

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

Sezione I Civile

Ufficio ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'esecuzione: Dott.Giorgio Previte

Procedura Giudiziaria N. R. G.E. 48/2020

Creditore :

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Debitore:

[REDACTED]
[REDACTED]

Consulenza Tecnica d'Ufficio
PERIZIA ESTIMATIVA

Cosenza , 08/10/2021

Il C.T.U.

Dott.Arch.Virginia ORIOLO



Virginia Oriolo

INDICE

PREMESSA.....	03
QUESITI.....	03
RISPOSTA AI QUESITI PRELIMINARI.....	07
RISPOSTA AI QUESITI	09
SOPRALLUOGO-DESCRIZIONE DEL BENE.....	10
URBANISTICA DELL'AREA,AUTORIZZAZIONI EDILIZIE.....	12
DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA.....	16
DESCRIZIONE SINTETICA DEL LOTTO	20
CONCLUSIONI.....	21
ALLEGATI.....	22

➤ **PREMESSA**

La sottoscritta Dott. Arch. Virginia Oriolo [REDACTED] iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Cosenza con il n° 1720, incluso nell'Albo del Tribunale di Cosenza come Consulente Tecnico d'Ufficio del Giudice con il n° 1210, veniva nominato in data 12/05/2021 dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Giorgio Previte (**ALL.n.01**) che, vista l'istanza di vendita depositata nell'intestata procedura, preso atto dell'avvenuto deposito della documentazione prescritta dall'ex art. 569 FISSA l'udienza di comparizione delle parti per l'esame della regolarità degli atti e per l'autorizzazione alla vendita per il giorno **12/10/2021 ore 10.10**. Rilevato che occorre nominare un esperto che provveda alla stima del compendio pignorato ed al compimento delle ulteriori attività di cui all'art. 173 – bis disp. att. c. p. c. nomina esperto nel presente procedimento l'Arch. Virginia Oriolo e dispone che il giuramento avvenga telematicamente entro 10 giorni dalla comunicazione ricevuta tramite compilazione del modulo allegato da depositarsi in pct.

Il G.E. dispone che il perito depositi la relazione di stima almeno 30 giorni prima dell'udienza e ne invii copia alle parti al momento del deposito; concede termine al debitore sino a 20 giorni prima dell'udienza per l'invio di note ed osservazioni alla relazione di stima a mezzo posta o posta elettronica, termine sino a 10 giorni al creditore per le proprie osservazioni in replica al debitore e termine di 5 giorni al perito per precisazioni e repliche alle eventuali osservazioni .

La sottoscritta C.T.U. Arch. Virginia Oriolo con residenza e studio in Rende (CS) Via Torino n.6 il giorno 21/05/2021 inviava giuramento di rito con firma digitale depositandolo in pct (**ALL.n.02**) .

A seguito richiesta di accesso agli Atti al Comune di Carolei per reperire documentazione relativa ad autorizzazioni e licenze in data 03/09/2021 il Comune risponde di aver necessità di ulteriore tempo per rintracciare la suddetta documentazione (**ALL.n.03**) pertanto la sottoscritta CTU richiede Proroga dei termini per il deposito di Relazione Tecnica di giorni 30 (**ALL.n.04**) pertanto con deposito in pct entro il 12/10/2021.

➤ **QUESITI**

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 perizie già in uso presso questo Tribunale con i precedenti GE:

- 1) *Provveda 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 specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e l'0 della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettuati 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 obbligazioni 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 similare 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 alleghi 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 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.
- L'adeguatezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. a seguito di effettivo controllo.

Il giudice dispone, inoltre, che l'esperto:

- 1) riferisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti e redigendo per ciascun bene oggetto del pignoramento l'elaborato;
 - 2) depositi, almeno TRENTA giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.
- A partire dal deposito dell'elaborato peritale.
- il debitore avrà tempo fino a 20 giorni prima dell'udienza per eventuali osservazioni
 - i creditori avranno tempo fino a 10 giorni prima dell'udienza per le proprie osservazioni in replica al debitore
 - al perito è concesso termine fino a giorni 5 prima dell'udienza per precisazioni e repliche alle osservazioni svolte al proprio elaborato peritale
 - all'esperto è concesso termine fino a giorni 30 prima dell'udienza per il deposito dell'elaborato peritale.

A tale fine, all'interno della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy nonché gli allegati sopra identificati. Dovrà altresì essere allegato in formato .rtf o word.zip un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita.

