

RELAZIONE TECNICA

L'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni Dott. Giuseppe Sicilia, in data 13/07/2023, nominava il sottoscritto **Arch. Francesco Gemelli**, nato a Cosenza il 02/01/1973, residente in Via Giuseppe Garibaldi n. 1 - Rovito (Prov. di CS) – C.F. GMLFNC73A02D086H, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Cosenza al n. 1120 e presso il Tribunale di Cosenza nell'elenco dei CTU al n. 3151, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di **ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 38/2023 R.G.** – Creditore procedente: **MAIOR SPV S.R.L.** c/ Debitori eseguiti: [REDACTED], il quale accettava l'incarico ed effettuava, in data 21/07/2023, l'invio telematico del verbale di giuramento.

Per cui la S.V. poneva i seguenti quesiti nel verbale di nomina:

“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 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 G.E:

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 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, 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 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”

Quesiti a cui si procederà a rispondere:

1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° 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 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);

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;

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;

4) descriva, 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;

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) 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;

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;

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

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 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 riguardi 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;

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;

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;

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 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;

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

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;

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;

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;

PREMESSA

Il sottoscritto CTU, dopo aver esaminato il fascicolo di causa, procedeva a comunicare alle parti la data del sopralluogo e nello specifico, a mezzo **Raccomandata A/R del 26/07/2023** alla [REDACTED] [REDACTED] nella loro qualità di proprietarie/esecutate, a mezzo **PEC del 26/07/2023** all'**Avv. Domenico Bove**, in qualità di Custode giudiziario e all'**Avv. Ilaria Barbierato**, nell'interesse del Creditore procedente.

Il sopralluogo veniva fissato per il giorno **29/08/2023 alle ore 11.00** presso l'ubicazione degli immobili oggetto dell'esecuzione in Castrolibero (Prov. di Cosenza) alla via Fausto Gullo n. 28.

Le operazioni peritali, regolarmente iniziate nel giorno stabilito, sono consistite nella presa visione degli immobili, il confronto dei luoghi con la rappresentazione grafica come da planimetrie catastali, nel rilievo metrico dei beni immobili, nella documentazione fotografica degli spazi interni delle unità immobiliari ed esterna del fabbricato nonché nella stesura del verbale di sopralluogo.

Alle operazioni peritali erano presenti [REDACTED] [REDACTED] e l'**Avv. Domenico Bove** (Custode giudiziario).

Il CTU, nel periodo antecedente il sopralluogo, ha provveduto ad acquisire, dalla banca dati Catastale dell'Agenzia dell'Entrate (Catasto), le visure storiche e le planimetrie catastali dei beni oggetto di esecuzione immobiliare nonché, dal Geoportale del Comune di Castrolibero, la mappa catastale ed aerofotogrammetrica del fabbricato di cui l'immobile oggetto dell'esecuzione fa parte nonché lo stralcio dello strumento urbanistico comunale.

In data 02/08/2023, a mezzo PEC, sono state presentate istanze presso gli Uffici Anagrafe e Stato Civile del Comune di Castrolibero relative alla richiesta dei certificati di residenza, stato di famiglia, di stato civile e di matrimonio delle esecutate.

In data 02/08/2023, a mezzo PEC, è stata presentata istanza di accesso agli atti presso l'Area Tecnico - Urbanistica del Comune di Castrolibero per prendere visione ed estrarre copia della documentazione edilizia depositata, relativamente alle unità immobiliari oggetto dell'esecuzione e al fabbricato di cui gli immobili fanno parte.

Il CTU, inoltre, ha fatto formale richiesta, a mezzo PEC del 02/08/2023, all'Agenzia delle Entrate

di Cosenza per accertare l'esistenza di eventuali contratti di locazione e/o comodati d'uso registrati afferenti gli immobili oggetto della procedura di esecuzione.

Successivamente, sono state eseguite le ispezioni ipo-catastali, sia per soggetto che per immobile, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Il CTU, in risposta ai quesiti posti, precisa quanto segue:

- E' stata verificata la completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile;
- Il creditore ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.
- La certificazione notarile, in riferimento a ciascun immobile pignorato e alle unità immobiliari originarie, risale sino ad un atto trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.
- I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati risultano indicati nella predetta certificazione notarile.
- Il creditore procedente non ha depositato l'estratto catastale attuale e l'estratto catastale storico.
- Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.
- Il CTU ha acquisito i certificati di stato civile delle esegutate da cui si evince che [REDACTED] [REDACTED] risultano **di STATO LIBERO**.

RISPOSTA AL QUESITO N. 1

Si è verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ.

Da quanto si evince dall'Atto di pignoramento immobiliare, è stato sottoposto a pignoramento:

intende sottoporre ad esecuzione forzata gli immobili di proprietà per la quota di 1/4 ciascuna di

[REDACTED] così descritti:

In Comune di Castrolibero (CS):

NCEU Foglio 9 - particella 109 - sub 19 - Zona censuaria 002- Categoria A/3 - Classe 02 -

Consistenza Vari 6,5 - Rendita € 503,55 - Località Andreotta - Scala U - Interno 9 - piano 3;

NCEU Foglio 9 - particella 109 - sub 5 - Zona censuaria 002- Categoria C/6 - Classe 01 - Superficie

Catastale 25 m² - Rendita € 61,97 - Località Andreotta - piano T.

Così come indicato nel verbale di pignoramento degli immobili, TRASCRIZIONE del 14/04/2023 - Registro Particolare 9400 - Registro Generale 12123 – Repertorio 687 del 08/03/2023.

