

# TRIBUNALE DI COSENZA

*Ufficio Esecuzioni Immobiliari*

G.E. Dott. [REDACTED]



*PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N° 83/2022*

[REDACTED] - S. R. L.

**CONTRO**

[REDACTED] + 1

C.T.U.: [REDACTED]

- *RELAZIONE TECNICA DI STIMA*



# TRIBUNALE DI COSENZA

*Ufficio Esecuzioni Immobiliari*

G.E. Dott. [REDACTED]

*PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N° 83/2022*

[REDACTED] - 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 [REDACTED], giusto Ordinanza in data 14.11.2022 (Cfr. Allegato A); in seguito, 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, Verbali operazioni peritali, Richiesta e concessione proroghe 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 [REDACTED]

[REDACTED] - nella

procedura esecutiva R.G.F. n° 83/2022 è costituito dal seguente immobile, ubicato nel Comune di;

- **ROGGIANO GRAVINA (CS) - VIALE OLIMPICO snc**

in catasto fabbricati, [REDACTED] – Classe 2 – Consistenza 7,5 vani – Rendita €. 426,08 (Cfr. Allegato C1- Visura Catastale) intestata all'esecutato [REDACTED] per la piena proprietà 1/1 per come risulta dall'atto pubblico del 21.12.2000 – Notaio [REDACTED] [REDACTED] – compravendita;

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.

## ATTIVITÀ PERITALI

### Sopralluoghi:

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

- in data 21.12.2022, dalle ore 14.30 in poi, sul luogo oggetto di causa, regolarmente convocati a mezzo raccomandata A/R dal [REDACTED] [REDACTED], alla via Viale Olimpico snc nel comune di Roggiano Gravina (Cosenza), il sottoscritto insieme al Custode, recatosi sul posto, hanno esaminato l'immobile in via Viale Olimpico snc posto al piano piano terra ed ha eseguito ampia refertazione fotografica e misurazioni dei locali interni; i [REDACTED] richiesto all'uopo dal C.T.U., ha sottoscritto il verbale senza riserve, dichiarando altresì che è sua intenzione addiventare ad una risoluzione bonaria della lite; insieme al Custode ho redatto verbale di sopralluogo a firma dei sottoscritti professionisti e dell'esecutato [REDACTED] (Cfr. All. A verbali di sopralluogo).
- In data 09 gennaio 2023, dalle ore 9.00, avveniva il secondo sopralluogo, già fissato nel precedente sopralluogo avvenuto in data 21.12.2022, in tale data, alla presenza continua dell'esecutato, [REDACTED] e

della ██████████ in qualità di occupante dell'immobile, il C.T.U. ha esaminato l'immobile in via Viale Olimpico snc, posto al Piano Terra, ed ha eseguito ulteriore documentazione fotografica e misurazione dei locali interni ed esterni, consistenti in una tettoia in legno lamellare esterna non presente né negli elaborati catastali né di progetto (questi ultimi reperiti presso l'ufficio tecnico Comunale – Urbanistica del comune di Roggiano Gravina – Accesso atti Cfr. Allegato E).

Il sig. ██████████ 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. Allegato 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. Allegato C1 /C2– Visura catastale e planimetria dell'immobile oggetto di procedura);
- Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Cosenza – Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare Visure ipotecarie (Cfr. Allegato D1);
- Ufficio Tecnico Urbanistico del Comune Roggiano Gravina (Cfr. Allegato E).

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;(Cfr. Allegato C1).

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. Allegato D1).

Presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Roggiano Gravina (CS), sono state chieste, tutte le notizie riguardanti gli immobili, tra cui il progetto originario del fabbricato (Cfr. Allegato E).

### 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, seppur sia stata riscontrata, in sostituzione della visura ipotecaria, la presenza della Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipo-Catastale, ai sensi della Legge n. 302/1998, resa dal notaio in Palermo

██████████ in data 24.05.2022

- ***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'Agenda 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 ROGGIANO GRAVINA - COSENZA**

*-Appartamento sito in Roggiano Gravina (Cosenza) al viale Olimpico snc (riportato in catasto fabbricati di Roggiano Gravina (Cosenza) al foglio di mappa n° [REDACTED], metri quadrati catastali 146, R.C. Euro 426.08 -*

- [REDACTED]  
[REDACTED] (Cfr. Allegato E3 Concessione Edilizia in sanatoria);
- [REDACTED]  
[REDACTED] (Cfr. Allegato E4) Concessione Edilizia per la sopraelevazione del fabbricato)

L'immobile sopra riportato risulta pervenuto al debitore [REDACTED], per effetto di un Atto Pubblico di compravendita - dott. [REDACTED] [REDACTED] (CS) in data 21.12.2000 – Repertorio n° [REDACTED]

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. Allegato C1-C2), sono state riscontrate delle difformità, tra quanto riportato in catasto e quanto riscontrato in situ.

