

# TRIBUNALE DI COSENZA

*Ufficio Esecuzioni Immobiliari*

*G.E. Dott. GIUSEPPE SICILIA*



*PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N° 82/2024*

**BCC NPLS 2018 S.R.L.  
CONTRO**

*C.T.U.: Arch. Salvatore CALOIERO*



- *INTEGRAZIONE RELAZIONE TECNICA DI STIMA  
SOSTITUZIONE DELLA PAGINA N. 16 CARICATA AL  
PORTALE PTC DELLA RELAZIONE DI STIMA PER  
REFUSO DI STAMPA*

# TRIBUNALE DI COSENZA

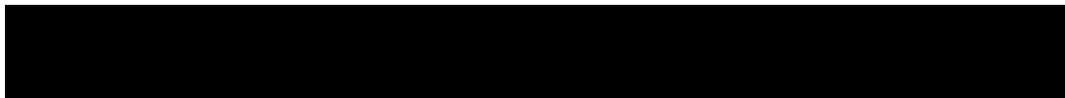
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E. DOTT. GIUSEPPE SICILIA



PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE  
N° 82/2024

**BCC NPLS 2018 S.R.L.  
CONTRO**



Il sottoscritto Arch. Salvatore CALOIERO, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Cosenza, sezione architetti al n. 2863 dal 22.03.1999, nominato C.T.U. nel procedimento de quo, dal Sig. Giudice del Tribunale di Cosenza esecuzioni immobiliari dott. Giuseppe SICILIA, comunica quanto segue:

*il sottoscritto C.T.U. per mero errore materiale (Svista refuso di stampa nella relazione caricata al PST) integra la relazione CTU, correggendo, integrando e sostituisce la pagina n. 16 della relazione di perizia con la presente caricando sul PST e di seguito allegata:*

- *integrazione e sostituzione della pag 16.*

**IL C.T.U.**

**Arch. Salvatore CALOIERO**



Il sub 3 della particella 112 è completamente rifinito in ogni parte sia parte esterna che interna al piano terra, mentre rimane allo stato di realizzazione non ristrutturato all'interno il piano S1, nella quale sono stati sostituiti i soli infissi esterni, riguardante l'efficientamento energetico previsto dalla CILAS *SUPERBONUS*. (Cfr. Allegato B - Documentazione fotografica foto n. 5-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-34-36-38-44-45-46-47-49-50).

A seguito dei sopralluoghi, confrontando la documentazione catastale, reperita presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate della provincia di Cosenza Territorio(Cfr. Allegato C1-C2-G1-G2),e la documentazione Urbanistica reperita presso comune di San Vincenzo La Costa previo accesso agli atti in data 17.09.2024 (Cfr. AllegatoE1),è emerso che alcuni lavori erano stati realizzati senza il necessario parere Urbanistico /edilizio, poi successivamente recentemente (Cfr. Allegato E3 – Scia edilizia in sanatoria) si è provveduto a regolarizzare i lavori non autorizzati, prima di accedere al Superbonus 110% è stata presentata pratica di *SCIA IN SANATORIA* che ha riguardato il fabbricato fg.19 part.Illa 122 sub 4, per sanare gli abusi edilizi esistenti quali una tettoia esterna, un locale tecnico e la redistribuzione degli spazi interni di una porzione di fabbricato, poi successivamente hanno presentato *CILA SUPERBONUS* per cui allo stato attuale, tra le piante catastali lo stato di progetto e lo stato attuale, non vi sono difformità rilevate né a riguardo del fabbricato particella n° 122 sub 4 né a riguardo della particella n° 112 sub 3.

Si può affermare, che a riguardo del piano S1 della particella 112 sub 3, non sono completati i lavori interni, (Cfr. Allegato B – Documentazione fotografica foto n° 2-3-4-5-6-7-8-25-26-27-28-44-45-46-47-48-49-50-51-52), ma le lavorazioni previste nella C.I.L.A.S. *SUPERBONUS* sono state realizzate e collaudate dal progettista.

La vendita immobiliare non risulta soggetta ad IVA.

# TRIBUNALE DI COSENZA

*Ufficio Esecuzioni Immobiliari*

*G.E. Dott. GIUSEPPE SICILIA*

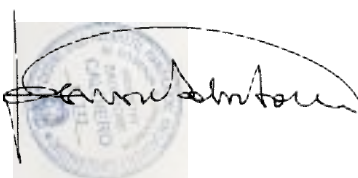


*PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N° 82/2024*

**BCC NPLS 2018 S.R.L.  
CONTRO**



*C.T.U.: Arch. Salvatore CALOIERO*



- *RELAZIONE TECNICA DI STIMA*



# TRIBUNALE DI COSENZA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E. DOTT. GIUSEPPE SICILIA

*PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE*

*N° 82/2024*

**BCC NPLS 2018 S.R.L.**

**CONTRO**



## *Premessa*

Il sottoscritto Arch. Salvatore CALOIERO, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Cosenza, sezione architetti al n. 2863 dal 22.03.1999, è stato nominato C.T.U. nel procedimento de quo, dal Sig. Giudice del Tribunale di Cosenza per le esecuzioni immobiliari dott. Giuseppe SICILIA, giusta Ordinanza in data 29.08.2024;(Cfr. Allegato A - Nomina C.T.U.) in tale contesto, il nominato C.T.U., accettava l'incarico in data 30.08.2024, prestando altresì il giuramento di rito e ricevendo i quesiti in merito alla vertenza (Cfr. Allegato A).

## *Descrizione dei beni di cui alla esecuzione immobiliare*

Il compendio immobiliare dei beni interessati dalla procedura espropriativa in oggetto, esattamente per come riportato nell'Atto di pignoramento consegnato presso gli Uffici Giudiziari del Tribunale di Cosenza in data 29.04.2024, è costituito dai seguenti immobili, ubicati tutti nel-

Comune di:

- **SAN VINCENZO LA COSTA (CS) – Via Alessandro Manzoni, 15**

in catasto fabbricati, al foglio n° 19-Particella 122, sub 4– Categ. A/3, consistenza 5 vani, Classe 2 - Rendita € 258,23 - Superf. Catastale mq. 124 escluso aree scoperte mq. 109, intestato a:

- [redacted]  
[redacted] per Diritti proprietà 3/18 – regime bene personale (Cfr. Allegato C1 – Visura Catastale);

- [redacted]  
[redacted] per Diritti proprietà 5/18 – regime bene personale (Cfr. Allegato C1 – Visura Catastale);

- [redacted]  
[redacted] per Diritti proprietà 5/18 – regime bene personale (Cfr. Allegato C1 – Visura Catastale);

- [redacted]  
[redacted] per Diritti proprietà 5/18 – regime bene personale (Cfr. Allegato C1 – Visura Catastale);

- **SAN VINCENZO LA COSTA(CS)– ViaAlessandro Manzoni,19**

in catasto fabbricati, al foglio n°19 -Particella 112, sub 3–Categ. A/7consistenza 11 vani,Classe 1- Rendita € 738,53 - Superf. Catastale mq. 314 escluso aree scoperte mq. 301 intestato a:

- [redacted]  
[redacted] per Diritti proprietà 3/18 – regime bene personale(Cfr. Allegato C1 – Visura Catastale);

- [redacted]  
[redacted] Diritti proprietà 5/18 – regime bene personale (Cfr. Allegato C1 –

Visura Catastale);

- [REDACTED]  
[REDACTED].  
[REDACTED] per Diritti proprietà 5/18 – regime bene personale (Cfr. Allegato C1 – Visura Catastale);
- [REDACTED], per Diritti proprietà 5/18 – regime bene personale (Cfr. Allegato C1 – Visura Catastale).

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

## 1. ATTIVITÀ PERITALI

### Sopralluoghi

Al fine di visionare gli immobili oggetto di procedura fallimentare, il C.T.U. ha eseguito il 1° sopralluogo alla presenza anche del dott. Francesco Campisi in qualità di Custode della procedura:

- In data 11.09.2024, dalle ore 15.30 in poi, alla presenza continua degli esecutati Sig. [REDACTED] Cfr. allegato A-Verbale sopralluogo dell'11.09.2024, sono stati esaminati in San Vincenzo La Costa (CS), gli immobili oggetto di procedura in catasto **Fg. di mappa 19--Particella 112, sub 3-- Categ. A/7 e al foglio n° 19-Particella 122, sub 4--Categ. A/3.**
  - 1) *La unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare, Foglio di mappa n° 19-Particella 122, sub 4-- Categ. A/3 P T-- Classe 2°, vani 5 R. C.E. € 258,23*
  - 2) *La unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare, Foglio di mappa n° 19 particella n° 112, sub 3-- Categ. A/7 P S1-T -- Classe 1°, vani 11 R. C.E. € 738,53;*Si è proceduto ad eseguire vasta reperta zione fotografica con misura-

zioni di parte delle unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare.

