivo attribuito all'intero comparto immobiliare sopra descritto (fabbricati), dedotte le spese tecniche, è risultato pari a netti **€ 32.760,00** (ipotesi **Tab. 1**) senza applicazione della detrazione forfettaria del 15% ed **€. 25.976,00** (ipotesi con applicazione della detrazione forfettaria del 15%).

Quesito nr. 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 rilevare

l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i proprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita”.

Il C.T.U. ha creato una versione della perizia, secondo quanto richiesto dal Sig. Giudice, allegandola alla perizia principale.

LOTTO UNICO

IPOTESI N° 1, CON APPLICAZIONE DELLA DETRAZIONE FORFETTARIA PARI AL 15% (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 insolute) - NON RICHIESTO FRA I QUESITI DEL GIUDICE

Determinazione del prezzo base del lotto:

Valore base di stima		€ 32.760,00
Detrazione dei costi da sostenersi per l'eventuale sanatoria (cfr. quesito n. 8)	€	
Diritti segreteria e bolli	€. 200,00	
Detrazione dei costi da sostenersi per richieste autorizzazioni comunali per sanatorie- prove sui materiali - variazione catastale – progettazione e DD.LL – coordinatore sicurezza – CSP e CSE (spese tecniche cassa e iva)	€ 2.500,00	
Spese per Bonifica tramite rimozione e smaltimento del manto di copertura e relativa sostituzione con lamiera grecata		
Detrazione del 15% sul valore base di stima (quesito nr. 14)	€ 4.914,00	
Totale detrazioni		€ 7.614,00
Prezzo Base = Valore base di stima - totale detrazioni		€ 25.146,00
Quota pignorata: Piena Proprietà	1000/1000	
Prezzo Base = Valore base di stima - totale detrazioni		€ 25.146,00

TAB. 1

Esercitando un abbattimento forfettario pari al 15% (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 insolute) si ha:

Prezzo Base in cifra tonda € 25.146,00

(euro venticinquemilacentoquarantasei e centesimi zero).

LOTTO UNICO

IPOTESI N° 2, SENZA APPLICAZIONE DELLA DETRAZIONE FORFETTARIA PARI AL 15% (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 insolute)

Determinazione del prezzo base del lotto:

Valore base di stima		€ 32.760,00
Detrazione dei costi da sostenersi per l'eventuale sanatoria (cfr. quesito n. 8)		
Diritti segreteria e bolli	€. 200,00	
Detrazione dei costi da sostenersi per richieste autorizzazioni comunali per sanato rie- prove sui materiali - variazione catastale – progettazione e DD.LL – coordinatore sicurezza – CSP e CSE (spese tecniche cassa e iva)	€ 2.500,00	
Spese per Bonifica tramite rimozione e smaltimento del manto di copertura e relativa sostituzione con lamiera grecata		
Detrazione del 15% abbattimento forfettario sul valore base di stima	/	
Totale detrazioni		€ 2.700,00
Prezzo Base = Valore base di stima - totale detrazioni		€ 30.060,00
Quota pignorata: Piena Proprietà	1000/1000	1
Prezzo Base = Valore base di stima - totale detrazioni		€ 30.060,00

TAB. 2)

Non esercitando abbattimento forfettario pari al 15% (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 insolute) si ha il:

Prezzo Base in cifra tonda € 30.060,00 (*euro trentamila seicenteseicento e centesimi zero*).

FOGLIO RIASSUNTIVO

CONCLUSIONI

Nel ringraziare la S.V. Ill.ma per la fiducia accordata, si riporta di seguito la descrizione sintetica del lotto. Le problematiche riscontrate nel corso dell'acquisizione della documentazione, sono dovute ai molteplici Uffici interessati, dislocati in Cosenza e Provincia, per cui sono stati necessari numerosi viaggi sia per richieste sia per il ritiro della documentazione richiesta ai vari Enti interessati.

LOTTO UNICO

Piena proprietà 1000/1000 della unità immobiliare, in catasto al foglio di mappa n° 22 del Comune di Cosenza, particelle n° 170 sub 6.

Il compendio oggetto di procedura risulta costituito da:

COMUNE DI COSENZA FG DI MAPPA N° 22 PARTICELLA N° 170 SUB 6

Immobile ubicato a valle del comune di Cosenza alla via salita Nicola Adamo,3, composto da due vani catastali oltre piccolo vano wc. E' ubicato nel centro storico di Cosenza e collegato alla strada comunale per la Sila via Soluzzo Cavalcanti, Galleria Nazionale di Cosenza e strada comunale per centro Storico "Rivocati" che lo costeggia, di facile accesso, collocato nei pressi della via Soluzzo Cavalcanti e via Carlo d'Aquino poco distante anche del Museo dei Bretti e degli Enotri, a ridosso della chiesa di San Gaetano.

Ha una superficie catastale pari a circa 63.00 mq ed altezza di m 2.25. (Cfr. All. C1)

L'immobile risulta inserito nella banca dati del Catasto Fabbricati, in ditta

ciascuno in quota pari ad 1/2.

Di seguito vengono riportati i valori di stima tenendo conto dell'abbattimento forfettario pari al 15% del valore iniziale e non (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 insolute)

- **Prezzo Base con abbattimento forfettario del 15%, in cifra tonda € 25.146,00 (euro venticinquemilacentotrentasei e centesimi zero).**

- **Prezzo Base senza abbattimento forfettario del 15%, in cifra tonda € 30.060,00 (euro trentamilazerosessanta e centesimi zero).**

Rende li, 31 marzo 2023

IL C.T.U.



Della presente relazione fanno parte integrante i seguenti Allegati:

- Allegato A- Nomina C.T.U. –Verbale di Udienza-Convocazioni Visite-Verbalì delle Operazioni Peritali –Richiesta di spostamento visita di sopralluogo;
- Allegato A1- Certificato di Residenza esecutato +1;
- Allegato B- Documentazione fotografica;
- Allegato C- Agenzia delle Entrate – Uff. Prov. le Cosenza - Territorio
 - C1- Visura Catastale – Planimetria Catasto fabbricati Comune di Cosenza – Foglio n° 22 particella 170 sub 6;
- Allegato D- Agenzia delle Entrate – Uff. Provinciale di Cosenza - Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare;
 - D1 – Ispezione Ipotecaria in data 31.03.2023
 - D2 – Relazione Notarile;
- Allegato E- Documentazione Uff. Tecnico Urbanistico Comune di Cosenza;
 - E1- Richiesta Accesso Atti comune di Cosenza;
 - E2- Attestazione Ufficio tecnico Urbanistico - Comune di Cosenza;
- Allegato F- Tabelle O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) anno 2022-2° Semestre;
- Allegato G- Spese Documentate;
- Allegato H- Atto di trascrizione compravendita registrato in data 13.06.1985;
- Allegato I Istanza di Liquidazione competenze tecniche.