



TRIBUNALE DI COSENZA

-SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI-

Esecuzione Immobiliare PROC. N°58/2023 R.G.

Consulenza Tecnica d'Ufficio redatta su incarico del Giudice dell'Esecuzione
Dott. Giuseppe Sicilia

CREDITORE PROCEDENTE: [REDACTED]

ESECUTATO: [REDACTED]

Il C.T.U.
(*Ing. Caterina Azzarito*)



Ing. Caterina Azzarito

Ordine degli Ingegneri delle Provincia di Cosenza - Sez. A - n.6169

Via G. Verdi 120L - 87036 Rende (CS)

Tel.: +39 348 112 2332 - Mail: ing.azzarito@gmail.com - Pec: caterina.azzarito@ingpec.eu





SOMMARIO

1.	Premessa	.....	<i>Pag.</i> 2
2.	Sopralluogo	.....	<i>Pag.</i> 8
3.	Risposta al quesito	.....	<i>Pag.</i> 9
3.1	<i>Controllo preliminare</i>	.....	<i>Pag.</i> 9
3.2	<i>Quesito punto n. 1</i>	.....	<i>Pag.</i> 10
3.3	<i>Quesito punto n. 2</i>	.....	<i>Pag.</i> 12
3.4	<i>Quesito punto n. 3</i>	.....	<i>Pag.</i> 13
3.5	<i>Quesito punto n. 4</i>	.....	<i>Pag.</i> 13
3.6	<i>Quesito punto n. 5</i>	.....	<i>Pag.</i> 15
3.7	<i>Quesito punto n. 6</i>	.....	<i>Pag.</i> 15
3.8	<i>Quesito punto n. 7</i>	.....	<i>Pag.</i> 15
3.9	<i>Quesito punto n. 8</i>	.....	<i>Pag.</i> 16
3.10	<i>Quesito punto n. 9</i>	.....	<i>Pag.</i> 17
3.11	<i>Quesito punto n. 10</i>	.....	<i>Pag.</i> 26
3.12	<i>Quesito punto n. 11</i>	.....	<i>Pag.</i> 26
3.13	<i>Quesito punto n. 12</i>	.....	<i>Pag.</i> 28
3.14	<i>Quesito punto n. 13</i>	.....	<i>Pag.</i> 28
3.15	<i>Quesito punto n. 14</i>	.....	<i>Pag.</i> 28
3.16	<i>Quesito punto n. 15</i>	.....	<i>Pag.</i> 28
4.	Conclusioni	.....	<i>Pag.</i> 29
5.	Allegati		





1. PREMESSA

La sottoscritta **Ing. Caterina Azzarito**, con studio tecnico in Rende (CS), alla via Giuseppe Verdi n.120L ed iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza - Sez. A - n. 6169 del 02/03/2016, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio (C.T.U.), incaricato dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Cosenza **Dott. Giuseppe Sicilia**, con giusta nomina del **17/11/2023**, redige la presente perizia nell'ambito della Procedura di Esecuzione Immobiliare n° **58/2023 R.G.** vertente tra il Creditore procedente [REDACTED] e l'Esecutato [REDACTED], avente ad oggetto il pignoramento di n. 1 unità immobiliare, sita nel Comune di Cosenza (CS) e figurante nel Nuovo Catasto Urbano al **Foglio di Mappa 4, Particella 287, Sub 29**.

La sottoscritta, avendo dichiarato la propria disponibilità ad accettare l'incarico, ha ricevuto dal Giudice dell'Esecuzione, contestualmente alla nomina, il seguente quesito articolato in quindici punti:

“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 controllo 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, 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'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.

Si raccomanda, inoltre, il perito stimatore di indicare:

- al punto 10, se il compendio pignorato risulti più proficuamente vendibile come unico lotto o in più lotti separati, e le ragioni per cui giunga a tale valutazione; procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;
- al punto 11, se il bene/beni oggetto di pignoramento sia/siano liberi o occupati. E in quest'ultimo caso se risultino occupati da terzi (in caso affermativo se in virtù di titolo e quale e se opponibile al pignoramento) o dal debitore.

Individui e precisi, specie in quest'ultimo caso, se a occupare l'immobile vi siano soggetti particolarmente sensibili, come ad esempio minori, disabili, anziani. Rilevi tali circostanze anche nel proprio verbale di sopralluogo.

Tutto ciò al fine di consentire al custode, se nominato, e in ogni caso al Giudice dell'Esecuzione, gli opportuni provvedimenti in ordine alla liberazione del bene."



2. SOPRALLUOGO

A seguito di precedenti tentativi infruttuosi, in data **17/04/2024**, così come concordato con il Custode Giudiziario nominato [REDACTED], che preliminarmente ha avvertito le parti in causa, dapprima a mezzo di raccomandata postale A/R e successivamente programmando il sopralluogo per le vie brevi, si è provveduto ad effettuare l'accesso all'immobile oggetto della presente procedura e più precisamente ci si è recati presso l'unità immobiliare sita al **piano quarto del Condominio "FILICE", in via Gabriele Barrio n.8, del Comune di Cosenza (CS)**.

Al sopralluogo sono presenti, oltre alla sottoscritta e al suo collaboratore Ing. Antonio Emmanuele Bianco, il Custode, l'esecutata [REDACTED] insieme al marito [REDACTED] e alla figlia minorenni, attualmente tutti residenti nell'unità immobiliare di proprietà della [REDACTED], oggetto della presente perizia.

Si procede quindi alla presa visione dei luoghi, all'esecuzione del rilievo metrico dell'unità immobiliare, effettuato con strumentazione elettronica ed al contestuale rilievo fotografico (*consultabile in ALLEGATO A*).

Non sono stati necessari ulteriori sopralluoghi oltre al primo ed unico accesso e pertanto, reperiti tutti gli elementi utili presso i vari Enti, è stato possibile redigere la presente relazione peritale dando risposta al quesito del Giudice articolato nei seguenti quindici punti.