RISPOSTA AL QUESITO N. 2

Il sottoscritto CTU ha effettuato le ispezioni ipotecarie, riferite al periodo informatizzato dal 18/12/1990 al 27/10/2023 - Periodo recuperato e validato dal -/-/1977 al 17/12/1990, relativamente il ventennio precedente alla data del verbale di pignoramento immobiliare, sia per immobile sia per soggetto, rilevando la seguente formalità:

ISCRIZIONE del 11/09/2002 - Registro Particolare 2361 - Registro Generale 20288

Pubblico ufficiale FALSETTI FRANCESCO - Repertorio 20419 del 09/09/2002

IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 879 del 22/04/2022

TRASCRIZIONE del 18/09/2002 - Registro Particolare 16346 Registro Generale 20844

Pubblico ufficiale FALSETTI FRANCESCO - Repertorio 20420 del 09/09/2002

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

TRASCRIZIONE del 12/05/2009 - Registro Particolare 9291 - Registro Generale 13067

Pubblico ufficiale FALSETTI FRANCESCO - Repertorio 25462/9544 del 07/05/2009

ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

ISCRIZIONE del 22/04/2022 - Registro Particolare 879 - Registro Generale 11770

Pubblico ufficiale FALSETTI FRANCESCO - Repertorio 20419 del 09/09/2002

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da **IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2361 del 2002

TRASCRIZIONE del 14/04/2023 - Registro Particolare 9400 - Registro Generale 12123

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI COSENZA - Repertorio 687 del 08/03/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

afferre la seguente unità negoziale:

Comune **C108 - CASTROLIBERO (CS)**

Catasto **FABBRICATI**

Foglio 9 - Particella 109 - Subalterno 19

Natura: **A/3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO**

Consistenza **6,5 vani**

Indirizzo: **LOC. ANDREOTTA – Piano 3**

Comune **C108 - CASTROLIBERO (CS)**

Catasto **FABBRICATI**

Foglio 9 - Particella 109 - Subalterno 5

Natura: **C/6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE**

Consistenza **25 metri quadrati**

Indirizzo: **LOC. ANDREOTTA – Piano T**

Dalla ricerca effettuata non risultano presenti altre iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale) oltre quelle sopra indicate.



RISPOSTA AL QUESITO N. 3

Il sottoscritto CTU, ha acquisito la documentazione catastale, relativa al bene oggetto di esecuzione immobiliare, presente nella banca dati dell’Agenzia del Territorio (Catasto):

- **Visura storica per immobile (Foglio 9 - P.IIa 109 – Sub 19);**
- **Visura storica per immobile (Foglio 9 - P.IIa 109 – Sub 5);**
- **Planimetria catastale (Foglio 9 - P.IIa 109 – Sub 19);**
- **Planimetria catastale (Foglio 9 - P.IIa 109 – Sub 5);**

RISPOSTA AL QUESITO N. 4

Dal verbale di pignoramento immobili, trascritto in data 14/04/2023 - Registro Particolare 9400 - Registro Generale 12123 - Repertorio 687 del 08/03/2023, risulta che gli immobili oggetto di esecuzione consistono in:

- **APPARTAMENTO DI TIPO ECONOMICO (Categoria Catastale A/3) - UBICATO NEL COMUNE DI CASTROLIBERO ALLA VIA FAUSTO GULLO N. 28 – PIANO TERZO**
- **BOX AUTO (Categoria Catastale C/6) - UBICATO NEL COMUNE DI CASTROLIBERO ALLA VIA FAUSTO GULLO N. 28 – PIANO TERRA**

Proprietà e provenienza dell’immobile

Da quanto si evince dalle Certificazione notarile e dalle ispezioni ipotecarie, i beni oggetto di esecuzione sono pervenuti [REDACTED]

[REDACTED] in forza di **ATTO DI DONAZIONE** – TRASCRIZIONE del 12/05/2009 - Registro Particolare 9291 - Registro Generale 13067 - Notaio FALSETTI FRANCESCO - Repertorio 25462/9544 del 07/05/2009 da parte dei [REDACTED]

Precedentemente, i beni oggetto di esecuzione sono pervenuti nella disponibilità degli anzidetti intestatari [REDACTED] a seguito di **ATTO DI COMPRAVENDITA** - TRASCRIZIONE del 18/09/2002 - Registro Particolare 16346 Registro Generale 20844 – Notaio FALSETTI FRANCESCO - Repertorio 20420 del 09/09/2002 da parte della [REDACTED].

Caratteristiche della zona

Gli immobili sono ubicati in zona semicentrale del Comune di Castrolibero, località Andreotta, in area urbanizzata di pregio, confinante con la città di Cosenza, con la presenza di numerosi servizi pubblici ed attività, a vocazione perlopiù residenziale. La viabilità comunale risulta agevole e gli immobili in oggetto distano circa Km 3,00 dallo svincolo autostradale Cosenza Sud – Autostrada “A2 del Mediterraneo”, circa Km 1,50 dalla città di Cosenza e circa 2,00 Km dal centro storico di Castrolibero.

Caratteristiche costruttive riferite all'intero stabile

Gli immobili oggetto dell'esecuzione fanno parte di un fabbricato realizzato a fine anni '60 e costituito da quattro piani fuori terra.

E' presente un'area di corte comune, da cui si accede al fabbricato attraverso un cancello carraio prospiciente la strada comunale via Fausto Gullo, che conduce al portone di ingresso del fabbricato e ai box auto.

La struttura portante dell'edificio è realizzata con intelaiatura in cemento armato, con solai del tipo in latero-cemento e copertura a falde.

Le facciate sono trattate con intonaco del tipo tradizionale e tinteggiate.

Il fabbricato, esternamente si presenta in sufficienti condizioni di conservazione con la necessità di interventi di manutenzione straordinaria.

APPARTAMENTO – SUB 19**Identificazione catastale**

Il bene oggetto di stima, ad uso residenziale, è identificato come di seguito:

▪ NCEU di CASTROLIBERO – Foglio 19 - Particella 109 - Sub 19

Zona censuaria 2 – Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 6,5 vani, Superficie catastale 135 mq - Rendita Euro 503,55

Indirizzo: LOCALITA' ANDREOTTA - Scala U - Interno 9 - Piano 3

Intestato a:

[REDACTED]

Confini catastali

▪ **Il fabbricato e la relativa area di corte** (P.lla 109), di cui l'immobile in perizia fa parte, confinano a nord con area di corte condominiale, a est con strada comunale via Fausto Gullo, a sud con area di corte esclusiva e strada comunale viale della Resistenza e ad ovest con P.lla 1695.

▪ **L'unità immobiliare residenziale** (Sub 19) confina a nord con area di corte comune, a est con strada comunale via Fausto Gullo, a ovest con vano scala condominiale e appartamento di altra proprietà e a sud con area di corte e strada comunale viale della Resistenza.