### **COMUNE DI ROGGIANO GRAVINA**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] per come si è potuto accertare presso gli Uffici Comunali di Roggiano Gravina -Cosenza (Cfr. Allegato E2- Attestazione Accesso Atti) La concessione di cui sopra è riferita alla realizzazione di un fabbricato destinato a garage e ripostiglio, come pertinenza di abitazione - piano terra (Cfr. Allegato E3).

Successivamente è stato realizzato un secondo progetto approvato [REDACTED]

[REDACTED] consistente nella sopraelevazione dello stesso, con chiusura dei locali al piano terra aventi destinazione a Ripostiglio / garage /locale caldaia (Cfr. Allegato E4)

Occorre precisare che l'unità immobiliare oggetto di procedura, individuata al foglio [REDACTED] [REDACTED] (esecutato)] così come riportato nella specificata visura catastale nella categoria A/3 (Cfr. Allegato C1), presentando tre stanze da letto, due wc, un ingresso soggiorno e una zona pranzo con relativa cucina.

L'unità immobiliare in questione, dal sopralluogo effettuato, presenta una sostanziale variazione progettuale, consistente in un ampio porticato con struttura in legno lamellare della superficie di circa 73.75 mq. Ed un portico esterno adibito al riparo dell'ingresso nel lato opposto in cls Cfr. Allegato B – documentazione Fotografica foto n° 3-4 14-15-17 e Cfr. Allegato E5 – Planimetria stato di Fatto)

#### **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 - Immobile censito in catasto, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per come si è potuto accertare presso gli Uffici Comunale di Roggiano Gravina (Cosenza) (Cfr. Allegato E- Attestazione Accesso Atti – Cfr All. E2 -E3) rilasciato dall' ufficio Tecnico Comunale a mezzo pec) la Concessione di cui sopra è riferita alla realizzazione di un fabbricato destinato a garage, ripostiglio, e locale caldaia, come pertinenza di abitazione - piano terra.



[REDACTED]  
[REDACTED] (Cfr. Allegato E4) Concessione Edilizia per la sopraelevazione del fabbricato)

Il bene sopra descritto alla attualità risulta di proprietà del s [REDACTED], lo ha acquistato, per effetto di un Atto Pubblico di Compravendita per Notaio Dott. [REDACTED] in atti dal 28.02.2001 per come risulta (Cfr. All. C1).

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 Roggiano Gravina (Cosenza) risulta che l'immobile sopra elencato è stato oggetto di Condono per una [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED] consistente nella sopraelevazione dello stesso, con chiusura dei locali al piano terra aventi destinazione a Ripostiglio / garage /locale caldaia (Cfr. Allegato E4)

**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 Roggiano Gravina (Cosenza) (Cfr. All. E2 Attestato dall'Ufficio Tecnico Comunale – a mezzo pec) Richiesta Concessione Edilizia in [REDACTED] è evidente che l'immobile è stato costruito intorno agli anni 80", per cui, nel corso degli anni vi sono state opere di manutenzione ordinarie all'interno, e anche cambio di destinazione d'uso dei locali (da garage /ripostiglio/locale caldaia a civile abitazione).

Per tale trasformazione non è stata richiesta alcuna autorizzazione comunale, anche se all'attualità in catasto, è riportata la situazione di civile abitazione.

Per cui occorrerà richiedere una necessaria autorizzazione comunale per cambio destinazione d'uso.

In tale richiesta di autorizzazione andrà previsto la regolarizzazione del porticato esistente in legno sopra descritto.