Dopo aver effettuato misurazione degli ambienti e constatato le varie rifiniture presenti sugli immobili, i sig. [REDACTED]

[REDACTED] richiesto all'uopo dal C.T.U., hanno sottoscritto il verbale facendo alcune dichiarazioni in merito.

- Il sig. [REDACTED] mi Dichiaro: di essere comproprietario della u.i. foglio di mappa n. 19 particella n. 122 sub 4 e di utilizzarla come abitazione principale, così come risulta dal certificato di Residenza rilasciato su richiesta dall'ufficio Anagrafe del comune in data 12.09.2024. (Cfr. Allegato F – Certificati di Residenza eseguiti).
- Il sig. [REDACTED] anch'essomi dichiara: di essere comproprietario della u.i. foglio di mappa n. 19 particella n. 112 sub 3 e di utilizzarla come abitazione principale, così come risulta dal certificato di Residenza rilasciato su richiesta dall'ufficio Anagrafe del comune in data 12.09.2024. (Cfr. Allegato F – Certificati di Residenza eseguiti).

Il CTU complete le operazioni di sopralluogo, chiude il sopralluogo alle ore 16.30 (Cfr. Allegato A – Verbale delle operazioni peritali del 01.10.2024).

- in data 01.10.2024, per come stabilito nel precedente sopralluogo, dalle ore 15.00 in poi, alla presenza continua di alcuni degli esecutati Sig. [REDACTED] effettua il sopralluogo n° 2, Cfr. Allegato A – Verbali di sopralluogo),

Sono stati esaminati nel comune di San Vincenzo la Costa alla frazione "San Sisto dei Valdesi" (CS), gli immobili oggetto di procedura n. 82/2024, risultanti in catasto al Foglio di mappa n.19 particella n° 112, sub 3– Categ. A/7 e particella 122, sub 4– Categ. A/3 -*La visita ha riguardato la sola particella 112 sub 3.*

***Unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare, Foglio di mappa n° 19 particella n° 112 sub 3- P S1-T– Classe 1°, vani 11 R. C.E. € 738,53.***

Dopo aver effettuato misurazione degli ambienti e constatato le varie rifiniture presenti sugli immobili, i Sig. [REDACTED]

██████████ presenti al sopralluogo, richiesto all'uopo dal C.T.U., hanno sottoscritto il verbale senza riserve non avendo nulla da dichiarare. Il C.T.U., completate le operazioni di sopralluogo alle ore 16.15 chiude il verbale. (Cfr. Allegato A – Verbale delle operazioni peritali dell'11.09.2024).

### DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

Il C.T.U. ha inoltre eseguito una serie di accertamenti e verifiche, recandosi presso i seguenti Uffici Pubblici ed acquisendo la seguente 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-G1-G2) – Agenzia delle Entrate Uff. Prov.le Cosenza - Territorio);
- Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Cosenza – Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare Visure ipotecarie (Cfr. Allegato D-D1 - Agenzia delle Entrate Uff. Prov.le Cosenza – Servizio pubblicità Immobiliare);
- Ufficio Tecnico del Comune di San Vincenzo La Costa (Cfr. Allegato E)
- Ufficio Anagrafe del Comune di San Vincenzo La Costa. (Cfr. Allegato F)

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 del bene oggetto della procedura (Cfr. Allegato C1-C2-G1-G2) – Agenzia delle Entrate Uff. Prov.le Cosenza - Territorio).

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 D-D1) Agenzia delle Entrate Uff. Prov.le Cosenza – Servizio pubblicità Immobiliare).

Presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di San Vincenzo La Costa (CS),

sono state acquisite tutte le notizie riguardanti gli immobili, copie degli elaborati progettuali (Cfr. Allegati E1-Risultanze atti di accesso - Autorizzazioni Edilizie) (Cfr. Allegati E2-E3-E4-E5-E6-E7-E8-E9)

### RISPOSTE AI QUESITI POST IDAL SIGNOR GIUDICE

#### FASE PRELIMINARE

*Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria-*

*ria, 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 quell'incanto inidoneo. 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*

*oppure:*

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

**Risp.:** Dall'isamina degli atti presenti nel fascicolo telematico, è stata appurata la completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, in particolare sono state riscontrate oltre le visure ipotecarie, anche la presenza della Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Catastale, ai sensi della Legge n. 302/1998 e sue modifiche, rilasciata nei termini previsti dal 2° comma Art. 567 c.p.c., resa dal notaio-

dott. Mario Sculco, notaio in Isola Capo Rizzuto (KR) (Cfr. Allegato D2) eseguite nel ventennio a tutto il 24.05.2024 in data 24.05.2024.

- ***Selacertificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno vent'anni alla trascrizione del pignoramento.***

Risp.: Dalle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate e dalla menzionata relazione notarile, si evince che gli immobili oggetto di pignoramento, identificati in catasto fabbricati e oggetto della successiva valutazione, possono descriversi nel modo che segue:

**1. COMUNE DI SAN VINCENZO LA COSTA (CS) – Via Alessandro Manzoni, 15**

- Unità immobiliare sita in San Vincenzo La Costa (CS) alla frazione "San Sisto dei Valdesi" in catasto al foglio di mappa n° 19 particella n. 122 subalterno 4, categoria A/3 – Classe 2° – consistenza 5 vani superficie catastale totale mq. 124 – escluse aree scoperte mq. 109 - Piano Terra, fabbricato per civile abitazione avente ingresso su via Alessandro Manzoni 15.
- Il fabbricato foglio 19 part.lla 122 è stato costruito ante 1967 ed è stato oggetto di Concessione Edilizia per "Ristrutturazione di un fabbricato" di cui alla pratica edilizia n°32/95 prot. 1468 del 25.07.1995, intestata al sig. [REDACTED] (Cfr. Allegato E2)
- E' stato presentato presso CALABRIASUE in data 05/04/2022, progetto tramite Scia Edilizia in Sanatoria con codice Univoco SUE n. 196 del 05.04.2022 – numero protocollo 166674/2022 riguardante la "Costruzione di una tettoia, di un locale tecnico e di una diversa distribuzione interna di una porzione di fabbricato adibito a civile abitazione". (Cfr. Allegato E3);

- Successivamente è stata inoltrata presso CALABRIASUE in data 29.06.2022, progetto di *CILA EDILIZIA SUPERBONUS* con codice Univoco SUE n. 239 del 29.06.2022 - numero protocollo 303400/2022 riguardante la *“Interventi di Efficientamento energetico di un immobile uso civile abitazione, da eseguirsi a mezzo CILA EDILIZIA SUPERBONUS, ai sensi dell’art.119, comma 13-ter, del D.L. n. 34 del 2020, come modificato dall’art.33 del D.L. n. 77 del 2021”*. (Cfr. Allegato E4);

Il fabbricato della particella 122 sub 4 è completato e rifinito in ogni parte sia esterno che interno.

## **2. COMUNE DI SAN VINCENZO LA COSTA (CS)– Via Alessandro Manzoni,19**

Unità immobiliare sita San Vincenzo La Costa (CS) in catasto al foglio di mappa n° 19 particella 112sub3, categoria A/7 – Classe 1° – consistenza 11vani superficie totale mq.314 – escluse aree scoperte mq. 301- Piano S1-T–facente parte di un fabbricato per civile abitazioneavente ingresso su viaAlessandro Manzoni19.