AUTORIZZA l'esperto:

- al ritiro di copia degli atti del fascicolo d'ufficio;
- all'uso di mezzo proprio con esonero della P.A. da ogni responsabilità;
- ad accedere a pubblici uffici onde prendere visione ed estrarne copia, con anticipazione delle spese, di atti e documenti ivi depositati. Ove necessario l'esperto farà presente agli uffici pubblici che non sono a lui opponibili le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza agendo lo stesso per motivi di giustizia e su ordine del Giudice;
- a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato;

ASSEGNA all'esperto:

un acconto di €. 500,00 da versarsi a cura del creditore precedente entro 45 giorni dal giuramento dell'esperto.

Il giudice comunica all'esperto che il sopralluogo dell'immobile è indispensabile e che l'omissione di tale adempimento renderà inutilizzabile la relazione e sarà valutata dal Tribunale ai fini dell'affidamento di ulteriori incarichi. La mancata risposta ad uno solo dei quesiti, senza giustificato motivo, non consentirà la liquidazione, poiché si riterrà non espletato l'incarico con conseguente invito formale al completamento o con revoca dell'incarico.

Giusto il novellato disposto dall'art. 161 ter disp att cpc, all'esito del deposito della relazione il ctu presenterà la

richiesta di liquidazione dell'acconto sull'onorario pari al 50% del valore di stima nonché (per intero) la richiesta di rimborso delle spese avvalendosi a tal fine del modello excell pubblicato sul sito del tribunale di cosenza (www.tribunaledicosenza.it) nel box dedicato alle procedure esecutive — moduli per i professionisti (file denominato "istanza liquidazione ctu estimo — Goggiamani"). La liquidazione della restante parte dell'onorario avverrà a seguito della vendita.

➤ RISPOSTA AI QUESITI PRELIMINARI

- *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei.*

La sottoscritta CTU , a seguito giuramento avvenuto in data 21/05/2021, in via preliminare ha estratto gli Atti allegati al Fascicolo riferito all' immobile sito in c/da Vadue Carolei (CS) Via Calabria n.8 oggetto dell'esecuzione immobiliare Procedura NRG 48/2020 Creditore: [REDACTED] - Debitori: [REDACTED] per verificare la completezza della documentazione.

Tale documentazione , depositata dal creditore precedente, contiene copia Atto di accollo del mutuo, i certificati delle iscrizioni e trascrizioni, il Certificato Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari del bene pignorato redatto dal Notaio dott. Niccolò Tiecco, Atto di pignoramento immobile e note di trascrizione . Non contiene copia di Atto comprovante la provenienza dell'immobile, copia di visure e planimetrie catastali, i certificati dei residenza né stato civile del debitore pignorato. Tale documentazione verrà recepita dalla CTU e/o richiesta al creditore precedente come ulteriore integrazione al fascicolo.

Precisi l'esperto:

- *se il creditore precedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;*
- oppure:
- *se il creditore precedente abbia optato per il deposito di Certificazione Notarile Sostitutiva.*

Il creditore precedente [REDACTED] ha optato per il deposito di Certificazione Notarile Sostitutiva attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari del bene pignorato redatto dal Notaio dott Niccolò Tiecco redatto in Perugia in data 04/08/2020 (**ALL.n.05**).

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 risalgia ad un atto di acquisto derivativo o originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento:

La Certificazione Notarile Sostitutiva del Notaio dott Niccolò Tiecco redatta in Perugia in data 04/08/2020 certifica il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza in data 07/07/2020 ai numeri 12924 del R.G. e 9606 R.P. Da tale certificazione risulta indicate l'intera storia ipotecaria degli immobili pignorati in particolare:

Pignoramento su: unità immobiliari in frazione **Vadue Carolei**, alla **Via Calabria 8**, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 1 particelle 1113 sub. 4 categoria A/2 consistenza 7 vani-superficie catastale mq 172 escluse aree scoperte mq 167.00 , classe 2 rendita euro 524.20- [REDACTED] titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Successiva **trascrizione verbale di pignoramento immobili** registro generale n. 12924 registro particolare n. 9606 del 07/07/2020 a favore [REDACTED] con sede in Torino codice fiscale 0079996015800799, contro [REDACTED] in virtù di Atto giudiziario del Tribunale di Cosenza del 22/06/2020 repertorio n. 1127/2020.

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 Atti non sono presenti le Visure storiche catastali né gli elaborati planimetrici relativi a n.1 unità immobiliare individuata nel N.C.E.U. del Comune di Carolei (CS) al foglio 1 p.IIa n. 131 sub.4 proprietà 1/1 di [REDACTED]

Pertanto la sottoscritta CTU ha acquisito ,tramite piattaforma Sister Agenzia delle Entrate, visura catastale storica dell' immobile (**ALL.n.08**), visura catastale per soggetto [REDACTED] (**ALL.07**), l'elaborato planimetrico (**ALL.n.08**), l'elenco subalterni (**ALL.n.09**) e la planimetria catastale dell'immobile (**ALL.n.10**),Visura catastale F.1 part.IIa 127 (**ALL.n.11**).I dati catastali attuali e storici indicati nelle visure catastali e nel Certificato Notarile coincidono.