In questo caso, possono essere autorizzati previa Scia Edilizia in sanatoria:

- 1) Progetto sanatoria porticato esterno al piano terra, oltre porticato ingresso oneri pari ad € 450.56;
- 2) Progetto Sanatoria cambio destinazione d'uso dei locali piano terra, oneri pari a €. 2.392,81 (considerando la sanatoria il prezzo va moltiplicato per due) (Cfr. All. E6)
- 3) Calcolo oneri pari a €. 450,56 tettoie esterne, (considerando la sanatoria il prezzo va moltiplicato per due) (Cfr. All. E7)
- 4) Pagamento abuso edilizio sanzione pari ad €. 516,00;
- 5) Diritti di segreteria pari ad €. 130,00,
- 6) Oneri di attività professionali da sostenere sono complessivamente all'attualità pari a circa € 5.000,00 compresa Cassa e Iva come per Legge,

7) per un totale di complessivi € 8.489,37.

#### **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, essendo fabbricato, risulta censito al catasto fabbricati, Categ. A/3 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 simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.*

Evidente, da quanto esposto in precedenza, non risultano comproprietari, oltre agli unico –proprietario, oggi esecutato, [REDACTED] in virtu' dell'atto di compravendita per atto Notaio [REDACTED] in data 21.12.2000 e

trascritto n° 878.1/2001 – Reparto PI di Cosenza pratica n° 47471 in atti dal 28.02.2001. (Cfr. All. C1)

### **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 riguardanti gli immobili pignorati e la stampa delle formalità attinenti ai venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento compaiono le seguenti iscrizioni:

1. TRASCRIZIONE contro del 13.04.2018- Registro Particolare 7215 Registro Generale 9158 - Pubblico Ufficiale - TRIBUNALE DI COSENZA rep. 631 del 19.03.2018– ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI–IMMOBILI sito in Roggiano Gravina (Cosenza) Fo- [REDACTED] (Cfr. All. D1) ;
2. Trascrizione contro del 19.05.2022- REGISTRO PARTICOLARE 12116 – REGISTRO GENERALE 14810 -PUBBLICO UFFICIALE UFF. GIUD. TRIBUNALE DI COSENZA rep. 1143 del 15.04.2022– ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI sito in Roggiano Gravina (Cosenza) [REDACTED] (Cfr. All. D1)

Il sottoscritto ha accertato che quanto sopra elencato è risultante negli atti depositati, nella relazione notarile allegata alla procedura.

### **Quesito nr. 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.*

Alla stima del valore di mercato dei vari immobili e a quello complessivo dell'intero lotto oggetto di esecuzione immobiliare, con riferimento al diritto di piena proprietà, si è pervenuti attraverso l'applicazione del procedimento estimativo detto sintetico-comparativo, basato sul raffronto tra il bene in questione ed una serie di beni simili nella medesima zona per i quali esistono quotazioni immobiliari desumibili da pubblicazioni di agenzie immobiliari e/o osservatori immobiliari.

Il procedimento così scelto, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale di unità immobiliari di tipo "ordinario", quindi facilmente comparabili tra loro.

In adempimento all'incarico conferito, effettuati i necessari sopralluoghi ed analizzato il mercato immobiliare locale, prendendo visione di pubblicazioni di agenzie immobiliari, di osservatori del mercato immobiliare, nonché della consultazione della banca, dati delle quotazioni immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia 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. C2 -All. E5), 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 € 285,00/mq ad un massimo di € 390,00/mq – Codice di zona "R1" (Cfr. All. F – Tabella O.M.I.), mentre per le compravendite degli immobili della zona in esame, il prezzo medio della zona è pari ad € 481/mq. Nella valutazione il sottoscritto ritiene di considerare il valore medio, pari ad euro 481,00, **AUMENTATO DEL 30%**

considerato che all'interno la U.I. si presenta in condizioni **"BUONE"**; si può considerare un incremento del 30% considerato lo stato di uso, per cui si prende in considerazione il valore aumentato del 30% , ossia:

$$€ 481,000 * 30\% = € 625.30 €/mq$$

L'accesso può avvenire in modi diversi, attraverso cancello carrabile che porta al cortile interno e che conduce al portone di ingresso sul cortile, attraverso la scala del fabbricato che attraverso il pianerottolo ni consente di accedere tramite portone all'interno del locale e per ultimo attraverso cancello carrabile o pedonale sistemato nella parte laterale sul lato della esistente tettoia in legno.