- Il fabbricato foglio 19 part.lla 112 è stato costruito con Licenza Edilizia pratica n° 1 del 05.05.1973, pratica Ufficio del Genio Civile di Cosenza prot. n° 9898 sez. 5° del 20.04.1973 intestato al sig. ██████████ ██████████ per il progetto di *“Costruzione di una casa di civile abitazione nella frazione Gesuiti alla via Metastasio – San Vincenzo la Costa (CS);*
- Successivamente è stato oggetto di Permesso a Costruire n° 07/2004 per lavori *“Ristrutturazione e ampliamento di un edificio adibito a civile abitazione”* di cui alla pratica edilizia n°07/04 prot. 455/04 del 13.02.2004, intestata alla sig.ra ██████████ moglie

del sig. [REDACTED] (Cfr. Allegato E7)

- E' stato inoltrato a CALABRIASUE in data 30.06.2022, progetto tramite CILA EDILIZIA SUPERBONUS con codice Univoco SUE n. 243 del 30.06.2022 - numero protocollo 305825/2022 riguardante la "Interventi di Efficiamento energetico di un immobile uso civile abitazione, da eseguirsi a mezzo CILA EDILIZIA SUPERBONUS, ai sensi dell'art.119, comma 13-ter, del D.L. n. 34 del 2020, come modificato dall'art.33 del D.L. n. 77 del 2021", classificati anche come opere di manutenzione straordinaria leggera. (Cfr. Allegato E8)

Il fabbricato particella 112 sub 3 è completato nelle in ogni parte esterna, internamente presenta il piano terra completamente finito e abitato, mentre il piano S1 facente parte della stessa u.i. è in parte allo stato rustico, erano iniziati lavori di demolizione per la ristrutturazione; allo stato attuale (epoca del sopralluogo) risulta in parte rustico in parte presenta rifiniture risalenti alla epoca di costruzione, solo la sostituzione degli infissi al piano S1 è stata fatta. (Cfr. Allegato B - Documentazione fotografica foto n. 22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-36-38-41-44-45-48-49-50).

*Tutti gli immobili sopra riportati, la particella n. 112 sub 3 risulta agli atti per effetto della variazione nel classamento del 13.04.2023 pratica CS0064220 in atti dal 13.04.2023 (Cfr. Allegato C2- Visura catastale pag. 1)– mentre la particella 122 sub 3 risulta agli atti per effetto dell'ampliamento del 26.03.2022 pratica CS0052287 in atti dal 28.03.2022 (Cfr. Allegato C1- Visura catastale pag. 1)*

Tutti gli immobili sopra riportati risultano pervenuti ai debitori, per effetto

della Denuncia di Successione (nei passaggi per causa dei morti) del 25.09.2002 sede di Cosenza registrazione volume 2004 n. 1600 registrato in data 10.12.2004 – Successione Gildo Carmine Voltura n. 16850.1/2004 – pratica n. CS0370081 in Atti dal 13.12.2004. (Cfr. Allegato C1-Visura Catastale pag 5) e Denuncia di Successione (nei passaggi per causa dei morti) del 05.01.2013 Pubblico Ufficiale ██████████ sede di San Vincenzo La Costa (CS)-Registrazione volume 9990 n. 45 registrato in data 02.5.2016 – Dichiarazione di Successione Voltura n. 7201.1/2016 – pratica n. CS0065125 in Atti dal 05.05.2016.(Cfr. Allegato C1-Visura Catastale pag 2 – Allegato C2 – Visura Catastale pag 2)

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.

Dalla documentazione catastale, reperita presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate della provincia di Cosenza - Territorio(Cfr. Allegato C1) emerge che il

bene interessato dalla procedura espropriativa in oggetto, è costituito da n° 2 unità immobiliari, ubicate nel Comune di San Vincenzo La Costa alla Via Alessandro Manzoni n° 15 e via Alessandro Manzoni n° 19, individuati in catasto entrambi i due fabbricati al foglio n° 19:

- particella 122 Sub 4 Categ. A/3, piano Terra della superficie catastale escluse le aree scoperte di mq. 124 Classe 2° - Consistenza 5 vani; deriva dalle particelle graffate n. 122 sub 1 e sub 2 e particella n. 123 subalterno 1 giusta variazione del 26/03/2022 – pratica n. CS0052287 *AMPLIAMENTO* (n. 52287.1/2022) deriva a sua volta dalla particella n. 122 sub 2 giusta *VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO* del 03.03.2022 Pratica n. CS0035110 (n. 25110.1/2022).

- Particella 112 Sub 3 Categ. A/7, piano Terra S1-T della superficie catastale escluse le aree scoperte di mq. 314 Classe 1° - Consistenza 11 vani.

Dai sopralluoghi effettuati e dal riscontro della documentazione catastale ed urbanistica è emerso che tra i progetti autorizzati e lo stato attuale, non vi sono difformità Urbanistiche, sia per quanto riguarda la u.i. foglio di mappa n. 19 part.lla n. 122 Sub 4 sia per quanto riguarda la u.i. foglio di mappa 19 part.lla n. 112 sub 3 (Cfr. Allegato B – documentazione fotografica foto n° 2-3-4-5-6-7-8-9-10-22-23-24-25-26-27-28).

Per quanto riguarda i confini dell'immobile la particella 122 sub 4 è confinante con:

- per il lato Ovest con via A. Manzoni;
- per il lato Est confinante con proprietà privata;
- per il lato Nord con strada comunale via Alessandro Manzoni;

- per il lato Sud con l'unità immobiliare oggetto di procedura Fg. n. 19 part.lla n. 112 sub 3;

Per quanto riguarda invece i confini dell'immobile particella 112 sub 3 sono:

- lato Ovest con via Alessandro Manzoni;
- lato Est confinante con proprietà privata;
- lato Nord con unità immobiliare oggetto di procedura Foglio n. 19 part.lla n. 122 sub 4;
- lato Sud con proprietà privata;

A riguarda della seconda parte del quesito, il sottoscritto C.T.U., ritiene che il bene sia divisibile in lotti, essendo già due unità immobiliari autonome, ne scaturisce in modo naturale la suddivisione in due lotti funzionali il "**Lotto 1**" di cui fa parte la particella 122 sub 4 e il "**Lotto 2**" di cui fa parte la particella n. 112 Sub 3 entrambi sul foglio catastale n. 19 del comune di san Vincenzo La Costa.

Per cui la formazione dei lotti è la seguente:

- **Lotto 1** – u.i. Foglio di mappa 19, particella 122 sub 4 Categ. A/3, piano Terra della superficie Catastale escluse le aree scoperte di mq. 124 Classe 2° - Consistenza 5 vani;
- **Lotto 2** costituito dalle u.i. Foglio di mappa n° 19, particella 112 sub 3, della superficie catastale escluse le aree scoperte di mq. 314 Classe 1° - Consistenza 11 vani;

Alla luce di quanto detto in definitiva, possono essere considerati quindi n° **2 Lotti** per una eventuale futura vendita.

**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 C.T.U. 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, appare in buona sostanza completa ed idonea per lo svolgimento dell'incarico; risulta che le unità immobiliari oggetto di procedura fanno parte di due fabbricati per un lato in aderenza l'uno all'altro, con accessi solo da via Alessandro Manzoni dal civico 15 e dal civico 19, sono ubicate nel centro storico frazione "San Sisto dei Valdesi" del Comune di San Vincenzo La Costa ed entrambe le u.i., hanno un accesso carrabile e pedonale, si accede come detto da via Alessandro Manzoni, sono riportate catastalmente al foglio di mappa n° 19, particella n° 122Sub 4, e particella 112 sub 3

- Il fabbricato foglio 19 part.lla 122 è stato costruito ante 1967 ed è stato oggetto di Concessione Edilizia per "*Ristrutturazione di un fabbricato*" di cui alla pratica edilizia n°32/95 prot. 1468 del 25.07.1995, intestata al sig. [REDACTED] (Cfr. Allegato E2)

E' stato presentato sul portale CALABRIASUE in data 05/04/2022, progetto tramite Scia Edilizia in Sanatoria con codice Univoco SUE n. 196 del 05.04.2022 – numero protocollo 166674/2022 riguardante la "*Costruzione di una tettoia, di un locale tecnico e di una diversa distribuzione interna di una porzione di fabbricato adibito a civile abitazione*". (Cfr. Allegato E3)

Successivamente è stata inoltrata ancora, sul portale CALABRIASUE in data

29.06.2022, progetto di CILA EDILIZIA SUPERBONUS con codice Univoco SUE n. 239 del 29.06.2022 - numero protocollo 303400/2022 riguardante la *“interventi di efficientamento energetico di un immobile uso civile abitazione, da eseguirsi a mezzo CILA Edilizia Superbonus, ai sensi dell’art.119, comma 13-ter, del D.L. n. 34 del 2020, come modificato dall’art.33 del D.L. n. 77 del 2021”*. (Cfr. Allegato E4)

Il sub 4 della particella 122 è completato e rifinito in ogni sua parte sia esterno fabbricato che interno fabbricato.