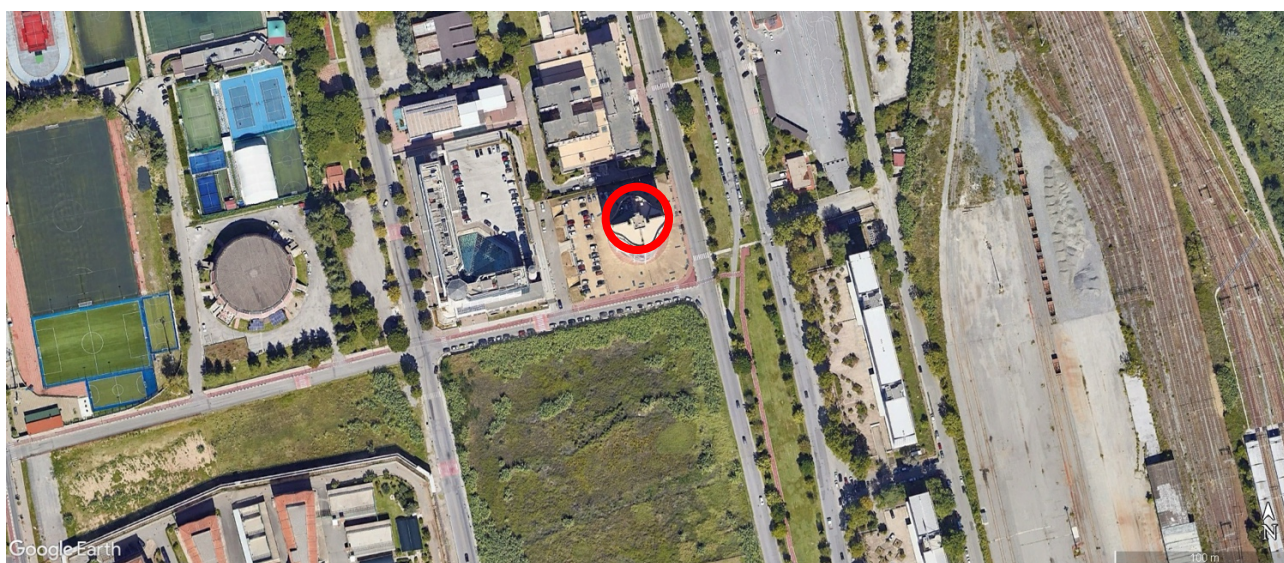


Fig.01 - Inquadramento territoriale su ortofoto con indicazione dell'immobile oggetto della perizia





3. RISPOSTA AL QUESITO

Come richiesto dal G.E., la sottoscritta ha provveduto ad effettuare un accurato esame dei fascicoli di causa, verificando che la documentazione, di cui all'art. 567, secondo comma Codice di Procedura Civile, presente in atti è **completa ed idonea**. Per cui si è proceduto a rispondere al quesito del giudice previo controllo preliminare, per cui si evince quanto segue.

3.1 Controllo preliminare

Dall'attività di controllo preliminare si evince che il creditore procedente ha optato per il **deposito di certificazione notarile sostitutiva**, depositando, a tal fine, la Certificazione Notarile del Notaio *Dott. Niccolò Tiecco del 26/06/2023*, nel quale viene certificata la situazione catastale e la provenienza ipotecaria dell'immobile oggetto di pignoramento, risalendo fino ad un Atto notarile pubblico di Compravendita del 19/12/2001 (*Rep. 57025 - Notaio Dott. Carlo Viggiani - trascritto in data 28/12/2001 al n.21639 presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza RP 27381 RG*), relativo alla provenienza dei terreni su cui è successivamente sorto l'immobile oggetto di pignoramento e che risulta, pertanto, **antecedente di oltre venti anni** la trascrizione del pignoramento (*del 05/04/2023*).

Nello stesso Certificato Notarile non sono allegare né la Visure Catastali Attuali, né quelle Storiche, né alcun estratto di mappa.

I dati catastali attuali sono in esso, comunque, correttamente riportati.

Nella documentazione depositata dal creditore procedente non è presente il certificato di stato civile dell'esecutata, perciò, si è provveduto all'acquisizione dello stesso presso il Comune di Rende, il quale ne ha rilasciato copia in data 23/05/2024 (*consultabile in ALLEGATO B*). In base a tale certificato risulta che l'esecutato [REDACTED] è attualmente "**coniugata in regime di separazione dei beni**" con il [REDACTED] e che alla data dell'acquisto (*Atto notarile Rep. 33995 Notaio Dott. Stefano Camilleri del 02/09/2008, poi trascritto il 04/09/2008 ai numeri 22946 RP 30896 RG, annotato in data 26/10/2011 ai numeri 3496 RP 29375 RG di avvenuta trascrizione di domanda giudiziale*) dell'immobile oggetto di pignoramento era già coniugata, come si evince dall'atto di matrimonio registrato in data **13/04/2006**.





Compiuto questo preliminare controllo, che ha comportato ricerche documentali, si è proseguito con altra ricerca di documentazione utile ai fini della redazione della perizia.

3.2 Quesito punto n.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;”

Il sottoscritto CTU, al fine di ottemperare alla corretta identificazione del bene pignorato ha proceduto all’acquisizione, presso l’Ufficio Provinciale di Cosenza dell’Agenzia del Territorio, della seguente documentazione catastale aggiornata:

- *Visura attuale dell’immobile (consultabile in ALLEGATO C);*
- *Visura catastale storica dell’immobile (consultabile in ALLEGATO D);*
- *Estratto di mappa (consultabile in ALLEGATO E);*
- *Elaborato planimetrico (consultabile in ALLEGATO F);*
- *Planimetria catastale (consultabile in ALLEGATO G).*

La documentazione catastale acquisita permette di **identificare univocamente** il bene pignorato come unità immobiliare nel **N.C.E.U. di Cosenza al Foglio di Mappa 4, Particella 287, Sub 29**. Essa è di fatto un appartamento residenziale, ad uso civile abitazione, a carattere continuativo, sito al **piano quarto** dell’edificio Condominiale **“FILICE” di via G. Barrio n.8** e confinante a NORD con unità immobiliare di altra ditta, a SUD con unità immobiliare di altra ditta e per una piccola porzione con il cavedio condominiale, a EST con il vano scala condominiale e ad OVEST con l’area esterna.