- *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.

Il Creditore precedente non ha depositato nel fascicolo Certificato di Stato Civile dell'esecutata [REDACTED] Con mail del 06/09/2021 la sottoscritta richiede al Comune di Carolei ufficio stato civile un certificato di stato civile dell'esecutata (**ALL.n.12**).

> RISPOSTA AI QUESITI

- 1) *Provveda 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; idonei.*

Per l'esatta individuazione dell'immobile inserito in villa indipendente con giardino è stata estrapolata una vista aerea della zona in cui è inserito il fabbricato nel tessuto urbano del Comune di Carolei alla frazione Vadue Via Calabria n.8 . **(ALL n.13)** Sono state acquisite dalla sottoscritta C.T.U. ,tramite piattaforma Sister Agenzia delle Entrate Territorio — Ufficio di Cosenza, le visure catastali dell' immobile , la planimetria catastale, la storia degli elaborati planimetrici con indicazione dei sub per l'individuazione degli immobili soppressi e di quelli attuali siti nel Comune di Carolei (CS) al foglio 1 particella n. 113 sub 4.

N°	F.	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Piano	Rendita	Proprietà
1	1	113	1	A/2	2	6 VANI	T	€ 371.85	██████████
2	1	113	2	A/2	2				██████████
3	1	113	3	A/2	2	7 VANI	1	€ 524.20	██████████
4	1	113	4	A/2	2	7 VANI	2	€ 524.20	██████████

Come si evince dall'elaborato planimetrico e dall'elenco dei sub estrapolato dall'Agenzia delle Entrate per l'accertamento della proprietà immobiliare sino al 2003 esistevano soltanto il sub.1 al PT ed il sub.2 al P1-P.2.A seguito frazionamento del 2006 il sub.2 è stato soppresso e ha dato origine al sub.3 (P.1) e al sub.4 (P.2).L'elaborato planimetrico in allegato depositato c/o Agenzia delle Entrate non risulta stato aggiornato a tale situazione attuale.

L'immobile oggetto di pignoramento risulta esclusivamente quello individuato al F.1 part.IIa 113 sub.4 di proprietà 1/1 ██████████

N°	F.	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Proprietà
4	1	113	4	A/2	2	7 VANI	MQ 172 (escluse aree scoperte) MQ167	€ 524.20	██████████

- 2) *Proceda 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;*

SOPRALLUOGO-DESCRIZIONE DEL BENE

A seguito comunicazione telefonica ricevuta dalla Avv.Flavio Greco in qualità di custode dell' immobile pignorato nominato dal G.E.dott.Previte, in data 11/06/2021 alle ore 16.00 viene fissato il primo accesso .

L'immobile oggetto della procedura esecutiva è ubicato nel Comune di Carolei nella frazione Vadue alla Via Calabria n.8.Trattasi di una zona residenziale con prevalenza di ville e villini come si evince dalla foto aerea . L'edificio di forma ad L è disposto su 3 livelli di cui 2 fuori terra con accesso da cortile ed 1 piano terreno con accesso retrostante. L'Avv.Florio denominato "Custode" dal G.E. e la sottoscritta CTU si sono recati c/o l'immobile oggetto di sopralluogo, ove si sono effettuati i controlli di rito e delle misurazioni dell'unità immobiliare verificando il rispetto della planimetria catastale, procedendo al rilievo fotografico e metrico dell' unità immobiliare sia internamente che all'esterno. Successivamente si è proceduto, rispettivamente, a redigere Verbale sopralluogo del CTU (**ALL.n.14**) e del Custode(**ALL.n.15**).

L'unità immobiliare oggetto della presente Stima riguarda un appartamento sito al piano secondo/sottotetto di una villetta singola sita in Via Calabria n.8 fraz.Vadue in Carolei complessivamente composta da n.3 unità immobiliari individuate al NCEU F.1 particella 113 sub.1-3-4. Il pignoramento riguarda esclusivamente :

Appartamento individuato al NCEU F.1 part,lla 113 sub 4 Cat.A/2 consistenza 7 vani.

Procedendo dalla Via Calabria si raggiunge un cancello carraio metallico di accesso alla villetta. Percorrendo una rampa carraia ci troviamo di fronte ad un box auto in muratura e ad un ampio giardino disposto su più livelli dal quale si accede ai vari piani dell'edificio.

Il fabbricato si trova pertanto ad una quota inferiore del piano strada parzialmente non visibile se non per la copertura.