Caratteristiche interne

L'accesso all'unità immobiliare residenziale avviene da cancello pedonale posto su via Fausto Gullo attraverso il quale si giunge nell'area di corte condominiale dove è ubicato il portone d'ingresso allo stabile che conduce all'androne e al vano scala, privo di ascensore.

L'unità immobiliare in oggetto, posta al piano terzo, si compone di ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio, bagno, tre camere da letto e due balconi.

La disposizione planimetrica dell'intera u.i. risulta regolare.

L'altezza interna dell'unità immobiliare è pari a ml. 3,00.



Le rifiniture generali dell'immobile sono di tipo medio, il portoncino caposcala è in legno, gli infissi esterni sono in alluminio con avvolgibili, le porte interne sono in legno.

I pavimenti risultano essere, per l'intera unità immobiliare, in segato di marmo ad esclusione del bagno e di una camera da letto che risultano in ceramica così come i rivestimenti di bagno, cucina e quelli presenti nella predetta camere da letto (ex cucina).

I pavimenti dei balconi sono di piastrelle in cotto.

Le soglie ed i davanzali sono in pietra naturale.

I soffitti e le pareti risultano tinteggiati con pittura lavabile.

E' presente un solo bagno, dotato di quattro apparecchi igienico-sanitari, in sufficienti condizioni di manutenzione.

L'immobile è dotato di impianto elettrico sottotraccia e impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale esterna e radiatori a parete.

L'unità immobiliare, all'interno, si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione con presenza di degradi concentrati da umidità nel soggiorno in corrispondenza del soffitto (confinante superiormente con la copertura del fabbricato).

Al momento del sopralluogo, l'immobile risulta così composto:

▪ **APPARTAMENTO - PIANO TERZO**

- *Ingresso/Soggiorno*
- *Cucina*
- *Disimpegno*
- *Ripostiglio*
- *Camera 1*
- *Camera 2*
- *Camera 3*
- *Bagno*
- *Balcone 1*
- *Balcone 2*

DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DELL'U.I. – SUB 19

Superficie dell'immobile

A seguito del rilievo metrico del bene in perizia, si sono constatate le seguenti superfici:

APPARTAMENTO - PIANO TERZO

ALTEZZA NETTA: MI 3,00

Superfici nette degli ambienti:

- *Ingresso/Soggiorno Mq* 40,40
- *Cucina Mq* 12,80
- *Disimpegno Mq* 6,80
- *Ripostiglio Mq* 1,40
- *Camera 1 Mq* 19,10
- *Camera 2 Mq* 16,10



L'immobile è dotato di impianto elettrico "a vista".

L'unità immobiliare, all'interno, si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione.

Al momento del sopralluogo, l'immobile risulta così composto:

▪ **BOX AUTO - PIANO TERRA**

- *Box auto/Deposito*

DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DELL'U.I. – SUB 5

Superficie dell'immobile

A seguito del rilievo metrico del bene in perizia, si sono constatate le seguenti superfici:

BOX AUTO - PIANO TERRA

ALTEZZA NETTA: MI 2,50

Superfici nette degli ambienti:

- *Box auto/Deposito Mq 27,50*

Riepilogo superfici:

SUPERFICIE COMPLESSIVA NETTA = Mq 27,50

SUPERFICIE COMPLESSIVA LORDA = Mq 30,70

RISPOSTA AL QUESITO N. 5

Il sottoscritto CTU premette che gli immobili oggetto di esecuzione afferiscono a:

- **Subalterno 19 - unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano terzo**
- **Subalterno 5 – immobili uso box auto posto al piano terra**

Si è accertata la conformità tra la descrizione contenuta nell'atto di pignoramento con quella attuale dei beni determinando che la stessa consente l'univoca identificazione degli immobili oggetto di perizia.

RISPOSTA AL QUESITO N. 6

Dal confronto tra lo stato dei luoghi con la documentazione presente in banca dati catastale (Visura e Planimetria), il CTU ha potuto accertare le seguenti difformità:

- **Diversa rappresentazione grafica (planimetria) per variazione della distribuzione interna (Appartamento - Sub 19);**
- **Diverso indirizzo (in visura) per variazione toponomastica (Appartamento - Sub 19);**
- **Diverso indirizzo (in visura) per variazione toponomastica (Box Auto - Sub 5);**

Considerate le difformità riscontrate, necessita l'aggiornamento della planimetria catastale dell'immobile Sub 19, con contestuale rettifica in visura della toponomastica, mediante la presentazione di pratica catastale (DOCFA) presso l'Agenzia del Territorio (Catasto).

Le spese per l'aggiornamento catastale possono essere quantificate in € 550,00 comprensive di oneri come per legge e versamento di € 50,00 all'Agenzia del Territorio (Catasto).

Il CTU considererà i suddetti costi della regolarizzazione catastale nel successivo Quesito n. 14.

RISPOSTA AL QUESITO N. 7**Destinazione Urbanistica**

In base allo strumento urbanistico vigente nel Comune di Castrolibero, l'area di ubicazione del fabbricato di cui l'immobile in perizia fa parte, risulta ricadere in **Ambito Città Residenziale Consolidata (edificazione satura)**.

ART.121 - AMBITO CITTÀ RESIDENZIALE CONSOLIDATA

1. È costituita da tessuti a disposizione libera a carattere unitario, da edifici isolati nel lotto con diverse tipologie, da interventi recenti realizzati in dipendenza del pregresso PRG. L'ambito CITTÀ RESIDENZIALE CONSOLIDATA è localizzato nelle subzone SRR e STR 1,2, 3, 5,6,7,8,9,12,13.

2. I caratteri peculiari sono:

a. un impianto urbano generalmente irregolare conformato alla morfologia dei luoghi e alle variazioni altimetriche, con strade prevalentemente non gerarchizzate;

b. una struttura viaria in parte sottodimensionata rispetto alle densità edificatorie realizzate;

c. una suddivisione fondiaria caratterizzata da una parcellizzazione degli isolati;

d. una regola di disposizione degli edifici caratterizzata dalla discontinuità puntiforme degli edifici isolati nel lotto;

e. una disposizione degli edifici caratterizzata dall'allineamento su strada e/o dall'arretramento con distacco quasi mai idoneo all'impianto realizzato;

f. una sistemazione a giardino delle parti residuali non utilizzate per l'accessibilità e/o distribuzione a una o più unità edilizie e alle rampe del garage;

g. una prevalenza di tipi edilizi seriali appartenenti alla famiglia della palazzina, a corpo unico o per aggregazione di corpi in linea, caratterizzata da una definizione generalmente non gerarchizzata dei prospetti;

h. una compresenza di edifici speciali con caratteristiche di isolamento al centro del lotto con destinazione prevalente per servizi.