L’unità immobiliare, graficamente di seguito rappresentata secondo i dati metrici rilevati in fase di sopralluogo (*ed in scala consultabile in ALLEGATO H*), è un appartamento di piccole dimensioni facente parte di un edificio multipiano con struttura portante in cemento armato, ragion per cui non risulta possibile la formazione, di più lotti per la vendita.



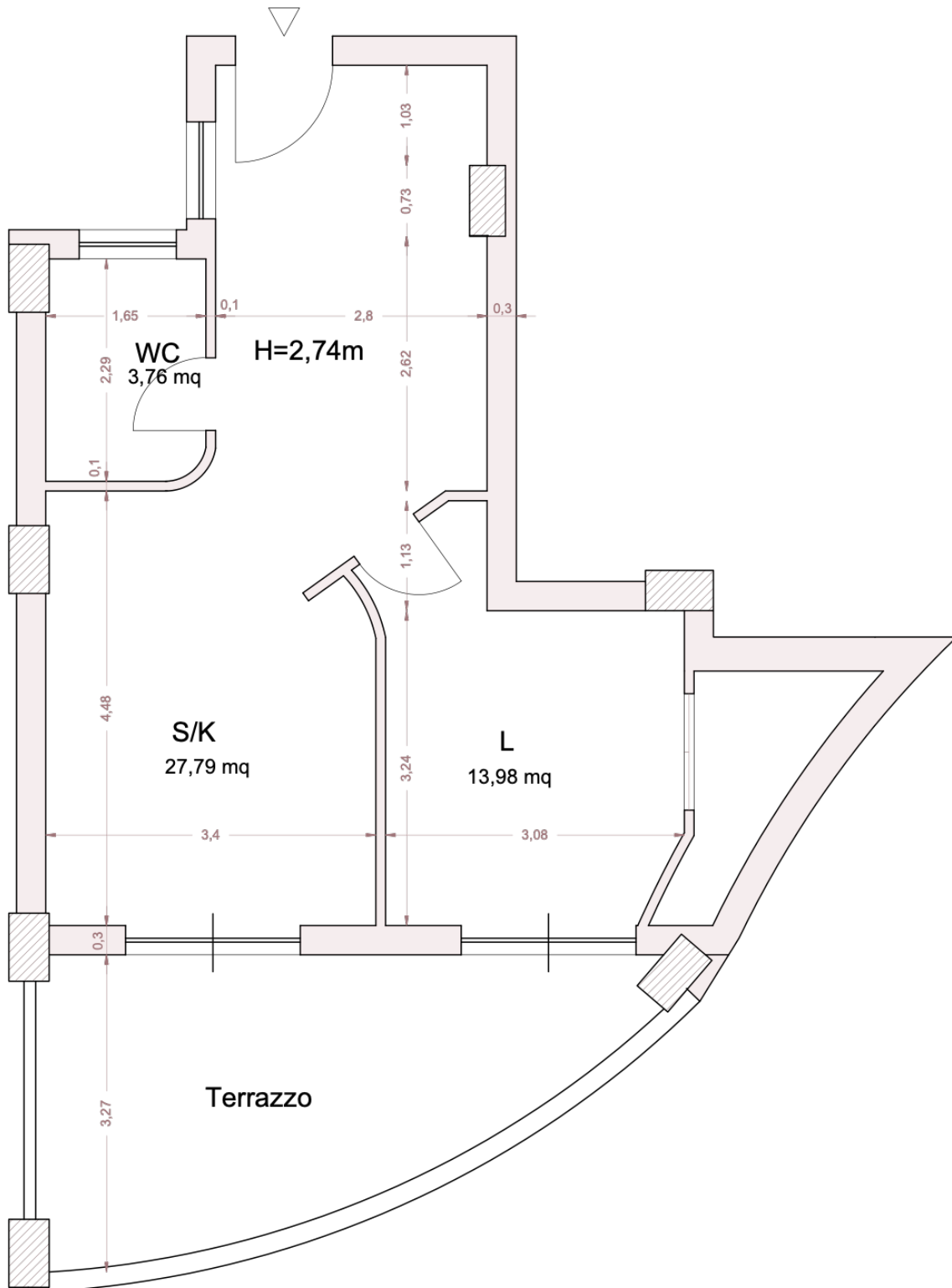


Fig.02 - Rappresentazione planimetrica dell'unità immobiliare





Il lotto oggetto della perizia è quindi da considerarsi come piena proprietà della quota 1/1 di un appartamento ubicato al piano quarto, di un fabbricato su 15 livelli fuori terra e n.1 seminterrato, sito nel Comune di Cosenza (CS) in Via G. Barrio n.8, identificato al N.C.E.U. di Cosenza al Foglio di Mappa 4, Particella 287, Sub 29 (Categoria A/2 - Classe 1 - Consistenza 3,5 vani - Superficie catastale mq 58,00 - Rendita 388,63€).

3.3 Quesito punto n.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;”

L’unità immobiliare, facente parte dell’edificio condominiale ‘FILICE’, come sopra citato, possiede quindi una morfologia equivalente all’impianto edilizio di cui prende parte ed ha quindi una struttura portante in c.a, solai in latero-cemento di interpiano costituenti sia il solaio di calpestio che il solaio di copertura dell’unità immobiliare, porta di accesso blindata, porte interne in legno e serramenti esterni in alluminio con vetrocamera e avvolgibili manuali.

L’unità immobiliare, la quale è raggiungibile dal piano strada tramite un vano scala condominiale con rampe e ascensore serventi i vari livelli, è costituita da: ingresso con openspace cucina-soggiorno; n.1 camera da letto; n.1 bagno; oltre un terrazzino adiacente alla cucina-soggiorno.

L’interno del bene pignorato ha **un’altezza costante di 2,74 m** e possiede una **superficie complessiva netta di circa 45,25 mq** così ripartita:

DESCRIZIONE	U.M.	SUPERFICIE
Cucina/Soggiorno - (S/K)	mq	27,79
Bagno	mq	3,76
Camera da letto - (L)	mq	13,98
TOTALE	mq	45,53

La superficie lorda dell’unità immobiliare è invece di circa 74,69 mq (di cui 15,13 mq di terrazzo).