- Il fabbricato foglio 19 part.lla 112 è stato costruito con licenza Edilizia pratica n° 1 del 05.05.1973, pratica Ufficio del Genio Civile di Cosenza prot. n° 9898 sez. 5° del 20.04.1973 intestato al sig. [REDACTED]

[REDACTED] per il progetto di *“Costruzione di una casa di civile abitazione nella frazione Gesuiti alla via Metastasio – San Vincenzo la Costa (CS);* è stato poi oggetto di Permesso a costruire n° 07/2004 per lavori *“Ristrutturazione e ampliamento di un edificio adibito a civile abitazione”* di cui alla pratica edilizia n°07/04 prot. 455/04 del 13.02.2004, intestata alla sig.ra [REDACTED] moglie del [REDACTED]. (Cfr. Allegato E7)

E’ stato presentato su CALABRIASUE in data 30.06.2022, progetto di Cila Edilizia Superbonus (C.i.l.a.s.) con codice Univoco SUE n. 243 del 30.06.2022 - numero protocollo 305825/2022 riguardante la *“Interventi di efficientamento energetico di un immobile uso civile abitazione, da eseguirsi a mezzo CILA Edilizia Superbonus, ai sensi dell’art.119, comma 13-ter, del D.L. n. 34 del 2020, come modificato dall’art.33 del D.L. n. 77 del 2021”*, classificati anche come opere di manutenzione straordinaria leggera. (Cfr. Allegato E8)

Il sub 3 della particella 112 è completamente rifinito in ogni parte sia parte esternache internaal piano terra, mentre rimane allo stato di realizzazione non ristrutturato all'interno il piano S1, nella quale sono stasisostituitii soli infissiesterni. (Cfr. Allegato B -Documentazione fotografica foto n. 5-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-34-36-38-44-45-46-47-49-50).

A seguito dei sopralluoghi, confrontando la documentazione catastale, reperita presso gli Uffici dell' Agenzia delle Entrate della provincia di Cosenza Territorio(Cfr. Allegato C1-C2-G1-G2),e la documentazione Urbanistica reperita presso comune di San Vincenzo La Costa previo accesso agli atti in data 17.09.2024(Cfr. AllegatoE1),è emerso che alcuni lavori erano stati realizzati senza il necessario parere Urbanistico /edilizio, poi successivamente recentemente (Cfr. Allegato E3 – Scia edilizia in sanatoria) si è provveduto a regolarizzare i lavori non autorizzati, prima di accedere al Superbonus 110% è stata presentatapraticadi *SCIA IN SANATORIA* che ha riguardato il fabbricato fg.19 part.Ila 122 sub 4, per sanare gli abusi edilizi esistenti quali una tettoia esterna, un locale tecnico e la redistribuzione degli spazi interni di una porzione di fabbricato e poi successivamente hanno presentato *CILA SUPERBONUS* per cui allo stato attuale,tra le piante catastalilo stato di progetto e lo stato attuale, non vi sono difformità rilevate né a riguardo del fabbricato particella n° 122 sub 4 né a riguardo della particella n° 112 sub 3. Unica difformità rilevata si può dire che a riguardo del piano S1 della particella 112 sub 3, non sono completati tutte le lavorazioni previste nella C.I.L.A.S.(Cfr. Allegato B – Documentazione fotografica foto n° 2-3-4-5-6-7-8-25-26-27-28-44-45-46-47-48-49-50-51-52).

La vendita immobiliare non risulta soggetta 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;*

I fabbricati oggetti di procedura sono stati costruiti in parte prima del 1967, poi con successivi interventi edilizi nel corso degli anni, in particolare il fabbricato foglio di mappa 19 particella 122 sub 4, mentre quello della particella 112 sub 3 è stato edificato intorno agli anni "70, così come riportato nel paragrafo precedente ricadono nel centro storico della frazione "San Sisto dei Valdesi" del comune di San Vincenzo La Costa, ben collegati alla strada principale (Cfr. Allegato E - Accesso agli atti comune di San Vincenzo la Costa).

**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 effettuare 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, verificarsi 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, verificarsi, 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 gli interventi dell'immobile foglio n. 19 part.lla n. 122 del sub 4 e particella n. 112 sub 3, sono stati estratti nel corso di accesso atti presso

l'ufficio tecnico del comune di San Vincenzo La Costa, le autorizzazioni Urbanistiche (Cfr. Allegato E-E1 dei lavori che hanno interessato i due immobili nello specifico si riportano i dati emersi. (Cfr. Allegato E2-E3-E4-E5-E6-E7-E8-E9)

I fabbricati oggetto di procedura sono stati costruiti in parte prima del 1967, in particolare il fabbricato foglio di mappa 19 particella 122 sub 4, mentre quello della particella 112 sub 3 è stato edificato intorno agli anni '70, sono ubicati nel centro storico della frazione "San Sisto dei Valdesi" del comune di San Vincenzo La Costa. (Cfr. Allegato B - Documentazione fotografica foto n. 1)

Per quanto risulta dall'accesso agli atti presso l'U.T.C. di San Vincenzo La Costa avvenuto in data 17.09.2024 richiesto con Pec, la documentazione ricevuta a mezzo Pec da parte degli uffici tecnici, in data 01.10.2024 riguardante la prima parte di documentazione riferita all'immobile foglio n. 19 particella n. 122 sub 4 (Cfr. Allegato E1) e 22.10.2024 sempre a mezzo Pec della seconda parte di documentazione riferita all'immobile foglio n. 19 particella n. 112 sub 3 (Cfr. Allegato E1) risultano dagli atti le relative autorizzazioni edilizie che di seguito vengono elencate per immobile.

Immobile foglio n. 19 particella n. 122 sub 4:

- Il fabbricato foglio 19 particella 122 è stato costruito ante 1967 ed è stato oggetto di Concessione Edilizia per "Ristrutturazione di un fabbricato" di cui alla pratica edilizia n°32/95 prot. 1468 del 25.07.1995, intestata al sig. [REDACTED]

[REDACTED] (Cfr. Allegato E2)

- Su CALABRIASUE in data 05/04/2022, è stato caricato progetto tramite Scia Edilizia in Sanatoria con codice Univoco SUE n. 196 del 05.04.2022 –

numero protocollo 166674/2022 riguardante la *“Costruzione di una tettoia, di un locale tecnico e di una diversa distribuzione interna di una porzione di fabbricato adibito a civile abitazione”*. (Cfr. Allegato E3);

- Poi infine è stato inviato su CALABRIASUE in data 29.06.2022, progetto tramite *Cila Edilizia Superbonus* con codice Univoco SUE n. 239 del 29.06.2022 - numero protocollo 303400/2022 riguardante la *“Interventi di efficientamento energetico di un immobile uso civile abitazione, da eseguirsi a mezzo CILA Edilizia Superbonus, ai sensi dell’art.119, comma 13-ter, del D.L. n. 34 del 2020, come modificato dall’art.33 del D.L. n. 77 del 2021”*.(Cfr. Allegato E4)

Immobile foglio n. 19 particella n. 122 sub 4:

- Il fabbricato foglio 19 part.lla 112 è stato costruito negli anni “70, con Licenza Edilizia pratica n° 1 del 05.05.1973, e Nulla Osta Ufficio del Genio Civile di Cosenza prot. n° 9898 sez. 5° del 20.04.1973 intestato al sig. [REDACTED] per il progetto di *“Costruzione di una casa di civile abitazione nella frazione Gesuiti alla via Metastasio – San Vincenzo la Costa (CS)*. (Cfr. Allegato E5-E6)
- E’ stato poi oggetto di Permesso a Costruire n° 07/2004 per i lavori *“Ristrutturazione e ampliamento di un edificio adibito a civile abitazione”* di cui alla pratica edilizia n°07/04 prot. 455/04 del 13.02.2004, intestata alla sig.ra [REDACTED] moglie del sig. [REDACTED] [REDACTED] (Cfr. Allegato E7)
- Successivamente è stato inoltrato in data 30.06.2022, sul portale CALABRIASUE, progetto di *CILA EDILIZIA SUPERBONUS* con Codice Univoco SUE n. 243 del 30.06.2022 - numero protocollo 305825/2022 riguardante la

*“Interventi di Efficientamento energetico di un immobile uso civile abitazione, da eseguirsi a mezzo CILA Edilizia Superbonus, ai sensi dell’art.119, comma 13-ter, del D.L. n. 34 del 2020, come modificato dall’art.33 del D.L. n. 77 del 2021”, classificati anche come opere di manutenzione straordinaria leggera. (Cfr. Allegato E8)*

**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.*

Per l’immobile oggetto di procedura, trattandosi di fabbricato non viene rilasciato CDU (Certificato di Destinazione Urbanistica).