3. Gli interventi dovranno tendere ai seguenti obiettivi specifici:

a. la valorizzazione e il miglioramento della fruibilità delle aree di pertinenza e/o di uso condominiale e l'incremento del verde esistente negli spazi privati interni ed esterni degli attuali edifici; la eliminazione ove possibile dei confini dei lotti finalizzata alla creazione di percorsi pedonali e di spazi più ampi e fruibili per la sosta e il gioco dei bambini; il recupero dei lotti non edificati da destinare a spazi verdi attrezzati e funzioni legate alla residenza;

b. la ristrutturazione degli edifici finalizzate a riqualificare e valorizzare luoghi nodali del tessuto (incroci, piazze e larghi) attraverso una diversa e più adeguata configurazione planovolumetrica che definisca nuovi spazi aperti di relazione in grado di consolidare l'identità delle diverse parti urbane;

c. la ricerca di un nuovo disegno dei fronti e delle soluzioni d'angolo finalizzata a riconfigurare, sia



dal punto di vista architettonico (nuova gerarchia dei prospetti) che del benessere ambientale (realizzazione di un filtro acustico), gli affacci degli edifici disposti su strade a forte intensità di traffico, anche attraverso la modifica/eliminazione dei balconi e il recupero dei vani per ex servizi funzionali degli edifici e dei sottotetti (locali fontane, stenditoi, cabine idriche).

d. negli edifici del presente ambito, è consentita la trasformazione delle coperture dei balconi, delle terrazze e dei porticati in ulteriore superficie non residenziale aperta, purché detti elementi siano già posti all'interno della sagoma dello stesso fabbricato esistente e comunque nel rispetto del regolamento sul decoro urbano e della legge antisismica. Nello stesso ambito, possono essere realizzate tettoie e portici aperti almeno su tre lati, nel limite del 30% della SC del fabbricato principale esistente ivi compresi quelli già eventualmente esistenti.

4. Gli interventi sempre consentiti, con modalità diretta, sono quelli relativi alle seguenti categorie: MO; MS; RC; RE; DR; NE;

5. Oltre a quelli suddetti sono ammesse le seguenti categorie alle condizioni indicate:

a. RE1, RE2: nei soli casi cui è necessario e possibile ripristinare la conformazione dei caratteri tipomorfologici, architettonici e costruttivi originari impropriamente alterati;

b. RE3, DR: nei casi in cui, secondo gli obiettivi di cui al precedente comma 3, si renda necessaria od opportuna una ristrutturazione edilizia in grado di garantire una più elevata qualità tipomorfologica, architettonica e costruttiva in compresenza delle seguenti condizioni: rilevanti condizioni di degrado fisico-igienico degli edifici e degli spazi aperti di pertinenza; perdita irreversibile dei caratteri tipomorfologici, architettonici e costruttivi originari; assenza di valore architettonico degli edifici;

c. Gli interventi DR sono subordinati all'approvazione di un Progetto Unitario adeguato alle regole del contesto urbano di riferimento.

d. NE1: per la esclusiva realizzazione di corpi di fabbrica lungo le fronti su strada finalizzata agli obiettivi di cui al comma 3 punto - c), secondo le condizioni di cui al precedente punto a) e b).

Tale intervento dovrà interessare una dimensione pari al fronte-strada di almeno due interi isolati contrapposti lungo i lati della strada e dovrà essere realizzato previa redazione di un Progetto Unitario che definisca i caratteri morfologici e funzionali della nuova sistemazione urbanistica;

e. NE2: per la realizzazione di corpi di fabbrica di nuovo impianto che si inseriscano in forma compiuta nel tessuto esistente con caratteri morfologici e funzionali alla nuova sistemazione urbanistica;

RISPOSTA AL QUESITO N. 8

In data 08/08/2023, a seguito della richiesta di accesso agli atti (protocollo N° 17473 del 02-08-2023), il sottoscritto CTU si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castrolibero, per prendere visione ed estrarre copia della documentazione tecnico-urbanistica depositata nonché dei titoli autorizzativi ed eventuali pratiche edilizie presentate relativamente agli immobili oggetto dell'esecuzione e al fabbricato di cui le u.i. fanno parte.

Dalla ricerca effettuata è stato possibile reperire il seguente titolo edilizio:

- **LICENZA DI COSTRUZIONE del 07/07/1967**
- **CERTIFICATO DI ABITABILITA' del 29/12/1971**

E' stato reperito, inoltre, titolo edilizio **D.I.A. n. 86/09 Prot. 9911** – Presentata in data 21/09/2009 con Prot. 9531 - afferente la sostituzione del manto di copertura del fabbricato, gronde e discendenti, rifacimento intonaci ammalorati e tinteggiatura facciate.

Non risultano presentate, successivamente, ulteriori pratiche edilizie inerenti il fabbricato e le unità immobiliari oggetto di esecuzione.

Dal confronto tra le opere realizzate e rilevate con quelle assentite, il sottoscritto CTU ha potuto accertare le seguenti difformità urbanistiche:

- **APPARTAMENTO - SUB 19**
 - Demolizione di tramezzature zona ingresso;
 - Realizzazione di ripostiglio;
 - Realizzazione del vano cucina in un vano avente, originariamente, diversa destinazione;
 - Realizzazione di camera da letto avente, originariamente, destinazione cucina.
- **BOX AUTO - SUB 5**
 - Diversa distribuzione interna a seguito di allargamento del box a discapito di porzione dell'originario vano scala condominiale.

Il CTU considererà i costi necessari alla regolarizzazione urbanistica nel successivo Quesito n. 14.