Per quanto riguarda le finiture interne, le pavimentazioni sono realizzate in piastrelle di ceramica completati da battiscopa coordinati; i rivestimenti verticali dei bagni





sono anch'essi in piastrelle di ceramica; le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati; le porte interne sono in legno.

L'unità immobiliare è dotata di un impianto idrico regolarmente funzionante, di un impianto elettrico sottotraccia e di un impianto di riscaldamento con caldaia a metano e terminali radiatori in ghisa che serve anche alla produzione di ACS.

La stessa risulta anche regolarmente allacciata alle reti di distribuzione idrica, elettrica, nonché collegata al collettore fognario comunale.

Non sono presenti particolari dotazioni ulteriori.

Nel complesso l'immobile si trova in buone condizioni generali.

Ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. 633/1972, per quanto è stato possibile accertare, la precedente vendita dell'immobile risulta essere stata un'operazione esente da IVA, atteso che la debitrice pignorata è un soggetto privato e che l'immobile risulta ultimato da oltre cinque anni.

3.4 Quesito punto n.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;"

Come chiaramente esplicitato nella trattazione del quesito successivo, l'immobile pignorato risulta essere stato edificato in data successiva al 12 Settembre 1967.

3.5 Quesito punto n.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;"

La scrivente, con richiesta trasmessa a mezzo pec all'Ufficio Tecnico Settore Territorio e Ambiente del Comune di Cosenza, in data 24/04/2024, ha provveduto a





richiedere, in relazione all'immobile oggetto della presente perizia, la presa visione dell'intero fascicolo ed il rilascio in copia digitale della seguente documentazione:

- *Permesso di costruire (consultabile in ALLEGATO I);*
- *Elaborati di progetto utili all'accertamento della conformità edilizia dello stato di fatto (consultabile in ALLEGATO L).*

La presa visione del fascicolo relativo all'intero complesso architettonico e in particolare l'esame della documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico Settore Territorio e Ambiente del Comune di Cosenza ha permesso di ricostruire l'evoluzione del fabbricato e determinare che l'unità immobiliare pignorata è parte del processo edificatorio avente i seguenti estremi:

- **Permesso di Attività Edilizia n.143 del 03/11/2004 con successive varianti n.92/06 - PRATICA EDILIZIA 590 del 28/07/2004;**

L'assetto distributivo dell'unità immobiliare risulta essere conforme agli elaborati progettuali depositati. In particolar modo si fa riferimento alla *variante al Permesso di Attività Edilizia n.92 del 03/11/2006*.

Risulta mancante invece l'attestato di agibilità dell'unità immobiliare.

Il certificato di agibilità è il documento che certifica la corrispondenza dell'immobile alle norme di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente. L'attestato di agibilità è una certificazione obbligatoria nel caso di compravendita di un'abitazione, motivo per il quale, nel caso specifico risulta necessaria l'acquisizione.

Si riporta nello schema seguente il costo per la regolarizzazione dell'acquisizione del certificato di agibilità **R_d**, sulla base del mercato attuale di Cosenza:

DESCRIZIONE	COSTI [€]
Costo per sanzione pecuniaria SCA presentata oltre 15 gg, secondo art.24 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380	464,00 €
Compenso professionale Presentazione SCA tardiva	1.000,00 €
Diritti di segreteria SCA	60,00 €





Versamento di € 5,00 per numero di vani catastali da pagare, dietro presentazione di ricevuta rilasciata dall'Ufficio Sportello Unico Attività Edilizia	17,50 €
Acquisizione DICO impianti e certificazioni	1000,00 €
TOTALE R_d	2.541,50 €

3.6 Quesito punto n.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 pignorato risulta essere di fatto un appartamento per civile abitazione per cui **non risulta necessario procedere all'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica.**

3.7 Quesito punto n.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 pignorato è ubicato nel Comune di Cosenza (CS), alla via G. Barrio n°8 e censito catastalmente al **N.C.E.U. di Rende al Foglio di Mappa 4, Particella 287, Sub 29.**

I dati catastali dell'immobile risultano **correttamente indicati nell'atto di pignoramento**, corrispondono a quelli attualmente presenti nella banca dati catastale e permettono di identificare univocamente il bene pignorato.

Si precisa inoltre che dalla visura catastale si evincono correttamente sia i dati dell'unità immobiliare che degli intestatari.

3.8 Quesito punto n.7

"ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve





infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;"


Dall'esame della documentazione in atti e della documentazione ulteriormente acquisita, è stato possibile accertare che alla data della notifica del pignoramento, la debitrice esecutata era intestataria per la quota di proprietà di **1/1** dell'immobile in forza ad un atto regolarmente trascritto (*Atto di compravendita rogato dal Notaio Dott. Stefano Camilleri Rep. 33995 del 02/09/2008, poi trascritto il 04/09/2008 ai numeri 22946 RP 30896 RG, annotato in data 26/10/2011 ai numeri 3496 RP 29375 RG di avvenuta trascrizione di domanda giudiziale*).

Atteso che la quota oggetto di pignoramento è pari all'intera quota di proprietà non risulta necessario procedere alla sua divisione, per quanto anche diversamente non sarebbe stato possibile procedere ad una comoda divisione.

3.9 Quesito punto n.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;"

Dalla documentazione in atti (*Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale ventennale redatta dal Notaio Dott. Niccolò Tiecco il 26/06/2023*) si evince che l'immobile pignorato, sito nel Comune di Cosenza, via G. Barrio n.8, identificato catastalmente al Foglio di Mappa 4, Particella 287, Sub 29, di proprietà di:

-  proprietaria per la quota 1/1 dell'unità immobiliare;

è pervenuto alla stessa con giusto atto di compravendita rogato dal Dott. Stefano Camilleri - trascritto in data 04/09/2008 ai nn. 22946 RP e 30896 RG presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza.