**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 dei precedenti quesiti. Tale identificazione risulta rispondente ai dati riportati nell’atto di pignoramento consegnato il 29.04.2024(Cfr. Allegato A1)

**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 sopra esposto risultano proprietari i su indicati intestatari (Cfr. Allegato C1 – C2 - Visura Catastale);

- **SAN VINCENZO LA COSTA (CS) – Via Alessandro Manzoni, 15**

in catasto fabbricati, al foglio n° 19-Particella 122, sub 4– Categ. A/3, consistenza 5 vani, Classe 2 - Rendita € 258,23 - Sup. Catastale mq. 124 escluso aree scoperte mq. 109, intestato a:

- [REDACTED]  
[REDACTED] per Diritti proprietà 3/18 – regime bene personale (Cfr. Allegato C1 – Visura Catastale);

- [REDACTED] per Diritti proprietà 5/18 – regime bene personale (Cfr. Allegato C1 – Visura Catastale);

- [REDACTED] per Diritti proprietà 5/18 – regime bene personale (Cfr. Allegato C1 – Visura Catastale);

- [REDACTED] per Diritti proprietà 5/18 – regime bene personale (Cfr. Allegato C1 – Visura Catastale);

- **SAN VINCENZO LA COSTA (CS) – Via Alessandro Manzoni, 19**

in catasto fabbricati, al foglio n° 19 -Particella 112, sub 3– Categ. A/7 consistenza 11 vani, Classe 1- Rendita € 738,53 - Sup. Catastale mq. 314 escluso aree scoperte mq. 301 intestato a:

- [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED] per Diritti proprietà 3/18 – regime bene personale (Cfr. Allegato C1 – Visura Catastale);

• [REDACTED] per Diritti proprietà 5/18 – regime bene personale (Cfr. Allegato C1 – Visura Catastale);

• [REDACTED] per Diritti proprietà 5/18 – regime bene personale (Cfr. Allegato C1 – Visura Catastale);

• [REDACTED] per Diritti proprietà 5/18 – regime bene personale (Cfr. Allegato C1 – Visura Catastale).

### **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 CTU presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza - Territorio, è stata effettuata la ricerca relativa alle iscrizioni e alle trascrizioni afferenti agli immobili pignorati e la stampa delle formalità attinenti ai venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento compaiono le seguenti iscrizioni:

1. ISCRIZIONE del 10/11/2009- Reg. part. n° 6499 Reg. Generale n° 35546- PUBBLICO UFFICIALE EQUITALIA ETR S.P.A.–Rep. 7594/34 DEL 06.11.2009– IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART. 77 DPR

29/09/1973 N. 602 – IMMOBILI SITI IN SAN VINCENZO LA COSTA. (Cfr. AllegatoD1.1)

2. ISCRIZIONE del 04/04/2011- Reg. part. n° 1917 Reg. Generale n° 9636- PUBBLICO UFFICIALE PUBBLICO UFFICIALE EQUITALIA ETR S.P.A. –Rep. 145/3411 DEL 31.03.2011– IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART. 77 DPR 29/09/1973 N. 602 – IMMOBILI SITI IN MARANO PRINCIPATO –SAN FILI- SAN VINCENZO LA COSTA. (Cfr. AllegatoD1.2)
3. ISCRIZIONE del 06/07/2018- Reg. part. n° 2036 Reg. Generale n° 17717- PUBBLICO UFFICIALE AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE –Rep. 2966/3418 DEL 05/07/2018– IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONEderivante DA RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO– IMMOBILI SITI IN SAN FILI- SAN VINCENZO LA COSTA. (Cfr. AllegatoD1.3)
4. TRASCRIZIONE del 27/11/2023- Reg. part. n° 29462 Reg. Generale n° 37281- PUBBLICO UFFICIALE AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE – Rep. 69526/3423 DEL 13/11/2023– ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- PIGNORAMENTO ESATTORIALE– IMMOBILI SITI IN SAN VINCENZO LA COSTA. (Cfr. Allegato D1.4)
5. TRASCRIZIONE del 13/05/2024- Reg. part. n° 11878 Reg. Generale n° 14435- PUBBLICO UFFICIALE UNEP TRIBUNALE –Rep. 1546 DEL 18/04/2024– ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI– IMMOBILI SITI IN SAN VINCENZO LA COSTA. (Cfr. AllegatoD1.5)

Il sottoscritto ha accertato che quanto sopra elencato è risultante negli atti depositati e nella relazione notarile allegata alla procedura nel ventennio preso in esame dal Notaio Dott. Mario Sculco di Isola Capo Rizzuto del 27.05.2024. (Cfr. Allegato D2)

### **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 dell'immobile, 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 2024 - 2° semestre, (Cfr. Allegato H – 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 1 e LOTTO 2**, costituiti da:

**1) LOTTO 1 - UNITA' IMMOBILIARE FOGLIO DI MAPPA 19 PART. ILLA N° 122 SUB 4**

Per quanto riguarda l'immobile, riportato in planimetria, di proprietà degli esecutati (Cfr. Allegato C1/G1) Visura catastale e Planimetria catastale del lau.i. foglio 19 part. Ila 122 Sub 4, si ritiene opportuno nella valutazione, si tenga conto dello stato d'uso attuale, oltre che della reale condizione am-

ministrativa.

All'unità immobiliare foglio 19 particella 122 Sub 4 si può attribuire un valore unitario per abitazione in stato di conservazione ottimo senza bisogno di interventi manutentivi, considerando il valore max di riferimento aumentato di un 25%, valore ritenuto congruo per le magnifiche rifiniture e lo stato d'uso di ottimo.

Nella valutazione della particella foglio di mappa 122 sub 4 il sottoscritto considera il valore massimo delle tabelle (Omi 2° semestre 2024) aumentato del 25% che risulta, pari a € 740,00 \* 25 % = € 925,00 (in considerazione dell'ottimo stato di conservazione, stato d'uso e rifiniture presenti nella unità immobiliare).

Quindi considerando la superficie del sub 4 pari a circa mq. 140,00 viene moltiplicata per il valore incrementato pari a €. 925,00, per cui ho in definitiva:

**A) Piano Terra – Abitazione mq.140,00 \* € 925,00= € 129.500,00**

(nella valutazione, non viene tenuto conto della corte esterna lato posteriore, pavimentata in quanto ritenuta parte integrante del Sub 4).

L'immobile è ottime condizioni, considerato anche le rifiniture di qualità presenti (ottime e risalgono all'anno 2022/2023). (Cfr. Allegato B - Documentazione fotografica foto n° 3-4-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21)

L'accesso al Sub può avvenire, direttamente dalla strada comunale via Alessandro Manzoni, n. 15. (Cfr. Allegato B – Documentazione fotografica - Foto n. 4)

**2) LOTTO 2 -UNITA' IMMOBILIARE FOGLIO DI MAPPA 19 PART.LLA N° 112SUB 3**

Per quanto riguarda l'immobile, riportato in planimetria, di proprietà degli esecutati (Cfr. Allegato C2 – G2) Visura Catastale e Planimetria catastale della u.i. foglio 19 part.la 112 Sub 3, si ritiene opportuno che, nella valutazione, si tenga conto dello stato d'uso attuale, oltre che della reale condizione amministrativa, così come è avvenuto nella valutazione del **LOTTO 1**.

Alla unità immobiliare foglio di mappa n. 19 part.la n. 112 sub 3, composta da piano S1 e Piano terra, si può attribuire il valore massimo delle tabelle Omi – 2° semestre 2024, aumentato questa volta di circa il 35%.

Quindi all'immobile della particella n. 112 sub 3 al Piano Terradi superficie pari a mq.172.50 (superficie lorda commerciale balcone incluso) e mq 58.00 di portico coperto con struttura in legno lamellare, mentre la restante superficie al piano S1 è pari a mq. 203.50,(Cfr. Allegato B – Documentazione Fotografica foto n. 44-45-46-47-48-49-50-51)si può attribuire il valore minimo dei valori Tabella Omi 2° Semestre 2024 (abitazioni di tipo economico e stato conservativo non perfettamente normale) unitario per abitazione in stato di conservazione normale che necessita di manutenzione ordinaria e straordinaria prezzo che è pari ad €. 470,00/mq.

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. 2024, è ragionevolmente fissato per la categoria di **“ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO”** in stato di conservazione normale da un minimo di € 470,00/mq ad un massimo di € 670,00/mq – Codice di zona “B1” Microzona Catastale n.1, considerato lo stato attuale il valore attribuibile per il piano S1 è pari a € 470,00/mq(Cfr. Allegato H – Tabella O.M.I.)