All'esterno il fabbricato si presenta con sagoma ad L con struttura in c.a. tamponamenti in mattoni forati, in parte con intonaco color marrone ed in parte con intonaco frattazzato rustico. Presenta due corpi di fabbrica: la porzione a sinistra costituita dal piano terreno e primo quella di destra con accesso indipendente da quota cortile al piano

secondo/mansardato. La copertura è a falde inclinate con manto di copertura in tegole. Gli infissi esterni sono in legno con persiane in legno .

1-Unità immobiliare individuata al F.1 p.113 sub. 4- APPARTAMENTO A/2 -Via Calabria 8 Vadue Carolei (CS).

All' appartamento si accede da quota cortile interno .E' sita al piano secondo accedendo da piccolo disimpegno a piano primo e percorrendo scala interna. All'interno si presenta con vari ambienti, due zone giorno, n.1 locale cucina ,n.2 camere da letto e n.2 servizi igienici, n.2 ripostigli .Il soffitto è a due falde con altezze variabili da m.1.40 a m.3.35 al colmo per un totale di mq 167,00 escluse aree esterne (terrazzo) per un totale complessivo di mq 172,00.

Percorrendo le scale dal piano primo troviamo un piccolo soggiorno finestrato con annesso ripostiglio.Dal disimpegno ribassato in cartongesso raggiungiamo il bagno principale ristrutturato di recente con ampia vasca idromassaggio, mobile bagno e sanitari disimpegnati in locale adiacente.La cucina è un ampio locale finestrato, mansardato con cucina angolare completa di tutti gli attacchi idrici e funzionante .

Si procede nella zona soggiorno anch'essa mansardata con colmo centrale e due falde discendenti sino a h.1.40 m. E' presente un caminetto sulla parete con canna fumaria in sommità. Il locale è illuminato da n.1 finestra e n.1 porta finestra di accesso al terrazzo esterno. Sull'ampio terrazzo è disposta una zona pranzo all'esterno e gode di vista sulla vallata.Dal soggiorno si raggiunge la zona notte che comprende due camere da letto (singola e matrimoniale) mansardate, n.1 bagno completo di sanitari e lavabo e n.1 ripostiglio.

Le finiture dell'unità immobiliare adibita ad uso residenziale sono di buona qualità . Tutti gli ambienti risultano tinteggiati, pavimenti sono in ceramica ,le porte interne sono in legno tamburato liscio. I sanitari sono in buone condizioni. I rivestimenti dei bagni sono in piastrelle ceramica colore bianco e colorate. Tutti gli impianti sono presenti e funzionanti: quello elettrico ,idrico-sanitario e per il riscaldamento è presente caldaia e termosifoni mentre per il raffrescamento vi sono degli split nella zona notte compresa UTA sul terrazzo.

L'unità immobiliare in oggetto è attualmente occupata dalla

URBANISTICA DELL'AREA

L'area ha destinazione urbanistica come riportato sulle tavole dell'azzonamento dei P.R.G. di Carolei (CS) come " **ZONA B residenziale di completamento**". (**ALL n.16-17**)

- 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;*

La costruzione originaria del fabbricato risale al 1966 con varianti al progetto successive.

- 4) *accerchi, 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 /0 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;*

Da indagini effettuate presso il Comune di Carolei- Ufficio Urbanistica dove la sottoscritta C.T.U. ha presentato richiesta accesso agli Atti in data 19/08/2021(**ALL.n.18**) .In data 06/09/2021 il Comune ha inviato comunicazione in cui richiedeva ulteriore tempo per poter rintracciare i titoli edilizi relativi al fabbricato (**ALL.n 3**).In data 29/09/2021 la sottoscritta CTU si è recata c/o gli uffici tecnici per prendere visione della documentazione deposita ed ha estratto copie di parte di essa.

Il Comune rilascia copia dei seguenti titoli abilitativi:

- Autorizzazione a Costruire n.12 rilasciata in data 13/12/1966 alla [REDACTED] relativo ad un fabbricato costituito da un piano seminterrato e da un piano fuori terra destinato in parte a civile abitazione ed in parte a scantinato-Progetto depositato all'Ufficio Genio Civile di Cosenza in data 01/07/1966 prot.11476 (**ALL.n.19**)

Il Comune di Carolei comunica che risulta mancante l'intero fascicolo della Concessione Edilizia n.18 del 15/11/1972 e documentazione annessa. (**ALL.n.20**)

Pertanto la sottoscritta CTU richiede eventuale copia al debitore esecutato.