RISPOSTA AL QUESITO N. 9

Considerato che oggetto dell'esecuzione risultano essere due immobili: Appartamento (Sub 19) e Box auto (Sub 5), si prevede la formazione di numero due lotti, come di seguito:

Lotto Uno

IMMOBILE USO RESIDENZIALE

COMUNE DI CASTROLIERO (CS)

Località Andreotta - Via Fausto Gullo n. 28 – Piano Terzo

quota: **INTERA PROPRIETA' oltre i diritti proporzionali sui beni comuni**

Identificato catastalmente:

NCEU di CASTROLIBERO – Foglio 9 - Particella 109 - sub 19

Zona censuaria 2 – Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 6,5 vani, Superficie catastale 135 mq -
Rendita Euro 503,55

Indirizzo: LOCALITA' ANDREOTTA - Scala U - Interno 9 - Piano 3

Intestato a:

[REDACTED]

[REDACTED]



Lotto Due

IMMOBILE USO BOX AUTO
COMUNE DI CASTROLIERO (CS)

Località Andreotta - Via Fausto Gullo n. 28 – Piano Terra

quota: **INTERA PROPRIETA' oltre i diritti proporzionali sui beni comuni**

Identificato catastalmente:

NCEU di CASTROLIBERO – Foglio 9 - Particella 109 - sub 5

Zona censuaria 2 – Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 25 mq, Superficie catastale 31 mq -
Rendita Euro 61,97

Indirizzo: LOCALITA' ANDREOTTA - Scala U - Interno 9 - Piano 3

Intestato a:

[REDACTED]

[REDACTED]

RISPOSTA AL QUESITO N. 10

L'immobile oggetto di perizia, nel caso in esame, è stato pignorato per l'intera quota di proprietà (1/1) e la procedura esecutiva ha interessato due comproprietari per la quota di proprietà di 1/2 ciascuno.

RISPOSTA AL QUESITO N. 11

Disponibilità dell'immobile

Da quanto dichiarato dalla [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

A seguito di istanza presentata, a mezzo PEC del 02/08/2023 (Prot. AGE DP Cosenza n. 153225 del 02/08/2023), presso l'Ufficio del Registro dell'Agenzia dell'Entrate il CTU riceveva formale risposta, a mezzo PEC (REGISTRO UFFICIALE n. 164797 del 29/08/2023), comunicando che non risultano registrati atti privati e contratti di locazione sugli immobili oggetto dell'istanza.

RISPOSTA AL QUESITO N. 12

Gli immobili oggetto di perizia non risultano occupati dal coniuge separato o dall'ex coniuge dei debitori esecutati.

RISPOSTA AL QUESITO N. 13

Non esistono sui beni pignorati vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Non esistono vincoli demaniali (di superficie o servitù pubbliche), o censi, livelli o usi civici.

Esistono vincoli o oneri di natura condominiale considerato che gli immobili in esame fanno parte di un fabbricato costituito in Condominio e resteranno a carico dell'acquirente.



RISPOSTA AL QUESITO N. 13 bis

Da quanto si è potuto accertare, il bene oggetto di causa fa parte di un fabbricato costituito in Condominio, denominato “PAL. CAVA” ed amministrato dal [REDACTED]

Dalla documentazione trasmessa dall’Amministratore al CTU, si evince quanto appresso:

Importo annuo delle spese fisse di gestione degli immobili in perizia:

- Appartamento (Unità A9) – Millesimi di Proprietà: 101,181 – **Quota annuale: € 518,86**
- Box Auto (Unità B2) – Millesimi di Proprietà: 10,384 – **Quota annuale: € 33,69**

Non sono stati deliberati lavori straordinari fino alla data del 12/09/2023.

Non sono in corso procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati.

Ultimo Bilancio approvato:

Consuntivo dal 01/05/2021 al 30/04/2022 – Preventivo dal 01/05/2022 al 30/04/2023.

Spese condominiali non pagate negli ultimi 2 anni anteriori alla data della perizia:

Totale non pagato alla data del 12/09/2023: **€ 10.804,03** (euro Diecimilaottocentoquattro/03):

- **Appartamento (Unità A9) – Debito: € 10.534,51 salvo conguaglio.**
- **Box Auto (Unità B2) – Debito: € 269,52 salvo conguaglio.**

RISPOSTA AL QUESITO N. 14

Il criterio, per pervenire alla stima del più probabile valore di mercato dell’immobile in esame, è quello di assumere come valore, per unità di superficie, quello che risulterà dal metodo di stima sintetico – comparativo dei valori presi a confronto dalle indagini di mercato effettuate da **fonti internet di annunci immobiliari** nonché dal sito di **borsino immobiliare**.

I valori così determinati saranno mediati con i valori dell’**OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE (OMI)** dell’Agenzia dell’Entrate, per la zona di appartenenza nonché con quelli derivanti dal metodo **MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)**, che esprime un valore di mercato attraverso un’analisi per confronto con almeno due immobili definiti comparabili, simili per posizione, caratteristiche costruttive, tipologia e dimensioni a quello oggetto di stima.

STIMA SINTETICO/COMPARATIVA – APARTAMENTO - U.I. SUB 19

Dalla consultazione della banca dati **OMI - Semestre 2 / Anno 2022**, è risultato che:

COMUNE DI CASTROLIBERO

Fascia/zona: **Suburbana**

(ANDREOTTA – RUSOLI – GAROFALO – CASTELVENERI – SERRA MICELI)

Codice di zona: **E1**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **RESIDENZIALE**

Stato Conservativo: **NORMALE**

Tipologia in oggetto: **ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO**

Valori: **Min € 500,00/Mq / Max € 690,00/Mq**

Detti valori, contemplano un vasto paniere di immobili sia nuovi che usati, ubicati in una zona comunale vasta (**ANDREOTTA – RUSOLI – GAROFALO – CASTELVENERI – SERRA MICELI**) e aventi caratteristiche tipologiche e costruttive diverse nonché stato di conservazione differente rispetto all'immobile in esame.

Premesso quanto sopra, il CTU ritiene di adottare, quale valore di riferimento, il VALORE OMI MASSIMO = € 690,00/Mq

RIFERIMENTI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Sulla base di informazioni assunte da siti internet (agenzie immobiliari e annunci immobiliari), si è rilevato che i prezzi medi di mercato, praticati nel comune di ubicazione dell'immobile oggetto di stima, riferiti a mq di superficie commerciale, sono i seguenti:

VALORI MEDI ANNUNCI IMMOBILIARI = € 950,00 / Mq

Il valore sopra indicato è riferito a comparabili presenti sul libero mercato che, in fase di contrattazione, subirà certamente un ribasso (dal 5% al 10%) in considerazione dell'andamento del mercato immobiliare (in fase di contrazione) per lo specifico segmento in cui si posiziona il bene oggetto di perizia, che può essere indicato nella misura massima del 10%.