Nel ventennio preso in esame l'immobile ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

1. ANNOTAZIONE del 06/08/2008 - Registro Particolare 3360 Registro Generale 26487 Pubblico ufficiale LANZILLOTTI STEFANIA Repertorio 66792/24993 del 05/03/2008 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 16896 del 2005





2. TRASCRIZIONE del 04/09/2008 - Registro Particolare 22946 Registro Generale 30896 Pubblico ufficiale CAMILLERI STEFANO Repertorio 33995/13863 del 02/09/2008 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 3496 del 26/10/2011 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)
3. TRASCRIZIONE del 28/07/2011 - Registro Particolare 14815 Registro Generale 21312 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4890/2011 del 04/07/2011 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
4. TRASCRIZIONE del 26/01/2022 - Registro Particolare 1901 Registro Generale 2257 Pubblico ufficiale UNEP - TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 2886 del 20/10/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
5. TRASCRIZIONE del 21/06/2023 - Registro Particolare 15516 Registro Generale 20175 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 1146 del 12/04/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Quanto sopra riportato, relativamente alle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, è stato accertato dallo scrivente con l'acquisizione delle ispezioni ipotecarie presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza (*consultabile in ALLEGATO M*).

3.10 Quesito punto n.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;"

La valutazione dell'immobile *de quo* è richiesta per conoscere il prezzo d'offerta in un'azione di compravendita. Il criterio di stima applicato è il **più probabile Valore di Mercato**. Il valore di mercato, in senso estimativo, rappresenta "il più probabile prezzo in contanti, ovvero in altre definite condizioni di finanziamento, per il quale un immobile





viene liberamente venduto in un mercato competitivo, nel quale il compratore e il venditore sono ben informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni".

Allo scopo di stabilire il valore più attendibile dell'immobile in esame, è stata effettuata dapprima una approfondita indagine di mercato presso le **agenzie immobiliari del luogo** e quelle più importanti del capoluogo di provincia, riscontrando che, data la particolare condizione dell'immobile, che può definirsi di **recente costruzione in un'area edificatoria periferica, caratterizzata da edifici adibiti ad uso ufficio**, non sono state rilevate compravendite recenti riscontrabili per immobili simili della zona. Per cui, non potendo quindi sfruttare il metodo comparativo pluriparametrico (MCA), si è proceduto ad effettuare l'analisi attraverso le quotazioni di mercato pubblicate dall'Osservatorio Immobiliare, dagli Enti nazionali interessati alle compravendite di immobili e dalle riviste di settore.

Per i fabbricati, al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile *de quo*, come metodologia estimativa, si applicano al valore anzidetto alcuni **coefficienti correttivi** che tengono conto sia delle condizioni generali del fabbricato che di quelle particolari dell'unità immobiliare.

Il valore unitario dell'immobile ***V_i*** sarà dato dalla seguente espressione analitica:

$$V_i = (K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7) \times V_m$$

Ove con la simbologia indicata si intendono:

- ***K₁* (standard di vetustà):** coefficiente che tiene conto della vetustà dell'edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare da stimare in funzione del numero di anni di "vita" della costruzione, ed in particolare:

ANNI	<i>K₁</i>	ANNI	<i>K₁</i>	ANNI	<i>K₁</i>	ANNI	<i>K₁</i>	ANNI	<i>K₁</i>
1	0,99	11	0,89	21	0,82	31	0,77	41	0,72
2	0,98	12	0,88	22	0,815	32	0,765	42	0,715
3	0,97	13	0,87	23	0,81	33	0,76	43	0,71
4	0,96	14	0,86	24	0,805	34	0,755	44	0,705
5	0,95	15	0,85	25	0,80	35	0,75	45	0,70
6	0,94	16	0,845	26	0,795	36	0,745	45+	0,70
7	0,93	17	0,84	27	0,79	37	0,74	-	-





8	0,92	18	0,835	28	0,785	38	0,735	-	-
9	0,91	19	0,83	29	0,78	39	0,73	-	-
10	0,90	20	0,825	30	0,775	40	0,725	-	-

- **K_2 (standard sociale):** coefficiente che tiene conto delle caratteristiche dell'edificio in cui è ubicata l'unità da stimare in relazione a quelle medie della zona (*posizione rispetto agli assi viari, aspetto architettonico esterno, portierato, androne, spazi verdi pubblici e privati, ascensore, valenza storico-artistica, vicinanza mezzi di trasporto pubblico, ecc.*) a seconda che si tratti di zona signorile, media o economica, ed in particolare:

CARATTERISTICHE	K_2 (standard sociale)
Civile	1,00
Signorile	1,05
Stabile d'epoca	1,05
Edificio di pregio	1,10
Economico	0,95

- **K_3 (standard dei servizi):** coefficiente che tiene conto dell'eventuale presenza di servizi non ordinari nell'area condominiale (*attrezzature sportive, parchi, posti auto di proprietà, ecc.*), ed in particolare:

CARATTERISTICHE	K_3 (standard dei servizi)
Normale	1,00
Nessun servizio	0,90
Più servizi	1,10

- **K_4 (standard di manutenzione del fabbricato):** coefficiente che tiene conto delle spese prevedibili per la manutenzione straordinaria dell'edificio e delle parti comuni (*prospetti dell'edificio, scale, androne, problemi statici dell'edificio, ecc.*), ed in particolare:

CARATTERISTICHE	K_4 (standard di manutenzione fabbricato)
Normale	1,00
Mediocre	0,95
Scadente	0,90





- ***K₅ (standard di dimensione)***: coefficiente che tiene conto della rivalutazione o del deprezzamento del valore dell'appartamento in relazione alla sua dimensione, ed in particolare un immobile di medie o piccole dimensioni avrà un prezzo unitario maggiore rispetto ad uno di grandi dimensioni data la sua maggiore commerciabilità ed i suoi minori costi di gestione e manutenzione, ed in particolare:

CARATTERISTICHE	<i>K₅ (standard di dimensione)</i>
<70 mq	1,00
<46 mq	1,20
70 < sup. < 100 mq	1,00
>100 mq con un bagno	0,95
>100 mq con due bagni	1,05
>200 mq	0,95

- ***K₆ (standard di posizione)***: coefficiente che tiene conto della rivalutazione o del deprezzamento del valore dell'appartamento in relazione alla sua posizione di piano all'interno del fabbricato, ed in particolare, a titolo esemplificativo, in presenza (o assenza) di ascensore, un immobile ubicato ad un livello superiore avrà un prezzo unitario maggiore (o minore) rispetto ad uno ubicato ad un livello inferiore, dati il miglior grado di soleggiamento, la minore esposizione al rumore e la migliore visuale, ed in particolare per il caso specifico (*immobile orientato ad EST e posto al quarto piano*):