Quindi riassumendo alla particella al foglio di mappa n. 19 part.IIIa n. 112 sub 3 solo per la parte al piano “Terra”, il sottoscritto ritiene di considerare il valore massimo delle tabelle aumentato di circa il 35%, pari a € 740,00\*35.2 %= € 1.000,00 in considerazione dell'ottimo stato di conservazione. (Cfr. Allegato B– Documentazione fotografica foto n° 2-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-38-40-41-42-43)

Alla luce di quanto detto si ha:

**B) Piano Terra:**

Abitazione mq. 172.50* € 1.000,00 =	€ 172.500,00;
Portico mq. 58.00 *50%* 1.000,00 (superficie portico al 50%)=	€ 29.000,00
<b>TOTALE B)</b>	<b>€ 201.500,00</b>

**C) Piano S1**

Abitazione mq. 203.50 * € 470,00 =	€ 95.645,00
<b>TOTALE C)</b>	<b>€ 95.645,00</b>
<b>SOMMANO B)+C) =</b>	<b>€ 297.145,00</b>

Nella valutazione, non viene tenuto conto della corte esterna lato posteriore, pavimentata in quanto viene ritenuta parte integrante del Sub 3).

L'accesso al Sub può avvenire, direttamente dalla strada comunale via Alessandro Manzoni, n. 19 (Cfr. Allegato B – Documentazione fotografica - Foto 22-23-24).

La valutazione complessiva del lotto n. 1, (u.i.) foglio di mappa n. 19 particella n. 122 sub 4 e lotto 2 (u.i.) foglio di mappa n. 19, particella n. 112 sub 3 è pari a:

Sommatoria di A)+B)+C) = 129.500,00+201.500,00+95.645,00 = € 426.645,00

In lettere dicono euro quattrocentoventiseimilaseicentoquarantacinque/centesimi zero)

### VALUTAZIONE DEI LOTTI OGGETTO DI PROCEDURA

Relativamente all'immobile part.lla n. 122 Sub 4 e particella 112 sub 3, (solo per il piano Terra) ho preso come riferimento il valore max pari ad € 740.00/mq. aumentato per la qualità dei materiali utilizzati e per lo stato d'uso del 25% e del 35%) mentre per la restante parte del piano S1, ho preso come riferimento il valore minimo della tabella Omi 2° sem. anno 2024 (riferita alla zona di interesse (abitazioni popolari - stato d'uso Normale);

#### **A) LOTTO 1- U.i. foglio di mappa 19, particella 122 sub 4 (Piano Terra)**

*Viene considerata la superficie catastale pari a circa mq. 140,00*

*Piano Terra (Compreso terrazzo con portico esistente in legno) (Valore Omi 2° sem. del 25%)*

*= mq 140,00 \* € /mq 925,00 = € 129.500,00*

**VALORE COMPLESSIVO LOTTO 1(A) = €. 129.500,00**

#### **B) LOTTO 2 - U.i. foglio di mappa 19, particella 112 sub 3 (P.T.-S1)**

*Viene considerata la superficie catastale pari a circa mq. 140,00*

**1) Piano T. (Comp. balcone) - viene considerata una super. pari a c. mq 172,50**  
*(Valore Omi 2° sem. del 35%)*

*= mq 172,50 \* € /mq 1.000,00 = € 172.500,00*

**Portico al Piano Terra considerato al 50%**

*= mq 58,00 \* 50% = mq 29,00 per cui ho:*

**2) = mq 29,00 \* € 1.000,00 /mq = € 29.000,00**

**Piano S1- viene considerata una super. pari a circa mq 203,50**

**3) = mq 203,50 \* € 470,00 = € 95.645,00**

VALORE COMPLESSIVO LOTTO 2(B)-somma di 1)+2)+3) = €. 297.145,00

4) VALORE COMPLESSIVO di A) LOTTO 1 + B) LOTTO 2 =€ 426.645,00

In lettere diconsi euro quattrocentoventiseimilaseicentoquarantacinque/centesimi zero)

Ai fini della valutazione in definitiva il valore complessivo dei lotti costituenti la procedura in oggetto è il seguente:

- ❖ **Lotto 1:** valore della procedura pari a €. 129.500,00 in lettere (diconsi euro centoventinovemilacinquecento/zero centesimi);
- ❖ **Lotto 2:** valore della procedura pari a €. 297.145,00 in lettere (diconsi euro duecentonovantasettemilacentoquarantacinque/zero centesimi)

In definitiva quindi:

Il valore del **LOTTO 1** oggetto di procedura è pari a € 129.500,00 in lettere (diconsi euro centoventinovemilacinquecento/centesimi zero);

Il valore del **LOTTO 2** oggetto di procedura è pari a 297.145,00 in lettere (diconsi euro duecentonovantasettemilacentoquarantacinque/centesimi zero);

➤ VALORE TOTALE DELL'INTERA PROCEDURA

SOMMATORIA DEL LOTTO 1 & LOTTO 2 È PARI A € 426.645,00 (DICONSI EURO QUATTROCENTOVENTISEIMILASEICENTOQUARANTACINQUE/CENTESIMI ZERO)

Le unità immobiliari non fanno parte di alcun condominio, per cui non risultano spese da pagare.

### **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.*

Il sottoscritto ritiene che gli immobili oggetto di procedura, per la conformazione del fabbricato possono essere divisi in due lotti funzionali **LOTTO 1** composto dalla particella n. 122 foglio di mappa n. 19 sub 4, si accede da via Alessandro Manzoni, 15 e **LOTTO 2** dato dalla particella 112 foglio di mappa n. 19 sub 3, si accede da via Alessandro Manzoni, 19.

### **Quesito nr. 11**

*Ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti*

*registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*

Gli immobili oggetto di perizia, di cui alla presente procedura R. ES. n° 82-2024 del sono di proprietà di:

- [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] per Diritti proprietà 3/18 – regime bene personale (Cfr. Allegato C1 – Visura Catastale);
- [REDACTED] per Diritti proprietà 5/18 – regime bene personale (Cfr. Allegato C1 – Visura Catastale);
- [REDACTED] (candela) n. 2/100129, Presidente a San Vincenzo La Costa, via [REDACTED] per Diritti proprietà 5/18 – regime bene personale (Cfr. Allegato C1 – Visura Catastale);
- [REDACTED] per Diritti proprietà 5/18 – regime bene personale (Cfr. Allegato C1 – Visura Catastale);

**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 e Allegato G1-G2 (Documentazione fotografica- Planimetria immobili) - illustrano meglio quanto richiesto dal 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 due lotti non divisibile, risulta composto da:

- ❖ Unità immobiliare sita in **SAN VINCENZO LA COSTA (CS) – Via Alessandro Manzoni, 15** - catasto fabbricati foglio di mappa n° 19-Particella 122 sub 4– Categ. A/3, Piano T- classe 2°, vani 5R. C.E. € 258,23, di superficie pari a 124 mq escluse aree scoperte mq 109;
- ❖ Unità immobiliare sita in **SAN VINCENZO LA COSTA (CS) – Via Alessandro Manzoni, 15** catasto fabbricati al foglio di mappa n° 19-Particella 112 sub 3— Categ. A/7, Piano T-S1 - classe 1°, vani 11 R. C.E. € 738,53, di superficie pari a 314 mq escluse aree scoperte mq 301;

Presentano accesso entrambi da via Alessandro Manzoni al n. 15 e al n. 19, la u.i. particella n. 112 sub 3 è provvista di 1 cancello carrabile e pedonale, da cui si accede al portico del P.T. (Cfr. Allegato B – Documentazione fotografica-Foto n° 22-23-24) mentre alla u.i. particella n. 122 sub 4 si accede

direttamente da via Alessandro Manzoni, n. 15 attraverso il portone di accesso si entra direttamente nei locali della u.i.. (Cfr. Allegato B – Documentazione fotografica- Foto n° 3-4)

### **LOTTO 1**

L'accesso alla u.i. direttamente dalla strada comunale via Alessandro Manzoni, 15, vengono illustrate di seguito le varie rifiniture presente nei vani:

accesso direttamente al piano terra ed attraverso un disimpegno corridoio conduce ai vari ambienti; nella parte posteriore troviamo un portico sul tutto il lato lungo del fabbricato ed oltrepassando dei gradini a scendere, (quota più bassa) si accede alla corte del fabbricato pavimentata e recintata.