- DIA del 03/04/2006 prot.2514 a nome di [REDACTED] riguardante revisione del tetto,faldalerie,infissi ,apertura porta ingresso (**ALL n.21**)

-Si evidenzia inoltre che l'ubicazione del fabbricato non risulta rappresentato in mappa (F.1 part.IIa 113) ma risulta rappresentato soltanto il terreno identificato al F.1 part.IIa 127 a destinazione uliveto(**ALL n.22**).Occorrerà procedere con Pratica PREGEO tipo mappale da depositarsi all'Agenzia Entrate Ufficio Territorio.

- 5) *allegli per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;*

La presente stima riguarda un immobile e non un terreno di conseguenza non è necessario allegare CDU.

- 6) *identifichi 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 di procedimento esecutivo in danno alla [REDACTED] ora [REDACTED] come disposto nell'Atto di pignoramento immobiliare e riferito all' unità immobiliare adibite a civile abitazione, individuata nel N.C.E.U. del Comune di Carolei (CS) al foglio 1, p.II n. 113 sub 4 (Zona Censuaria 1, Piano 2, cat. A/2, classe 2, consistenza 7 vani, superficie catastale mq 172,00 -Rendita € 542,28) proprietà 1/1 di [REDACTED].

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali depositate c/o l'Agenzia delle Entrate non si rilevano difformità interne a parte la scala rappresentata come esterna ma in realtà interna è accessibile da piccolo disimpegno al piano primo e da avancorpo realizzato addossato sulla facciata.

Dal confronto invece tra lo stato dei luoghi e le planimetrie allegate alla Concessione Edilizia del 1966 risulta mancante il piano sottotetto. Mancando dagli archivi la Concessione n.18 del 1972 è impossibile risalire alla planimetria del piano mansardato oggetto di pignoramento. Nella DIA del 2006 viene allegata la planimetria catastale dell'unità immobiliare così come appare oggi dal sopralluogo effettuato.

Pertanto la sottoscritta CTU non ritiene necessario disporre variazione catastale.

- 7) *appuri, 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 similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

Pignoramento su: unità immobiliari in frazione **Vadue Carolei**, alla **Via Calabria 8**, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 1 particelle 1113 sub. 4 categoria A/2 consistenza 7 vani -superficie catastale mq 172 escluse aree scoperte mq 167.00 , classe 2 rendita euro 524.20 - [REDACTED] titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1. **(ALL n.23)**

Successiva **trascrizione verbale di pignoramento immobili** registro generale n. 12924 registro particolare n. 9606 del 07/07/2020 a favore [REDACTED] con sede in Torino codice fiscale 0079996015800799, contro [REDACTED] in virtù di **Atto** giudiziario del Tribunale di Cosenza del 22/06/2020 repertorio n. 1127/2020. **(ALL n.24)**

Non è possibile vendere il bene pignorato in due lotti in quanto allo stato attuale trattasi di un unico appartamento su un piano con unico accesso.

- 8) *verifichi 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, servizi attivi e/o passivi, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura dominaniale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*

Dalla Certificazione ventennale notarile risulta che:

Situazione intestati al 12/04/2003 [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per una quota di 1/1 di piena proprietà (non è stato individuato l'Atto con il quale è entrato in possesso del bene).

Con Decreto di Trasferimento immobili emesso dal Tribunale di Cosenza in data 12/04/2003 rep.978 trascritto presso Agenzia del Territorio di Cosenza il 22/05/2003 al n.9975 di formalità gli intestati risultano [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/3 di proprietà, [REDACTED] nata a [REDACTED] per la quota di 1/3 di proprietà e [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/3 di proprietà.

In data 06/06/2006 viene stipulato Contratto di mutuo in Atto unico rep.n.53823 raccolta n.8472 presso lo studio notarile del Notaio Anna Calvelli tra la [REDACTED] quale parte mutuante e la parte mutuaria nella persona del [REDACTED] [REDACTED] e la [REDACTED] [REDACTED] coniugi in regime di separazione dei beni per n.1 unità immobiliare sito nel Comune di Carolei (CS) identificata al NCEU F.1 part.III 113 sub.4.

Nel suddetto Atto di mutuo risultano come "terzi datori di ipoteca" le Sig.re [REDACTED]

[REDACTED] (ALL.n.25)

Tale formalità risulta regolarmente trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza in data 07/06/2006 ai n.18726 R.G. e n.3470 R.P.(ALL.n.26).

Successivamente con Atto di Divisione a rogito del Notaio De Santis Luigi in data 28/02/2011 rep.3569/17195 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza il 15/03/2011 al n.5381 R.P. e n.7836 R.G. l'unità immobiliare sita nel Comune di Carolei (CS) identificata al NCEU F.1 part.IIa 113 sub.4 viene assegnata alla Sig.ra [REDACTED] per 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni.