CARATTERISTICHE	<i>K₆ (standard di posizione)</i>
Sud/Est - Est - Sud	1,00
Sud/Ovest - Ovest	0,95
Nord/Est - Nord/Ovest	0,90
Nord	0,85
Nessun orientamento prevalente	1,00

- ***K₇ (standard di qualità e manutenzione dell'appartamento)***: coefficiente che tiene conto della qualità e dello stato dei materiali impiegati nell'appartamento, nonché del grado delle finiture dello stesso (*altezza soffitti, distribuzione degli ambienti, finiture particolari, accessori utili o costosi, bagni ciechi, ecc.*), ed in particolare:





CARATTERISTICHE	<i>K₇ (standard di qualità e manutenzione dell'appartamento)</i>
Buono	1,15
Normale	1,00
Mediocre	0,85
Scadente	0,70

- **V_m (valore di zona):** coefficiente calcolato come media aritmetica del valore minimo e massimo di zona, come in seguito meglio esplicitato.

In sintesi:

- *l'edificio avrà valori più alti o più bassi di quelli medi della zona in funzione di quattro fattori: vetustà, aspetto, presenza di servizi, necessità di opere di manutenzione. È possibile esprimere queste differenze di valori tramite i coefficienti K₁, K₂, K₃ e K₄;*
- *i valori degli appartamenti variano in relazione a: dimensione, posizione intesa sia come ubicazione all'interno dell'edificio, sia come qualità degli affacci, qualità del manufatto e del suo stato di manutenzione. È possibile esprimere queste differenze di valori tramite i coefficienti K₅, K₆ e K₇;*

In conclusione, il **valore dell'appartamento V_a** sarà dato dal **prodotto della superficie commerciale S_c** e del **valore unitario dell'immobile V_i**.

La superficie commerciale dell'immobile è data dalla seguente espressione analitica:

$$S_c = S_L + x S_1 + y S_2 + \dots + z S_n$$

Ove con la simbologia indicata si intendono:

- **S_L (superficie lorda unità immobiliare):** somma delle superfici calpestabili o nette più quelle dei tramezzi, più quella intera dei muri perimetrali e la metà dei muri di confine;
- **S₁, S₂ ... S_n (superficie degli accessori):** superficie delle pertinenze dell'immobile, quali soffitte, balconi, terrazzi, cantine, garage, giardini, ecc.;





- **x, y, z (rapporti mercantili):** coefficienti che apportano una riduzione della superficie delle pertinenze dell'immobile (*balconi, terrazze, soffitte, ecc.*), ed in particolare:

SUPERFICI PRINCIPALI		
DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	Calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	Calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Mansarde	75%	Altezza media minima mt 2,40
Sottotetti non abitabili * mansarda	35%	Altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50
Soppalchi abitabili * con finiture analoghe ai vani principali	80%	Altezza media minima mt 2,40
Soppalchi non abitabili	15%	
Verande * con finiture analoghe ai vani principali	80%	
Verande * senza finiture analoghe ai vani principali	60%	
Taverne e Locali seminterrati abitabili * collegati ai vani principali	60%	Altezza media minima mt 2,40

SUPERFICI DI ORNAMENTO		
DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
Balconi e Lastrici solari	25%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi e Logge	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi di attici * a tasca	40%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Portici e Patii	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Corti e Cortili	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Giardini e aree di pertinenza di "Appartamento"	15%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%
Giardini e aree di pertinenza di "Ville e Villini"	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%





SUPERFICI VANI ACCESSORI E PARCHEGGI		
DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
Cantine, Soffitte e Locali accessori <i>* non collegati ai vani principali</i>	20%	Altezza minima di mt 1,50
Locali accessori <i>* collegati ai vani principali</i>	35%	Altezza minima 2,40
Locali tecnici	15%	Altezza minima di mt 1,50
Box <i>* in autorimessa collettiva</i>	45%	Dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq
Box <i>* non collegato ai vani principali</i>	50%	
Box <i>* collegato ai vani principali</i>	60%	
Posti auto coperti <i>* in autorimessa collettiva</i>	35%	
Posti auto scoperti	20%	

Dalla consultazione della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari (Al. 9) pubblicata dall'Agenzia delle Entrate, relativa all'Anno 2023 - Semestre 2 (*ultimo aggiornamento disponibile*), è emerso che per la zona in cui si trova l'immobile da stimare, "Codice Zona D1 / Periferica / PERIFERIANORD - CASERMETTE - CAMPAGNANO" del Comune di Cosenza (CS), risulta con riferimento ad immobili destinati a residenze nuovi e/o di recente costruzione in stato di conservazione normale, il **valore unitario di vendita è compreso tra un Valore Massimo pari ad €1.700,00 e un Valore Minimo pari ad €1.200,00 al mq di superficie lorda.**

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: COSENZA

Comune: COSENZA

Fascia/zona: Periferica/PERIFERICA NORD-CASERMETTE-CAMPAGNANO

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 6

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1200	1700	L	4,4	6,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	870	1200	L	3,1	4,6	L
Box	NORMALE	485	680	L	1,7	2,5	L