L'unità immobiliare dal punto di vista manutentivo si presenta in perfette condizioni, è stata oggetto di ristrutturazione recentemente ed è composta da, ingresso a cui si accede da un lato (zona giorno) al salotto/pranzo che tramite vano porta ci conduce al vano cucina - totalmente in muratura e attraverso altro vano balcone dal vano soggiorno/salotto, si accede all'esterno dove troviamo il portico esterno in legno lamellare con copertura in laterizi. (Cfr. Allegato B – Documentazione fotografica foto n. 7-8-12-14-20-21-18-19)

Attraverso il vano ingresso dal lato opposto al precedente troviamo la zona notte che comprende un locale wc completo con doccia, rivestimenti fino ad altezza di m. 2.20, presenta rifiniture di qualità, camera da letto matrimoniale e altro vano adibito a camera letto/studio. (Cfr. Allegato B - Documentazione fotografica foto n. 13-15-16-17)

Presenta impianto elettrico e impianto idrico sottotraccia secondo Normativa di Legge in materia, riscaldamento e raffreddamento con radiatori e

spilt e pompa di calore, impianto solare termico e fotovoltaico (Fv) provvisto di batterie di accumulo, alloggiato nel locale tecnico insieme alla caldaia a pellet (Cfr. Allegato B - Documentazione Fotografica foto n. 11) pavimentazione in gres ceramica in tutti gli ambienti, con rivestimento in piastrelle di ceramica h= 2.20 nel vano wc;

Infissi esterni in alluminio e triplo vetro con tapparelle alla romana ad ante, infissi interni in legno tamburato di buona qualità.

Dopo aver analizzato lo stato d'uso delle varie rifiniture, ho ritenuto congruo considerare il valore/mq max dell'O.M.I. aumentandolo del 25%, per come evidenziato nella valutazione del lotto 1.

- **LOTTO 1**– Valore dell'immobile oggetto di procedura è pari a € **129.500,00 i in lettere (diconsi euro centoventinovemilacinquecento/centesimi zero)**;

## **LOTTO 2**

L'accesso alla u.i. foglio di mappa n. 19 particella n. 112 sub 3 avviene direttamente attraverso un porticato in legno, tutto pavimentato, recintato fornito da ingresso carrabile scorrevole (nell'apertura invade un terreno non di proprietà) e pedonale, coperto con struttura in legno lamellare e sovrastante di manto di copertura in laterizi conduce all'ingresso della u.i., rialzata rispetto alla quota del portico, poi dal portico mediante scala in cls a rampe si giunge ai locali del piano S1 facente parte dello stesso sub 3.

L'unità immobiliare dal punto di vista manutentivo si presenta in ottime condizioni, è stato oggetto di ristrutturazione (anno 2022) ed è composta da ampio terrazzo panoramico con portico in legno Lamellare, ingresso, ampio salone / soggiorno/pranzo a cui si accede al vano cucina(Cfr. Allegato B – Documentazione Fotografica foto n. 29-30-31-32-33-34-35)

Attraverso corridoio si giunge ad una ampia camera da letto matrimoniale, una successiva camera adibita a studio e/o letto, un vano ripostiglio e un ampio locale adibito a wc completo in ogni sua parte, finemente rivestito e pavimentato.(Cfr. Allegato B – Documentazione fotografica foto n. 38-39-36-37-35-30)

Presenta impianto elettrico e idrico sottotraccia secondo Normativa di Legge in materia, riscaldamento raffreddamento con pompa di calore, impianto solare termico e fotovoltaico (Fv) provvisto di batterie di accumulo, alloggiato nel locale termico insieme alla caldaia al piano S1. (Cfr. Allegato B – Documentazione fotografica foto n. 52-57); pavimentazione in gres ceramica in tutti gli ambienti, con rivestimento in piastrelle di ceramica h= 2.20 nei locali wc e cucina; infissi esterni in alluminio e triplo vetro con tapparelle alla romana ad ante, con apertura anche a vasistas,(Cfr. Allegato B - Documentazione fotografica foto n. 40) infissi interni in legno tamburato di buona fattura. (Cfr. Allegato B - Documentazione fotografica foto n. 41-43)

Dal portico si può accedere al piano S1 attraverso scala a rampe, o anche internamente dall'appartamento del piano Terra, attraverso una porta nel corridoio di ingresso troviamo il vano scala che porta direttamente ai locali al piano S1 completamente da ristrutturare, sono stati sostituiti soltanto gli infissi esterni, per poter completare il fabbricato esternamente di tutte le rifiniture,(*opere per interventi di cui all'art. 119 del D.L. n. 34/2020*). (Cfr. Allegato B – Documentazione fotografica foto n.25-27-56)

*(Il Progettista e DD.LL., sul certificato di Collaudo (Cfr. Allegato E9) redatto certifica che le opere realizzate sull'immobile di cui alla particella n. 112 sub 3, sono conformi al progetto presentato con la C.I.L.A.S. e Collauda le opere per interventi di cui all'art. 119 del D.L. n. 34/2020) - (Cfr. Allegato E9)*

I vari locali, quali cucina, camera, locale di sgombero, cantina e locale tecnico al piano S1 sono rifiniti con materiali risalenti all'epoca di costruzione 1970/1975

Dal locale wc sono stati rimossi i rivestimenti, pavimenti e impianti, si presentano allo stato attuale completamente al rustico, mentre adiacente al locale tecnico troviamo un ampio locale wc secondario provvisto anche di doccia con funzione di lavanderia (Cfr. Allegato B – Documentazione fotografica foro n.53-54)

Infissi esterni in alluminio e triplo vetri con tapparelle alla romana con aperture ad ante, infissi interni in legno tamburato risalenti all'epoca di costruzione, rivestimento scala inesistente, allo stato attuale il corpo scala, corridoio e vano wc sono allo stato rustico. (Cfr. Allegato B – Documentazione fotografica foto n. 44-45-50)

Dopo aver analizzato lo stato d'uso e le varie finiture, ho ritenuto congruo considerare il valore/mq minimo dell'O.M.I., così come evidenziato nella valutazione del lotto 2, riguardante il solo piano S1.

In conclusione, posso affermare che il valore complessivo riguardante i lotti sono:

- **LOTTO 1**– Valore dell'immobile oggetto di procedura è pari a € 129.500,00 i in lettere (diconsi euro centoventinovemilacinquecento/centesimi zero);
- **LOTTO 2**– Valore dell'immobile oggetto di procedura è pari a 297.145,00 in lettere (diconsi euro duecentonovantasettemilacentoquarantacinque/centesimi zero);

ed il valore totale è pari a:

**VALORE TOTALE DELL'INTERA PROCEDURA**

**- SOMMATORIA DEL LOTTO 1 E LOTTO 2 - PARI A € 426.645,00 (DICONSI EURO QUATTROCENTOVENTISEIMILASEICENTOQUARANTACINQUE/CENTESIMI ZERO)**

### **Quesito nr. 15**

*Ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n.47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i proprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita"*

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

### **LOTTO 1**

**Determinazione del prezzo base complessivo del lotto:**

Valore base di stima		€ 129.500,00
Detrazione dei costi da sostenersi per l'eventuale sanatoria	€ //	
Diritti segreteria e bolli	€ //	
Detrazione dei costi da sostenersi per richieste autorizzazioni comunali per sanatorie- variazioni catastali – progettazione e DD.LL – Coordinatore sicurezza – CSP e CSE (spese tecniche cassa e iva compresa)	€ //	
Detrazione per debito verso condominio	€ //	
Detrazione del 15% sul valore base di stima (quesito nr. 14)	€19.425,00	
Totale detrazioni		€ 19.425,00
Prezzo Base = Valore base di stima - totale detrazioni		€ 110.075,00
Quota pignorata: Piena Proprietà	3/18-5/18	
Prezzo Base = Valore base di stima - totale detrazioni		€ 110.075,00

### **Tab. 1**

Esercitando abbattimento forfettario pari al 15% (Valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese insolute) si ha il:

Prezzo Base € 110.075,00 in c.t. 110.000,00 (euro centodiecimila/centesimi zero).