### **VALUTAZIONE COMPLESSIVA DELLA U.I. OGGETTO DI PROCEDURA**

Relativamente all'immobile, ho preso come riferimento il valore pari ad € 625.00/mq, (valore ritenuto congruo per le varie rifiniture (valore medio della zona in esame, incrementato del 30%), riferita alla zona di interesse, (abitazione di tipo economico in buono stato d'uso) per le unità residenziali, mentre per il portico esterno realizzato in assenza di Permesso a Costruire in legno lamellare e copertura a tetto si utilizza un valore pari a 350,00 €/mq, così distinto:

- A) [REDACTED], particella [REDACTED] (Piano Terra)  
mq 146,00\* €/mq 625,00 = € 91.250,00
- B) Portico esistente in legno lamellare in aderenza al sub 1)  
mq. 73.75 \* 350,00 €/mq = €. 25.812,50
- C) Portico esistente in cls in aderenza al sub 1)  
mq. 3.70\*1.50= 5.55 \* 400,00 €/mq = €. 2.220,00

ai fini della valutazione in definitiva il valore complessivo degli immobili oggetto di procedura, può considerarsi pari a: € 91.250,00 + 25.812,50 + 2.220,00 = € 119.282,50

**IN TOTALE SI HA COMPLESSIVAMENTE IL VALORE PARI A € 119.282,50**

In definitiva quindi il valore complessivo attribuito al compendio immobiliare oggetto di procedura è pari a = **119.282,50** da tale valore, andrà detratto il costo necessario, riguardante le Spese Tecniche Urbanistiche e catastali e oneri, occorrenti per predisporre Scia Edilizia in Sanatoria il disbrigo della pratica professionale valutabile in **€. 8.489,37** (Iva e Cassa Professionale compresa), **per cui resta il valore pari a €. 119.282,50 - €. 8.489,37= €. 110.793,13**

In definitiva il valore che si può attribuire alla unità immobiliare possa essere di €. 110.793,13 IN C.T. €. 110.700,00 (in lettere diconsi euro centodiecimilasettecento/zero centesimi).

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

Gli immobili oggetto di perizia, di proprietà dell'esecutato, sono occupati/ utilizzati come abitazione del nucleo familiare dalla sorella dell'esecutato [REDACTED] [REDACTED] la quale risulta ivi residente nella unità immobiliare oggetto di procedura (Cfr. All. A1 - Certificato di Residenza).

### ***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) e E5 (Planimetria stato di fatto) 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:

Unità immobiliare sita al Piano Terra di un edificio di più grosse dimensioni con struttura in c.a., composto da ingresso /soggiorno /pranzo/cucina- disimpegno di accesso alla zona notte 3 camere da letto e due wc di cui uno interno alla camera letto matrimoniale, in catasto foglio di mappa del comune di Roggiano (CS) Foglio di mappa n° [REDACTED] – Piano Terra di complessiva superficie catastale pari a 146.00 mq oltre il portico in legno di superficie pari a 73,75 mq. Presenta tre accessi, dal cortile fabbricato e dal vano scale, e dal cortile adiacente al portico esistente in legno, completamente recintato è provvisto di 2 cancelli carrabili e uno pedonale.

- Gli interni dei locali presenti hanno le seguenti rifiniture:
- Si accede ai locali da ingresso esterno, lato cortile comune mediante portone blindato ad un anta, dalle scale interne mediante portone blindato ad un anta, o ancora dal cortile posteriore (lato portico in legno lamellare esterno) con ingresso tramite portone blindato a due ante.
- Presenta impianto elettrico, di riscaldamento e idrico sotto traccia secondo Normativa di Legge in materia, è presente un termocamino nella zona living ed





## LOTTO UNICO

TABELLA 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) -

Determinazione del prezzo base del lotto:

Valore base di stima		€119.282,50
Detrazione dei costi da sostenersi per l'eventuale sanatoria (cfr. quesito n. 8)	€	
Diritti segreteria, bolli e sanzioni	€.	3.489,37
Detrazione dei costi da sostenersi per richieste autorizzazioni comunali per sanatorie- variazione catastale – progettazione e DD.LL – coordinatore sicurezza – CSP e CSE (spese tecniche cassa e iva comprese)	€.	5.000,00
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)	€.	17.892,38
Totale detrazioni		€ 26.381,75
Prezzo Base = Valore base di stima - totale detrazioni		€. 92.900.75
Quota pignorata: Piena Proprietà	1000/1000	
Prezzo Base = Valore base di stima - totale detrazioni		€. 92.900.75

### 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 € 92.900.75 in c.t. € .92.900,00

(euro novantaduemilanovecento/ centesimi zero).

## FOGLIO RIASSUNTIVO

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 Co-senza 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° [REDACTED].