Fig.03 - Risultato Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate



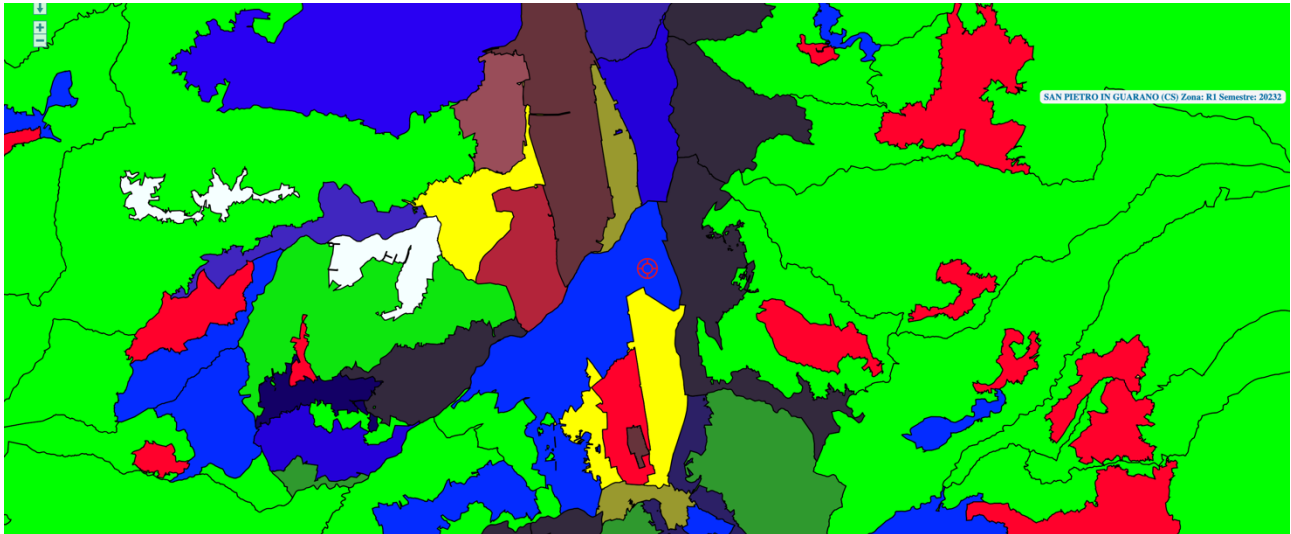


Fig.04 - Stralcio Mappa Geopoi - ZONE OMI - Agenzia delle Entrate

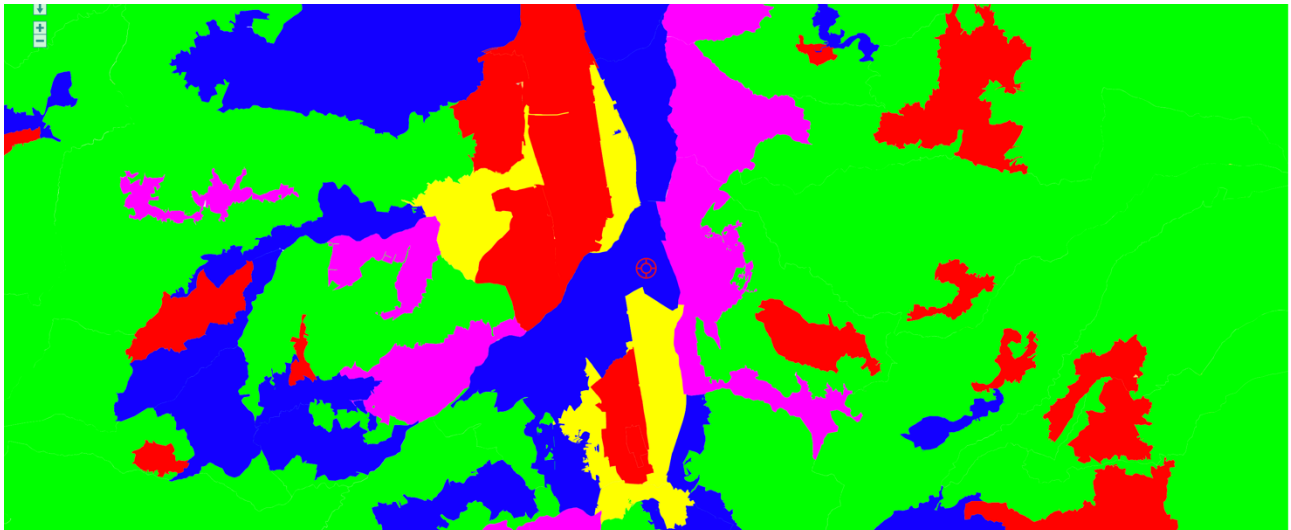


Fig.05 - Stralcio Mappa Geopoi - FASCE OMI - Agenzia delle Entrate

Nella stima si assume, viste le caratteristiche dell'immobile ed il suo stato di conservazione, un Valore di Zona V_m pari ad **€1.450,00 al mq** di superficie lorda (media aritmetica del valore minimo e massimo di zona).

Per il bene in esame si adottano i coefficienti correttivi riportati in letteratura, descritti in precedenza e assunti in analogia qualora non prettamente aderenti alle predette destinazioni, per come di seguito riportato ni tabella:

COEFFICIENTE	VALORE
K_1 (standard di vetustà): anno ultimazione 2007 (ad oggi 17 anni)	0,84
K_2 (standard sociale): civile	1,00





<i>K₃(standard dei servizi): normale</i>	1,00
<i>K₄(standard di manutenzione del fabbricato): normale</i>	1,00
<i>K₅(standard di dimensione): 74,69mq</i>	1,00
<i>K₆(standard di posizione): orientamento prevalente EST</i>	1,00
<i>K₇(standard di qualità e manutenzione dell'appartamento): buono</i>	1,15

Ne deriva il valore unitario dell'immobile V_i :

$$V_i = (K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7) \times V_m = (0,84 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,15) \times 1.450,00 \text{ €/mq}$$

$$V_i = 0,966 \times 1.450,00 \text{ €/mq} = \mathbf{1400,70\text{€/mq}} \text{ (in c.t.)}$$

Per il calcolo della Superficie Commerciale S_c dell'unità immobiliare si prendono in esame i seguenti valori:

	<i>Sup. Lorda</i> <i>S_L (mq)</i>	<i>Rapporto</i> <i>mercantile x (%)</i>	<i>Sup. Terrazzo</i> <i>S₁ (mq)</i>
<i>Superficie Lorda u.i.</i> <i>(sup. utile netta + muri perimetrali)</i>	54,35	35%	15,13
TOTALE (mq)			59,65

Dai suddetti valori si ottiene una Superficie Commerciale S_c dell'unità immobiliare pari a **59,65 mq.**

Onde si perviene alla stima del **più probabile valore di mercato V_a** dell'immobile *de quo* che è pari a:

$$V_a = V_i \times S_c = 1.400,70\text{€/mq} \times 59,65\text{mq} = \mathbf{€ 83.551,76}$$

Decurtando i costi R_d indicati al *paragrafo 3.5* relativi alla regolarizzazione delle difformità riscontrate, avremo:

$$V_a^* = V_a - R_d = € 83.551,76 - € 2.541,50 = \mathbf{€ 81.010,26}$$

Infine, in ragione del fatto che nella Vendita Coattiva è assente la garanzia per vizi e che gli oneri fiscali vengono computati sul prezzo effettivo, si effettua una sottrazione del **15%** sul valore di stima e si ottiene il Prezzo Base del Bene pignorato pari a:





$$V_b = V_{a^*} - (15\%) = \text{€ } 68.858,72$$

3.11 Quesito punto n.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;"

L'atto di pignoramento è relativo alla piena proprietà dell'intero di un immobile sito nel Comune di Cosenza alla via G. Barrio n. 8, identificato in Catasto al **Foglio di Mappa 4, Particella 287, Sub 29**. Trattandosi della piena proprietà dell'intero di un distinto bene si ritiene opportuna la vendita in un **unico lotto**.