Atto di pignoramento immobiliare del 07/07/2020 trascritto all'Agenzia delle Entrate di Cosenza R.P.n.9606 e R.G.n.12924-[REDACTED] con sede in Torino contro [REDACTED]

- 9) *determini 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, nonche' per le eventuali spese condominiali insolute;*

Per la valutazione dell'unità immobiliare si è adottato il metodo della stima sintetica che si basa sulla comparazione del più probabile valore di mercato di manufatti simili a quello oggetto della stima. La superficie commerciale dell'unità immobiliare si determina misurando la superficie del piano al lordo delle murature esterne. I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Il più probabile valore di mercato si ottiene al termine di un giudizio estimativo realizzato per comparazione tra i prezzi noti del libero mercato. La stima per comparazione quindi si basa su due fasi seguenti:

- Rilevazione di valori di mercato di beni simili o assimilabili a quelli di stima.
- Individuazioni delle variabili che influenzano il valore di mercato.

Stima dell'influenza delle variabili sul valore di mercato che con l'applicazione dei coefficiente per vetustà, obsolescenza e funzionalità globale, ne quantifica il degrado derivante dall'epoca di costruzione o ristrutturazione totale dell'immobile e la razionale connessione dei vari comparti in relazione ai normali standard.

Determinazione del valore di stima.

Il risultato ottenuto dalla consultazione di riviste specializzate nel settore immobiliare e soprattutto dalle informazioni raccolte presso agenzie immobiliari del Comune di Carolei, sono verosimili ai valori base estrapolati dalla banca dati immobiliare (OMI) relativa al Comune di Carolei, che riporta i valori medi di mercato a seconda delle varie frazioni dislocate nel territorio, un po' distanti dal centro urbano.

Trattandosi nello specifico di una villetta immersa nel verde realizzata negli anni '60, con n.1 unità immobiliare per piano dotata di corte di pertinenza parte a verde parte pavimentata con scalette di collegamento tra i vari livelli, la struttura realizzata ha buone caratteristiche di versatilità che porrebbe il valore di mercato fra quello medio data la possibilità di locazione vicinanza con il comune di Carolei e la città di Cosenza . Una volta determinato il valore medio unitario della superficie commerciale vengono applicati dei coefficienti correttivi per aumentarlo e diminuirlo al fine di tener conto delle caratteristiche peculiari che riguardano l'unità immobiliare da stimare.

Le caratteristiche analizzate saranno raggruppate in tre coefficienti distinti che dipendono

- a) Dalla Vetustà, per vetustà di un immobile si intende il degrado dello stesso derivante dall'epoca di Costruzione quindi nel nostro caso si può considerare un coefficiente unitario (1,00).
- b) Dall'obsolescenza e funzionalità globale, nella pratica estimale si riscontra frequentemente che immobili ancora agibili dal punto di vista fisico ed idonei all'uso per il quale furono costruiti, si ritengono superati dalle nuove esigenze indotte dal progresso tecnologico. L'obsolescenza riguarda principalmente le finiture, gli impianti e le opere esterne; in casi particolari sono interessate anche le strutture e le coperture nel nostro caso si può considerare un coefficiente unitario (1,00).
- c) Dal deprezzamento o incremento per caratteristiche posizionali o ambientali. Al valore di stima di unità descritte in categorie può essere applicato un coefficiente di merito/demerito derivante dalle specifiche caratteristiche delle stesse ed in particolare per insediamento nei comuni di maggior importanza, in zona artigianale od industriale regolata da piano regolatore e perciò di massima appetibilità 1,00 ma nel nostro caso non sarà applicato (1,00). Per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile si è deciso di procedere mediante una *stima sintetica comparativa*, prendendo a confronto fabbricati simili appartenenti a categorie omogenee di immobili di cui si conoscono i recenti prezzi di mercato. La rilevazione dei valori di compravendita è stata fatta effettuando delle ricerche direttamente nella zona e chiedendo inoltre informazioni a mediatori e agenti immobiliari,

confrontandoli con i valori forniti dall'Osservatorio immobiliare (OMI) dell'Agenzia dell'Entrate – semestre 2 anno 2018 che dà per ogni comune relativamente alla zona di interesse, alla destinazione dell'immobile e alla tipologia, abbiamo un intervallo di valori plausibili di mercato. **(ALL. n. 27).**

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2 Provincia: COSENZA Comune: CAROLEI
Fascia/zona: Suburbana-LOCALITA' VADUE
Codice di zona: E1
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: residenziale

Stato conservativo : Normale
Valore di mercato: MIN. € 770,00 - MAX. € 1.100,00

Per la determinazione del più probabile valore di mercato si è scelto come valore di mercato la media tra il valore della zona di Vadue in Carolei moltiplicato per la superficie lorda (espressa in mq.) ricavata dalla planimetria catastali e confrontata con i rilievi metrici effettuati dallo stesso C.T.U.