Il compendio oggetto di procedura risulta costituito da:

#### **COMUNE DI ROGGIANO GRAVINA (CS)** [REDACTED]

Immobile ubicato a valle del comune di Roggiano Gravina (CS) Foglio di mappa n° [REDACTED]. – categoria A/3 - Classe 2 – Consistenza 7.5 vani – Superficie catastale mq. 146 – Rendita €. 426.08 - costruito con Concessione Edilizia in [REDACTED] e Successivamente è stato realizzato un secondo progetto approvato con [REDACTED] consistente nella sopraelevazione dello stesso, con chiusura dei locali al piano terra aventi destinazione a Ripostiglio / garage /locale caldaia (Cfr. Allegato E4).

Occorre precisare che l'unità immobiliare oggetto di procedura, individuata al foglio di mappa n° 35 particella 606 sub 1, viene adibita a civile abitazione, così come riportata nella specificata particella catastale (Visura), presentando tre stanze da letto, due wc, 1 ingresso soggiorno e una zona pranzo con relativa cucina.

L'unità immobiliare in questione, dal sopralluogo effettuato in loco, presenta una sostanziale variazione progettuale, consistente in un ampio porticato con struttura in legno lamellare della superficie di circa 73.75 mq, ed un piccolo portico esterno in cls lato ingresso principale di superficie pari a circa 5.50 mq.

Ha una superficie catastale riepilogando pari a circa 146.00 mq ed altezza di m 2.90, per unità immobiliare censita, (Cfr. All. C1-C2-E5) mq 73,45 superficie portico in legno e superficie pari a circa 5,55 portico in cls non risultano né censiti in catasto né autorizzati da parte degli uffici preposti.

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

[REDACTED] diritto di proprietà pari ad 1/1.

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**

€ 92.900,75 in c.t. € .92.900,00 (*euro novantaduemilanovecento e centesimi zero*).

#### CONCLUSIONI E ALLEGATI

Il sottoscritto, fedele all'impegno assunto, con il presente elaborato ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto, rendendosi disponibile a eventuali chiarimenti e ringraziando la S.V. Ill/ma per la fiducia accordatale.

Copia della presente relazione di consulenza tecnica completa di allegati è stata inviata telematicamente al Creditore Procedente, al Custode Giudiziario, alla società debitrice tramite il suo difensore, all'intervenuto nella procedura come previsto dal G.E.

Il CTU deposita telematicamente presso la cancelleria del tribunale di Cosenza la relazione di consulenza tecnica e gli allegati di seguito elencati.

Rende li, 20 Luglio 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 Proroga – Concessione Proroga;
- Allegato A1 Certificato di Residenza [REDACTED] in qualità di occupante immobile;
- Allegato B Documentazione fotografica;
- Allegato C Agenzia delle Entrate – Uff. Prov. le Cosenza - Territorio
  - C1 Visura Catastale - Foglio n° 35 particella 606 sub 1
  - C2 Planimetria fabbricati Comune di Roggiano Gravina (Cosenza) Foglio n° 35 particella 606 sub 1;
- Allegato D Agenzia delle Entrate – Uff. Provinciale di Cosenza - Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare;
  - D1 Ispezione Ipotecaria in data 27.01.2023
  - D2 Relazione Notarile allegata alla Procedura n° 83-2022 R.ES, redatta dalla dott.ssa Giulia BARBAGALLO di Palermo;
- Allegato E Documentazione Uff. Tecnico Urbanistico Comune di Roggiano Gravina (CS)
  - E1 Richiesta Accesso Atti comune di Roggiano Gravina (Cosenza);
  - E2 Attestazione Ufficio tecnico Urbanistico - Comune di Roggiano Gravina (CS);
  - E3 Planimetrie 1° progetto Concessione Edilizia n° prot. 4957 di agosto 1996;
  - E4 Planimetrie di 2° progetto Concessione Edilizia n° prot.4811 pratica edilizia N° 16/1997- Sopraelevazione;
  - E5 Planimetria stato di fatto - Sopralluogo 21.12.2022/09.01.2023;
  - E6 Calcolo oneri cambio destinazione d'uso dei locali da garage a uso residenziale;
  - E7 Calcolo oneri per sanatoria tettoie esterne;
- Allegato F Tabelle O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) Anno 2022-2° Semestre;
- Allegato G Spese Documentate;
- Allegato H Istanza di Liquidazione competenze tecniche.