## LOTTO 2

### Determinazione del prezzo base complessivo del lotto:

Valore base di stima		€ 297.145,00
Detrazione dei costi da sostenersi per l'eventuale sanatoria	€ //	
Diritti segreteria e bolli	€ //	
Detrazione dei costi da sostenersi per richieste autorizzazioni comunali per sanatorie- variazioni catastali – progettazione e DD.LL – Coordinatore sicurezza – CSP e CSE (spese tecniche cassa e iva compresa)	€ //	
Detrazione per debito verso condominio	€ //	
Detrazione del 15% sul valore base di stima (quesito nr. 14)	€44.571,75	
Totale detrazioni		€ 44.571,75
Prezzo Base = Valore base di stima - totale detrazioni		€ 252.573,25
Quota pignorata: Piena Proprietà	3/18-5/18	
Prezzo Base = Valore base di stima - totale detrazioni		€ 252.573,25

### Tab. 2

Esercitando abbattimento forfettario pari al 15% (Valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese insolute) si ha il:

Prezzo Base € 252.573,25 in c.t. 252.500,00 (*euro duecentocinquantadue-milacinquecento/centesimi zero*).

## LOTTO 1&LOTTO 2

### Determinazione del prezzo base complessivo del lotto:

Valore base di stima		€ 426.645,00
Detrazione dei costi da sostenersi per l'eventuale sanatoria	€ //	
Diritti segreteria e bolli	€ //	
Detrazione dei costi da sostenersi per richieste autorizzazioni comunali per sanatorie- variazioni catastali- progettazione e DD.LL – Coordinatore sicurezza – CSP e CSE (spese tecniche cassa e ivacompresa)	€ //	
Detrazione per debito verso condominio	€//	
Detrazione del 15% sul valore base di stima (quesito nr. 14)	€63.996,75	
Totale detrazioni		€ 63.996,75
Prezzo Base = Valore base di stima - totale detrazioni		€ 362.648,25
Quota pignorata: Piena Proprietà	3/18-5/18	
Prezzo Base = Valore base di stima - totale detrazioni		€ 362.648,25

#### Tab. 1

Esercitando abbattimento forfettario pari al 15% (Valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese insolute) si ha il:

Prezzo Base € 362.648,25 in c.t. 362.500,00(*euro trecentosessantaduemila-cinquecento/centesimi zero*).

## FOGLIO RIASSUNTIVO

### CONCLUSIONI

Nel ringraziare la **S.V. Ill.ma** per la fiducia accordata, si riporta di seguito la descrizione sintetica dei Lotti 1 e 2. Le problematiche riscontrate nel corso dell'acquisizione della documentazione, sono dovute ai molteplici Uffici interessati, dislocati nella città Cosenza e Provincia, per cui sono stati necessari numerosi viaggi sia per richieste sia per il ritiro della documentazione richiesta ai vari Enti interessati, Comune e Agenzia delle Entrate di Cosenza.

- **\* LOTTO 1 - COMUNE DI SAN VINCENZO LA COSTA (CS) FG DI MAPPA N° 19 PARTICELLA N° 122 SUB 4- via Alessandro Manzoni, 15** - in catasto fabbricati, al foglio n° 19-Particella 122, sub 4- Categ. A/3, Piano T- classe 2°, vani 5, R. C.E. € 258,23, di superficie pari a 124 mq escluse aree scoperte mq 109, intestato a:

- [REDACTED]

[REDACTED] Diritti proprietà 3/18 – regime bene personale (Cfr. Allegato C1 – Visura Catastale);

- [REDACTED]

[REDACTED] per Diritti proprietà 5/18 – regime bene personale (Cfr. Allegato C1 – Visura Catastale);

- [REDACTED]

[REDACTED] per Diritti proprietà 5/18 – regime bene personale (Cfr. Allegato C1 – Visura Catastale);

- [REDACTED]

[REDACTED] per Diritti proprietà 5/18 – regime bene personale (Cfr. Allegato C1/C2 – Visura Catastale).

Occorre precisare che l'unità immobiliare oggetto di procedura, dal sopralluogo effettuato in loco, risulta perfettamente rispondente a quanto previsto in progetto C.I.L.A.S. Codice Univoco SUE n° 239 del

29.06.2022.

**LOTTO 2 - COMUNE DI SAN VINCENZO LA COSTA (CS) FG DI MAPPA N° 19 PARTICELLA N° 112 SUB 3 - via Alessandro Manzoni, 19** - in catasto fabbricati, al foglio n° 19-Particella 112 sub 3– Categ. A/7, Piano T-S1 - classe 1°, vani 11, R. C.E. € 738,53, di superficie pari a 314 mq escluse mq 301 di aree scoperte intestato a:

- [REDACTED] per Diritti proprietà 3/18 – regime bene personale (Cfr. Allegato C1 – Visura Catastale);
- [REDACTED] per Diritti proprietà 5/18 – regime bene personale (Cfr. Allegato C1 – Visura Catastale);
- [REDACTED] per Diritti proprietà 5/18 – regime bene personale (Cfr. Allegato C1 – Visura Catastale);
- [REDACTED] il [REDACTED] per Diritti proprietà 5/18 – regime bene personale (Cfr. Allegato C1/C2 – Visura Catastale).

Occorre precisare che l'unità immobiliare oggetto di procedura, dal sopralluogo effettuato in loco, risulta perfettamente rispondente a quanto previsto in progetto C.I.L.A.S. Codice Univoco SUE n° 243 del 30.06.2022 e così come dichiarato dal collaudo finale redatto in data 26.08.2022, (Cfr. Allegato E9 – Collaudo finale delle opere) nella quale si **ATTESTA E CERTIFICA** che le opere realizzate sono **CONFORMI** al progetto presentato con la C.I.L.A.S. (*il Progettista e DD.LL., sul certificato di Collaudo redatto certifica che le opere realizzate sull'immobile di cui alla particella n. 112 sub 3, sono conformi al progetto presentato con la C.I.L.A.S. e Collauda le opere per interventi di cui all'art. 119 del D.L. n. 34/2020*). (Cfr. Allegato E9)

**Di seguito viene riportato il valore di stima esercitando abbattimento forfettario pari al 15% (Valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul**

prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese insolite) si ha il:

Prezzo Base € 362.648,25 in c.t. 362.500,00 (*euro trecentosessantadue milacinquecento/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 C.T.U. deposita telematicamente presso la cancelleria del tribunale di Cosenza "RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA" e gli allegati di seguito elencati.

Rende li, 10.09.2025

IL C.T.U.



Della presente relazione fanno parte integrante i seguenti Allegati:

- Allegato A- Nomina C.T.U. –Verbale di Udienza-Convocazioni Visite-Verbale delle Operazioni peritali sopralluogo 1 e sopralluogo 2 – Richiesta e autorizzazione 1° proroga; Richiesta e autorizzazione 2° proroga;
- Allegato A1 Atto di Pignoramento;
- Allegato B Documentazione fotografica;
- Allegato C Agenzia delle Entrate – Uff. Prov.le Cosenza – Territorio
  - C1 Visure Catastale Fg 19 part.lla 122 sub 4- Fg 19 part.lla 112 sub 3 Comune San Vincenzo La Costa;
  - C2 Planimetrie Catastali fabbricato Comune di San Vincenzo La Costa Foglio n° 19 part.lla 122 sub 4- foglio 19 particella 112 sub 3;
- Allegato D Agenzia delle Entrate – Uff. Provinciale di Cosenza - Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare;
  - D1 Ispezione Ipotecaria in data 13.11.2024;
  - D1.1 Ispezione Ipotecaria n. Reg. Part. n. 6499;
  - D1.2 Ispezione Ipotecaria n. Reg. Part. n. 1917;
  - D1.3 Ispezione Ipotecaria n. Reg. Part. n. 2036;
  - D1.4 Ispezione Ipotecaria n. Reg. Part. n. 29462;
  - D1.5 Ispezione Ipotecaria n. Reg. Part. n. 11878;
  - D2 Relazione Notarile del 27.05.2024- dott. Mario Sculco;
- Allegato E Documentazione Uff. Tecnico Comune di San Vincenzo La Costa (CS)
  - E1 Richiesta Accesso Atti comune di San Vincenzo La Costa (CS) del 17.04.2024;
  - E2 Risultanze della richiesta Accesso Atti del 17.09.2024 a mezzo Pec in data 01.10.2024 (1° invio);
  - E3 Risultanze della richiesta Accesso Atti del 17.09.2024 a mezzo Pec in data 22.10.2024 (2° Invio);
- Allegato F Comune di San Vincenzo la Costa: Certificati di residenza Esecutati;
- Allegato G1 Planimetria Catastale – foglio di mappa 19 particella 122 sub 4;
- G2 Planimetria Catastale-foglio di mappa 19 particella 112 sub 3;
- Allegato H Tabelle O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) anno 2024- 2° semestre;
- Allegato I Spese Documentate;
- Allegato L Istanza di Liquidazione.

Il C.T.U.