Si riporta di seguito la tabella riassuntiva con il più probabile valore di mercato per l' unità immobiliari pignorata.

Unità Immobiliare.	Descrizione	Destinazione	Superficie Lorda (mq.)	Valore di Mercato (€/mq.)	Valore di Stima (€)
F.1 PART.113 SUB. 4	Unità Immobiliare P.2	residenziale	172,00	€/mq. 660 – 960= €/mq 968	166.496,00

Dall'estratto della Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana Serie Speciale (GU n. 182 del 7 agosto 2007).

PROVVEDIMENTO AGENZIA DELLE ENTRATE 27 LUGLIO 2007 DISPOSIZIONI IN MATERIA DI INDIVIDUAZIONE DEI CRITERI UTILI PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE NORMALE DEI FABBRICATI, DI CUI ALL'ART. 1, COMMA 307, DELLA LEGGE 27 DICEMBRE 2006, N. 296 (LEGGE FINANZIARIA 2007) (ALL. n. 28).

Valore Normale = Valore Normale Unitario x Superficie (mq.)

Valore Normale Unitario = Val OMI_{min} + (Val OMI_{max} – Val OMI_{min}) x K

Dove: **Val OMI_{min}** e **Val OMI_{max}** indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla provincia, al comune e alla **zona omogenea OMI** in cui si colloca l'immobile considerato ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita, e con riguardo al periodo di riferimento dell'atto di compravendita.

Dove: **K** rappresenta la media ponderata di due coefficienti, **K1** (taglio superficie) e **K2** (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula:

$$K = (K_1 + 3 \times K_2)/4$$

Nel nostro caso i valori da considerare sono:

Val OMI_{min} = 770,00 €/mq. **Val OMI_{max}** = 1.100,00 €/mq.

K₁ = Taglio Superficie = 0 (oltre 150 mq.)

K₂ = Livello di Piano = 0,8 (piano ultimo)

Otteniamo: **K** = 0,6

Valore Normale Unitario = Val OMI_{min} + (Val OMI_{max} - Val OMI_{min}) x **K**

Valore Normale Unitario= 770,00€/mq +(1100,00€/mq -770,00€/mq) x 0,60

Valore Normale Unitario=€/mq 968,00

VALORE DI STIMA - dell'Unità Immobiliare individuata al **sub.4**

mq. 172,00 x 968,00 €/mq. = € 166.496,00

abbattimento forfettario 15% = € 24.974,40

VALORE A BASE D'ASTA € **141.521.60** (centoquarantunocinquecentoventuno/60)

10) formi 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;

Data la natura del bene pignorato costituito da n.1 unità immobiliari su un piano e con un unico accesso non è possibile procedere con la suddivisione in più lotti di vendita ma in un unico lotto.

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

Lo stato di possesso del bene alla data dell' acquisto era di proprietà [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Lo stato di occupazione è confermato dal verbale sopralluogo della sottoscritta CTU , dal verbale redatto dal Custode e dai certificati di residenza.

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

I beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

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

La documentazione fotografica esterna ed interna è documentata nell' **ALL. n. 29.**

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.

Descrizione sintetica del LOTTO UNICO (sub4):

Descrizione Unità Immobiliare oggetto di Esecuzione Giudiziaria	Appartamento posto in villa ad uso civile abitazione posto al piano P2 del fabbricato sito nel Comune di Carolei fraz.Vadue (CS) Via Calabria n.8 composto da ingresso al piano 1°-soggiorno,cucina,n.2 bagni, n.2 ripostigli e n.2 stanze da letto al p.2° per superficie catastale lorda totale di mq. 173,00. L'immobile risulta dotato di certificato di Agibilità. L'immobile risulta occupato.
Descrizione Catastale	Catasto Fabbricati Comune di Cosenza Foglio 1 Part. 1113 sub 4 Piano 2 Cat. A/2 Classe 2 Consistenza 7 Vani ,Superficie catastale mq. 173,00 Rendita Catastale € 524,28
Natura e Titolarità Giuridica Intestati	[REDACTED] Atto di Divisione del 28/02/2011 Repertorio n° 35369 Rogante Notaio De Santis Luigi Sede Cosenza registrato a CS il 15/03/2011 al n.5381 R.P. n.7836 R.G. La natura del diritto pignorato è la piena proprietà.
Valore Base Stimato per n.1 unità immobiliari	€ 166.496,00
Detrazione per vendita coattiva in assenza di vizi -15%	-€ 24.974,40
Detrazione per lo stato in cui si trova (obsolescenza,vetustà,manutenzione)-10%	-€ 16.649,60
Spese tecniche per pratica PREGEO	-€ 2.000,00
Prezzo Base per n.1 unità immobiliari	€ 122.872,00 (euro centoventiduemilaottocentosettantadue/00)