VALORI MEDI ANNUNCI IMMOBILIARI = € 950,00/Mq x 0,90 (-10%) = € 855,00/Mq

Esaminati i valori indicati dal **Borsino Immobiliare** della zona di riferimento (**ANDREOTTA – RUSOLI – GAROFALO – CASTELVENERI – SERRA MICELI**) e presi a confronto i valori di *“Abitazioni in stabili di fascia media - Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità nella media della zona”* - con Valore minimo € 675,00/Mq e Valore massimo € 1.078,00/Mq, considerato quanto predetto relativamente al paniere di valori di un'area vasta di riferimento, il CTU ritiene di adottare il **valore medio di € 876,00/Mq**.

Mediando il valore di riferimento di cui sopra con quello degli annunci immobiliari, si ottiene:

VALORE MEDIO ANNUNCI IMMOBILIARI	= €	855,00 / Mq
VALORE MEDIO BORSINO IMMOBILIARE	= €	876,00 / Mq
<u>VALORE MEDIO ANNUNCI IMM. / BORSINO</u>	= €	865,50 / Mq

DETERMINAZIONE DEL VALORE MEDIO DI MERCATO

Dal valore medio sopra determinato (BORSINO IMMOBILIARE e ANNUNCI IMMOBILIARI) si ottiene il parametro valutativo riferito al metro quadrato di superficie commerciale, che sarà calibrato in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni immobili, applicando i seguenti coefficienti correttivi:

DETERMINAZIONE DEI VALORI UNITARI

Caratteristiche posizionali medie

	Coefficiente
Zona centrale	1.05
Zona semicentrale/espansione	1.00
Zona periferica	0.95
Zona centro storico	0.90
Zona degradata – agricola	0.85

Caratteristiche espositive

	Coefficiente
Ottime – quattro affacci	1.10
Buone – tre affacci	1.05
Sufficienti – due affacci	1.00
Mediocri – un affaccio	0.95
Scadenti – senza affacci	0.85

Caratteristiche tecnico/funzionali - impianti

	Coefficiente
Ottime	1.05
Buone	1.00
Sufficienti	0.95
Mediocri	0.90
Scadenti	0.85

Caratteristiche tipologiche

	Coefficiente
Abitazione di tipo signorile	1.15
Abitazione tipo ville e villini	1.10
Uffici	1.05
Abitazione tipo civile	1.00
Abitazione tipo economico	0.95
Abitazione tipo popolare	0.90
Fabbricato tipo ultrapopolare	0.85
Fabbricato tipo rurale	0.80

Stato di conservazione e manutenzione

	Coefficiente
Ottimo	1.05
Buono	1.00
Sufficiente	0.95
Mediocre	0.90
Scadente	0.85

Vetustà fisica

	Coefficiente
Fabbricato < anni 10	1.05
Fabbricato $11 \leq$ anni \leq 30	1.00
Fabbricato $31 \leq$ anni \leq 50	0.95
Fabbricato $51 \leq$ anni \leq 70	0.90
Fabbricato >71	0.85

Caratteristiche dimensionali

	Coefficiente
Fino a mq 45	1.05



Tra mq 46 e mq 60	1.10
Tra mq 61 e mq 120	1.00
Tra mq 121 e mq 180	0.95
Superiore a mq 180	0.90

COEFFICIENTI CORRETTIVI – U.I. USO RESIDENZIALE

Attribuendo al valore i coefficienti correttivi, si avrà:

Valore di Rif. €/mq	<u>APPARTAMENTO (Fig. 9 - P.IIa 109 - Sub 19)</u>							Media dei Coefficienti	Parametro valutativo €/mq
	Caratteristiche posizionali medie	Caratteristiche espositive	Caratteristiche tecnico/funzionali	Caratteristiche tipologiche	Stato conservativo e di manutenzione	Vetustà fisica	Caratteristiche dimensionali		
865,50	1.05	1.05	1.00	1.00	1.00	0.95	0.95	1.00	865,50

VALORE COMMERCIALE DI RIFERIMENTO = € 865,50/mq

MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)

Dall'implementazione del foglio di calcolo MCA, riferito ad immobili in vendita nella medesima zona di ubicazione a quello oggetto di stima e con destinazione d'uso residenziale, si è determinato il seguente valore (vedi allegato TABELLA ANALISI COMPARABILI):

VALORE UNITARIO - MCA = € 877,76/mq

DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

Dal rilievo metrico dell'unità immobiliare oggetto di perizia, si è determinata la superficie lorda a cui si sono applicati i coefficienti di ragguaglio per il calcolo della superficie commerciale, secondo le direttive del **DPR 138/1998 (Tabella Allegato C)**:

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

- Superficie lorda residenziale = Mq 133,00 (coeff. 1) = Mq 133,00
- Balconi = Mq 18,40 (coeff. 0,3) = Mq 5,52

SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA RAGGUAGLIATA = MQ 138,52

STIMA DELL'IMMOBILE RESIDENZIALE - SUB 19

Mediando i valori precedentemente adottati e/o determinati (valori OMI, ANNUNCI IMMOBILIARI – BORSINO IMMOBILIARE nonché MCA), si ottengono i seguenti valori:

- VALORE DI MERCATO – OMI (Massimo) = € 690,00 / Mq

CALCOLO VALORE CATASTALE IMMOBILI
(Fabbricati e Terreni)

Categoria catastale:

A/3 - Abitazioni di tipo economico

Data di riferimento: 02 ▼ Novembre ▼ 2023 ▼ oggi

Rendita catastale € 503,55 (cerca online)

Abitazione principale:

Rendita catastale rivalutata al 5%	€ 528,73
Moltiplicatore catastale	120
Valore catastale immobile	€ 63.447,30

STIMA SINTETICO / COMPARATIVA - BOX AUTO – U.I. SUB 5

Dalla consultazione della banca dati **OMI - Semestre 2 / Anno 2022**, è risultato che:

COMUNE DI CASTROLIBERO

Fascia/zona: **Suburbana**

(ANDREOTTA – RUSOLI – GAROFALO – CASTELVENERI – SERRA MICELI)

Codice di zona: **E1**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **RESIDENZIALE**

Stato Conservativo: **NORMALE**

Tipologia in oggetto: **BOX**

Valori: **Min € 390,00/Mq / Max € 530,00/Mq**

Detti valori, contemplanò un vasto paniere di immobili sia nuovi che usati, ubicati in una zona comunale vasta (**ANDREOTTA – RUSOLI – GAROFALO – CASTELVENERI – SERRA MICELI**) e aventi caratteristiche tipologiche e costruttive diverse nonché stato di conservazione differente rispetto all'immobile in esame.