Lotto n.1 - Piena proprietà della quota di 1/1 di un appartamento ubicato al piano quarto di un fabbricato multipiano identificato come Condominio 'FILICE', sito nel Comune di Cosenza (CS), in via G. Barrio n.8, identificato nel N.C.E.U. al Foglio di Mappa 4, Particella 287, Sub 29 (Categoria A2 - Classe 1 - Consistenza 3,5 vani - Superficie catastale mq 58,00 - Rendita 388,63€).

PREZZO BASE € 68.858,72

3.12 Quesito punto n.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 allegghi 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;"


L'unità immobiliare alla data del sopralluogo era occupata/abitata dalla debitrice esecutata e dalla sua famiglia (*marito, figlia minorenn*).

La scrivente, con nota trasmessa a mezzo pec all'Ufficio Anagrafe di Cosenza in data 26/04/2024, ha proceduto a richiedere il certificato di residenza degli occupanti dell'immobile pignorato ma, non ricevendo risposta, ha provveduto autonomamente a






richiedere lo stesso tramite il servizio ANPR, ottenendo il certificato (*consultabile in ALLEGATO M*) e da cui si evince che:

-  (*debitrice esecutata*) è residente presso l'immobile pignorato.

Ancora, la scrivente ha provveduto a richiedere all'Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza, con nota trasmessa a mezzo pec del 10/04/2024, di venire a conoscenza dell'eventuale esistenza di contratti di locazione in essere riguardanti l'immobile pignorato.

L'Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza ha accertato che **non risultano contratti di locazione registrati riguardanti gli immobili citati** (*consultabile in ALLEGATO N*).

Da quanto è stato possibile accertare, inoltre, l'unità immobiliare staggita **non è gravata da diritti demaniali o usi civici mentre è gravata da vincoli/oneri di natura condominiale in quanto risulta una quota pari a 4.298,11 € di spese insolute** (*consultabile in ALLEGATO O*) secondo quanto accertato con richiesta della sottoscritta all'Amministratore del Condominio 'FILICE' - 

Inoltre, da un accertamento eseguito dal Comando dei VV.FF. di Cosenza, in data 29/01/2024 e quindi durante lo svolgimento delle operazioni peritali, come da verbale n.2339 allegato alla presente e dalla documentazione a corredo (consultabile in ALLEGATO P), l'intero stabile condominiale è stato inibito all'utilizzo di parti comuni, con particolare riferimento ai locali adibiti ad autorimessa seminterrata e all'adeguamento dei suddetti locali attualmente NON conformi alla normativa antincendio vigente. Ragon per cui sono in corso i lavori per l'ottenimento dei requisiti necessari all'avvio dell'iter procedurale finalizzato alla Segnalazione Certificata di Inizio attività (SCIA) di cui all'art.4 del D.P.R. 151/2011, relativamente alle attività 77.2.B e 75.2.B dell'allegato I al D.P.R. n. 151 del 01/08/2011.

In riferimento a ciò, considerata la spesa preventivata per l'esecuzione dei lavori e considerata la quota parte relativa ai millesimi di proprietà, riferiti all'unità immobiliare oggetto della presente perizia (consultabile in ALLEGATO Q), si fa presente che la spesa da sostenere è pari a € 609,40





3.13 Quesito punto n.12

"ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;"

Per quanto è stato possibile accertare, il bene pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

3.14 Quesito punto n.13

"ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;"

Alla luce di quanto rilevato e verificato nel corso delle operazioni peritali presso l'unità immobiliare pignorata e oggetto della presente perizia, il sottoscritto CTU ha proceduto alla restituzione grafica e alla redazione dell'idonea documentazione fotografica dello stato dei luoghi.

Formano parte integrante del presente elaborato peritale i seguenti allegati:

- *Planimetria di rilievo dell'immobile pignorato (consultabile in ALLEGATO G);*
- *Dossier fotografico (consultabile in ALLEGATO A).*

3.15 Quesito punto n.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;"

Si deposita, contestualmente all'elaborato peritale, separata e succinta descrizione del lotto come di seguito riportato:

Lotto n.1 - Piena proprietà della quota di 1/1 di un appartamento ubicato al piano quarto di un fabbricato multipiano identificato come Condominio 'FILICE', sito nel Comune di Cosenza (CS), in via G. Barrio n.8, identificato nel N.C.E.U. al Foglio di Mappa 4, Particella 287, Sub 29 (Categoria A2 - Classe 1 - Consistenza 3,5 vani - Superficie catastale mq 58,00 - Rendita 388,63€).

PREZZO BASE € 68.858,72

3.16 Quesito punto n.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;"





Si deposita, contestualmente all'elaborato peritale di stima, una copia dello stesso senza l'indicazione delle generalità dei debitori e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi.

4. CONCLUSIONI

La sottoscritta **Ing. Caterina Azzarito**, con studio tecnico in Rende (CS), alla via Giuseppe Verdi n.120L ed iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza - Sez. A - n. 6169 del 02/03/2016, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio (C.T.U.), con quanto sopra descritto, ritiene di aver correttamente adempiuto all'incarico affidatole e di aver risposto ai quesiti formulati dal Giudice Dott. Giuseppe Sicilia con la coscienza di aver operato al solo scopo di dire la verità.

Si rimane a disposizione di ogni ulteriore chiarimento e/o integrazione.

Rende, 14 Luglio 2024

IL C.T.U.
(Ing. Caterina Azzarito)