-Si precisa che la vendita dell'immobile non è soggetta ad I.V.A. in quanto il soggetto che vende è un soggetto privato e non è titolare di P.IVA. Inoltre l'immobile viene ceduto dopo i 5 anni dall'ultimazione lavori Per quanto riguarda la tassazione sull'immobile riportiamo di seguito un estratto del:

Tribunale di Cosenza- Tassazione immobili

Per gli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di fabbricati o porzioni di fabbricato posti in essere tra soggetti privati le imposte di registro, ipotecaria e catastale sono dovute in misura proporzionale. Considerando che le aliquote possono essere variate dal legislatore in un qualsiasi momento si segnala che alla data odierna: Nella normalità dei casi le imposte dovute sono Dal 1 gennaio 2014...:

IMPOSTA DOVUTA: Imposta di registro 9% ;Imposta ipotecaria €50 ;Imposta catastale € 50; Imposta di bollo Euro 230.

Si potrebbe verificare il trasferimento avente ad oggetto fabbricati per i quali l'acquirente può beneficiare dell'agevolazione 'prima casa'.

In tal caso il regime agevolativo previsto per l'acquisto della 'prima casa', introdotto dalla legge n. 168 del 1982, è disciplinato dall'articolo 1 della Tariffa, Parte Prima, allegata al TUR, e dalla relativa nota II-bis. Con decorrenza dal 1° gennaio 2014, l'aliquota agevolata dell'imposta di registro si applica nella misura del 2% (e non più del 3%).

La tassazione applicabile per l'acquisto della 'prima casa' è, pertanto, la seguente:

IMPOSTA DOVUTA: Imposta di registro 2%; Imposta ipotecaria Euro 168,00; Imposta catastale Euro 168,00.

-Si precisa inoltre che, prima della vendita dell'immobile, occorrerà ripresentare **A.P.E.** (Attestato di Prestazioni Energetiche), obbligatorio da allegare al contratto di vendita (art. 6 comma 3 del D.Lgs 192/05) .

CONCLUSIONI

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordata, si rassegna la presente relazione, con la più serena coscienza e assoluta obiettività, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore integrazione o chiarimento che dovesse essere necessario.

Tutto quanto premesso e considerato anche alla luce di tutta la documentazione esaminata e in allegato, con risposta ai quesiti formulati dal Giudice dell'esecuzione Dott. Giorgio Previte, ad evasione dell'incarico conferitomi in data 12/05/2021, deposito in modalità pct copia della Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio completa degli allegati.

Cosenza, li 08 Ottobre 2021

IL C.T.U.

Dott. Arch. Virginia Oriolo



ALLEGATI

- 01- Decreto di nomina CTU del 12/05/2021.
- 02- Verbale di Giuramento Accettazione Incarico del 21/05/2021.
- 03-Comunicazione Comune di carolei del 03/09/2021
- 04-Istanza di proroga del CTU
- 05- Certificato Notarile Notaio Niccolò Tiecco del 04/08/2020
- 06- Visura storica per immobile F.1 part.IIa 113 sub.4
- 07- Visura storica per soggetto [REDACTED]
- 08- Elaborato planimetrico F.1 part.IIa 113
- 09-Elenco subalterni
- 10- Planimetria catastale F.1 part.IIa 113 sub.4
- 11-Visura storica F.1 part.IIa 127
- 12-Certificato di stato civile dell'esecutata
- 13- Vista aerea lotto
- 14- Verbale di Sopralluogo e 1^a accesso (redatto dal CTU) del 11/06/2021
- 15- Verbale Sopralluogo e 1^a accesso (redatto dal Custode) in data 11/06/2021
- 16- Stralcio di PRG estratto dal Geoportale Comune di Carolei
- 17-Stralcio NTA
- 18- Richiesta di Accesso agli Atti Amministrativi Comune di Carolei.
- 19- Autorizzazione a costruire n.12 del 1966
- 20-Comunicazione del Comune di carolei del 29/09/2021
- 21-DIA del 03/04/2006
- 22-Estratto di mappa F.1 part.IIa 127
- 23- Atto di Pignoramento del 22/06/2020
- 24- Nota di trascrizione pignoramento del 07/07/2020
- 25- Contratto di mutuo in data 06/06/2006
- 26-Nota di iscrizione del mutuo in data 07/06/2006
- 27- Valori forniti dall'osservatorio immobiliare(OMI) dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza
- 28-Tabella per determinazione valore normale dei fabbricati
- 29- Documentazione fotografica del 11/06/2021