Premesso quanto sopra, il CTU ritiene di adottare, quale valore di riferimento, il VALORE OMI MASSIMO = € 530,00/Mq

Riferimenti del mercato immobiliare

Sulla base di informazioni assunte presso **agenzie immobiliari e annunci immobiliari** proposti su siti internet, si è rilevato che i prezzi medi di mercato, praticati nel comune di ubicazione dell'immobile oggetto di stima, riferiti a mq di superficie commerciale, sono i seguenti:

VALORI MEDI AGENZIE IMMOBILIARI = € 700,00 / Mq

Il valore sopra indicato è riferito a comparabili presenti sul libero mercato che, in fase di contrattazione, subirà certamente un ribasso (dal 5% al 10%) in considerazione dell'andamento del

mercato immobiliare (in fase di contrazione) per lo specifico segmento in cui si posiziona il bene oggetto di perizia, che può essere indicato nella misura media del 10%.

VALORI MEDI AGENZIE IMMOBILIARI = € 700,00/Mq x 0,90 (-10%) = € 630,00/Mq

Esaminati i valori indicati dal **Borsino Immobiliare** della zona di riferimento (**ANDREOTTA – RUSOLI – GAROFALO – CASTELVENERI – SERRA MICELI**) e presi a confronto i valori di **“Quotazioni di box e locali adibiti a parcheggio”** con Valore minimo € 328,00/Mq e Valore massimo € 472,00/Mq, considerato quanto predetto relativamente al paniere di valori di un’area vasta di riferimento, il CTU ritiene di adottare il valore massimo di € 472,00/Mq.

Mediando il valore di riferimento di cui sopra con quello delle agenzie immobiliari, si ottiene:

VALORE MEDIO AGENZIE	= €	630,00 / Mq
VALORE MASSIMO BORSINO IMMOBILIARE	= €	472,00 / Mq
VALORE MEDIO AGENZIE / BORSINO	= €	551,00 / Mq

DETERMINAZIONE DEL VALORE MEDIO DI MERCATO

Dal valore medio sopra determinato (BORSINO IMMOBILIARE e AGENZIE IMMOBILIARI) si ottiene il parametro valutativo riferito al metro quadrato di superficie commerciale, che sarà calibrato in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni immobili, applicando i seguenti coefficienti correttivi:

DETERMINAZIONE DEI VALORI UNITARI

Caratteristiche posizionali medie

	Coefficiente
Zona centrale	1.05
Zona semicentrale/espansione	1.00
Zona periferica	0.95
Zona centro storico	0.90
Zona degradata – agricola	0.85

Caratteristiche espositive

	Coefficiente
Ottime – tre o più affacci	1.20
Buone – da due affacci	1.10
Sufficienti – un affaccio	1.00
Mediocri – senza affaccio	0.90

Caratteristiche tecniche e funzionali

	Coefficiente
Ottime	1.05
Buone	1.00
Sufficienti	0.95
Mediocri	0.90
Scadenti	0.85



Caratteristiche tipologiche	
	Coefficiente
Box auto isolato	1.05
Box auto in autorimessa fuori terra	1.00
Box auto in autorimessa entro terra	0.95
Posto auto coperto	0.90
Posto auto scoperto	0.85

Stato di conservazione e manutenzione	
	Coefficiente
Ottimo	1.05
Buono	1.00
Sufficiente	0.95
Mediocre	0.90
Scadente	0.85

Vetustà fisica	
	Coefficiente
Fabbricato < anni 10	1.05
Fabbricato 11 ≤ anni ≤ 30	1.00
Fabbricato 31 ≤ anni ≤ 50	0.95
Fabbricato 51 ≤ anni ≤ 70	0.90
Fabbricato > 71	0.85

Caratteristiche dimensionali	
	Coefficiente
Inferiore a mq 12	0.85
Tra mq 12 e mq 30	1.00
Tra mq 31 e mq 45	1.05
Tra mq 46 e mq 55	0.95
Superiore a mq 56	0.90

COEFFICIENTI CORRETTIVI – U.I. USO BOX AUTO

Attribuendo al valore i coefficienti correttivi, si avrà:

Valore di Rif. €/mq	Box auto (Sub 5)							Media dei Coefficienti	Parametro valutativo €/mq
	Caratteristiche posizionali medie	Caratteristiche espositive	Caratteristiche Tecnico/ funzionali	Caratteristiche tipologiche	Stato conservativo e manutenzione	Vetustà fisica	Caratteristiche dimensionali		
551,00	1.05	1.00	0.95	1.00	0.95	0.95	1.00	0.98	540,00

VALORE COMMERCIALE DI RIFERIMENTO = € 540,00/mq

MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)

Dall'implementazione del foglio di calcolo MCA, riferito ad immobili in vendita nella medesima

zona di ubicazione a quello oggetto di stima e con destinazione d'uso residenziale, si è determinato il seguente valore (vedi allegato TABELLA ANALISI COMPARABILI):

VALORE UNITARIO - MCA = € 556,13/mq

DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

Dal rilievo metrico dell'unità immobiliare in perizia, si è determinata la seguente superficie lorda:

SUPERFICIE LORDA = Mq 30,70

STIMA DELL'IMMOBILE BOX AUTO - SUB 5

Mediando i valori precedentemente adottati e/o determinati (valori OMI, ANNUNCI IMMOBILIARI – BORSINO IMMOBILIARE nonché MCA), si ottengono i seguenti valori:

- VALORE DI MERCATO – OMI (Massimo) = € 530,00 / Mq
- VALORE COMPARATIVO (Ragguagliato) = € 540,00 / Mq
- VALORE DI MERCATO – MCA = € 556,13 / Mq

VALORE DI MERCATO MEDIO = € 542,00 / MQ

VALORE DI STIMA DEL BOX AUTO – U.I. SUB 5

Moltiplicando il valore di riferimento, come sopra determinato, per la superficie commerciale dell'unità immobiliare in oggetto, si ottiene:

VALORE DI STIMA = (MQ 30,70 x € 542,00) = € 16.640,43

OSSERVAZIONI TECNICHE AI FINI DELLA STIMA

Considerate le difformità urbanistiche riscontrate, come meglio descritte nella risposta di cui ai Quesiti nn. 6 e 8, il sottoscritto CTU provvede a detrarre i costi necessari per la regolarizzazione afferente la diversa distribuzione interna, detraendoli dal valore di stima sopra determinato.

SPESE REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA – BOX AUTO

- Spese Tecniche per redazione pratica edilizia SCIA in Sanatoria = € 650,00 comprensive di oneri come per legge;
- Versamento diritti segreteria SCIA in Sanatoria = € 100,00
- Versamento sanzione pecuniaria SCIA in Sanatoria = € 516,00
- Spese Tecniche per redazione pratica SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità): € 500,00 comprensive di oneri come per legge e versamento diritti segreteria;

Valutate le spese da sostenere per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile in perizia (Spese tecniche e Versamenti) pari ad € 1.766,00, le predette verranno detratte dal valore di stima sopra determinato.

SPESE CATASTALI

- Spese Tecniche per presentazione istanza per variazione toponomastica = € 150,00 comprensive di oneri come per legge;

TOTALE SPESE: € 1.916,00

VALORE DI STIMA: (€ 16.640,43 - € 1.916,00) = € 14.724,43

(Euro Quattordicimilasettecentoventiquattro/43)

DETERMINAZIONE VALORE CATASTALE – SUB 5

Al solo fine informativo, si è verificato il Valore Catastale dell'immobile:

CALCOLO VALORE CATASTALE IMMOBILI (Fabbricati e Terreni)	
Categoria catastale:	
C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)	
Data di riferimento:	02 ▼ Novembre ▼ 2023 ▼ oggi
Rendita catastale €	61,97 (cerca online)
Abitazione principale:	<input type="checkbox"/>
Rendita catastale rivalutata al 5%	€ 65,07
Moltiplicatore catastale	120
Valore catastale immobile	€ 7.808,22

ABBATTIMENTO FORFETARIO

Procedendo all'abbattimento forfetario pari al 15%, per la differenza tra gli oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti, il valore finale dei beni risulta essere il seguente:

**U.I. USO RESIDENZIALE
(Foglio 9 - P.IIa 109 – Sub 19)**

Valore di stima = (€ 110.034,80 x 0,85) = € 93.529,58

V.S. = € 93.500,00 in c.t.

(Euro Novantatremilacinquecento/00)

**U.I. USO BOX AUTO
(Foglio 9 - P.IIa 109 – Sub 5)**

Valore di stima = (€14.724,43x 0,85) = € 12.515,76

V.S. = € 12.500,00 in c.t.

(Euro Dodicimilacinquecento/00)

DESCRIZIONE E VALORE DI MERCATO DEI LOTTI

Premesso quanto sopra, si procede alla formazione dei lotti come di seguito:

Lotto Uno

IMMOBILE USO RESIDENZIALE

COMUNE DI CASTROLIERO (CS)

Località Andreotta - Via Fausto Gullo n. 28 – Piano Terzo

quota: **INTERA PROPRIETA' oltre i diritti proporzionali sui beni comuni**

Identificato catastalmente:

NCEU di CASTROLIBERO – Foglio 9 - Particella 109 - sub 19

Zona censuaria 2 – Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 6,5 vani, Superficie catastale 135 mq -
Rendita Euro 503,55

Indirizzo:

LOCALITA' ANDREOTTA - Scala U - Interno 9 - Piano 3

Intestato a:

[REDACTED]

**VALORE DI MERCATO DEL “LOTTO UNO”
€ 93.500,00 (Euro Novantatremilacinquecento/00)**

Lotto Due

IMMOBILE USO BOX AUTO

COMUNE DI CASTROLIERO (CS)

Località Andreotta - Via Fausto Gullo n. 28 – Piano Terra

quota: **INTERA PROPRIETA' oltre i diritti proporzionali sui beni comuni**

Identificato catastalmente:

NCEU di CASTROLIBERO – Foglio 9 - Particella 109 - sub 5

Zona censuaria 2 – Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 25 mq, Superficie catastale 31 mq -
Rendita Euro 61,97

Indirizzo:

LOCALITA' ANDREOTTA - Scala U - Interno 9 - Piano 3

Intestato a:

[REDACTED]

**VALORE DI MERCATO DEL “LOTTO DUE”
€ 12.500,00 (Euro Dodicimilacinquecento/00)**



CONCLUSIONI

Nel consegnare la presente, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami ritenendo di aver risposto a quanto richiesto ed agito con scrupolo ed obiettività, resto a disposizione per eventuali chiarimenti.

Sono allegati alla presente relazione, costituendone parte integrante:

Allegati:	
▪ All. 1	(Verbale di Sopralluogo)
▪ All. 2	(Documentazione Fotografica)
▪ All. 3	(Ortofoto – Inquadramenti - Stralcio Strumento urbanistico – Norme Tecniche)
▪ All. 4	(Documentazione catastale)
▪ All. 5	(Documentazione urbanistica – Titoli edilizi)
▪ All. 6	(Planimetrie di rilievo)
▪ All. 7	(Valori OMI - Borsino Immobiliare - Comparabili – MCA – Tab. DPR 138/89)
▪ All. 8	(Ispezioni ipotecarie – Certificazione notarile sostitutiva)
▪ All. 9	(Comunicazioni e Istanze)
▪ All. 10	(Risposte e Attestazioni – Documentazione condominiale)

Cosenza, li 03/11/2023

Il C.T.U.

Arch. Francesco Gemelli

