

TRIBUNALE DI COSENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dott. Giuseppe Sicilia

PROC. N. 166/2024

Ad istanza di

SOLFERINO SPV SRL (CF 05179900260)

contro

il sig. [REDACTED] (CF [REDACTED])

e la sig.ra [REDACTED] (CF [REDACTED])

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il C.T.U.

Ing. Maria Bernadette Guercio

Sommario

Premessa	3
Svolgimento delle operazioni	4
Controlli preliminari.....	5
Quesiti e risposte.....	6

PREMESSA

Con decreto del 02/07/2025, la S.V.I. Dott. Giuseppe Sicilia, nominava me sottoscritta ing. Maria Bernadette Guercio, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza con n° 6260 e all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Cosenza con n° 1175/2017, Consulente Tecnico d'Ufficio – Esperto stimatore nella procedura esecutiva di espropriazione immobiliare N. 166/2024 R.E. su istanza di SOLFERINO SPV SRL in danno della Sig.ra [REDACTED] e del Sig. [REDACTED], ponendomi i quesiti di cui al succitato decreto di nomina.

La sottoscritta C.T.U. accettava l'incarico e prestava giuramento in modalità telematica in data 05/07/2025.

L'inizio delle operazioni peritali è avvenuto giorno 06/07/2025 alle ore 9:00 con la presa visione del fascicolo telematico.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Le operazioni di verifica ed accertamento della documentazione presente nel fascicolo telematico sono iniziate giorno 06/07/2025. Si è poi proceduto a reperire due tipologie di documentazione: quella anagrafica relativa ai debitori ed in possesso del comune di Marano Marchesato e quella relativa agli immobili, reperibile presso l'ufficio tecnico del comune di Marano Marchesato e presso il catasto di Cosenza.

Entrambe le tipologie di documentazione sono state richieste tramite pec agli uffici competenti. Nello specifico, la planimetria catastale è stata reperita sulla piattaforma telematica SISTER del catasto.

Con comunicazione da parte del Custode Giudiziario Avv. [REDACTED] si fissava il primo sopralluogo per giorno 21/07/2025 dando al debitore 15 giorni di preavviso.

Giorno 21/07/2025, in fase di sopralluogo, è stata svolta la perizia fotografica e si è proceduto con i rilievi planimetrici. Si è constatato che uno degli immobili era occupato da terze parti e pertanto giorno 29/07/2025 si è provveduto ad inviare al custode una relazione sull'indennità di occupazione.

CONTROLLI PRELIMINARI

“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.” [...]

Il creditore ha optato per la 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. [...]*

La certificazione notarile risale sino ad atto di compravendita del 31/12/2002.

[...] 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). [...]

Il creditore procedente non ha depositato gli estratti catastali attuali e storici. La sottoscritta CTU allega pertanto alla presente perizia le visure catastali storiche analitiche (ALLEGATO C).

[...] 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. [...]

Nella certificazione notarile sono indicati i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati.

[...] 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 documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato. [...]

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato che è stato quindi acquisito dalla sottoscritta CTU.

Tali certificati si allegano alla presente perizia (Allegato A).

Il Sig. [REDACTED] (Debitore) risulta coniugato con la Sig.ra [REDACTED] (Debitore) in data [REDACTED].

[...] 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. [...]

La sottoscritta ha acquisito il certificato di matrimonio di [REDACTED] e [REDACTED].

Tale certificato si allega alla presente perizia (Allegato A).

Dall' estratto di matrimonio (ALLEGATO A) non risultano 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 pignoramento è stato notificato ad entrambi i coniugi.

QUESITI E RISPOSTE

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto, redigendo la perizia secondo lo schema di perizia già in uso presso questo Tribunale con i precedenti G.E:

1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Gli immobili sottoposti ad esecuzione forzata sono due:

1. L'immobile 1, sito in Marano Marchesato (CS) via Martiri della Libertà snc, identificato al NCEU del predetto comune al foglio 5, particella 888, sub.10 e sub.5, piano 1-2, Rendita Euro 433,82, Categoria A/2b), Classe 1, Consistenza 7,0 vani, Dati superficie Totale: 146 mq - Totale escluse aree scoperte c): 129 mq
2. L'immobile 2, sito in Marano Marchesato (CS) via Martiri della Libertà snc, identificato al NCEU del predetto comune al foglio 5, particella 888, sub.1 e sub.9, piano T, Rendita: Euro 142,03, Categoria C/2a), Classe 2, Consistenza 55 mq, Dati superficie Totale 75mq



Figura 1 – Estratto di mappa catastale.



Figura 2 – Localizzazione dello stabile.

Ing. Maria Bernadette Guercio
Via U. Tancredi, 13/B - 87100 Cosenza – Tel: +39 3292975184
e-mail: bernadette.guercio@gmail.com – pec: bernadette.guercio.mbg@ingpec.eu

BENE 1

Identificazione catastale

L'immobile 1 risulta registrato presso l'Ufficio del Territorio di Cosenza, Sezione Fabbricati, come di seguito specificato:

- Fabbricato sito in Marano Marchesato (CS) via Martiri della Libertà snc, identificato al NCEU del predetto comune al foglio 5, particella 888, sub.10 e sub.5, piano 1-2, Rendita Euro 433,82, Categoria A/2b), Classe 1, Consistenza 7,0 vani, Dati superficie Totale: 146 mq - Totale escluse aree scoperte c): 129 mq

Intestato a:

1. [REDACTED] (CF [REDACTED])

nato a [REDACTED] (CS) il [REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] (deriva dall'atto 1)

1. Atto del [REDACTED] Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede [REDACTED]

Repertorio n. [REDACTED] - [REDACTED] Nota presentata con Modello Unico n. [REDACTED] Reparto PI di [REDACTED] in atti dal [REDACTED]

2. [REDACTED] (CF [REDACTED])

nata a [REDACTED] (CS) il [REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] (deriva dall'atto 1)

Occupazione

All'interno dell'immobile, adibito ad abitazione, sono presenti il sig. [REDACTED] e la sig.ra [REDACTED].

Ubicazione e descrizione sommaria del bene

L'immobile a due piani si trova all'interno di una villetta, circondata da giardino privato. L'accesso a tale immobile è posto in via Giosuè Carducci n.1 mediante cancelletto pedonale ma è possibile accedervi anche dal cancello carrabile posto sul retro, in via Martiri della Libertà n.2.

I vani presenti all'interno dell'immobile sono: un salone, una cucina, un ripostiglio, un bagno al piano terra e uno al piano superiore, due stanze da letto al piano superiore.

Stato dell'immobile

L'immobile risulta in discreto stato manutentivo: ci sono problemi di condensa nella cucina e nel bagno posto al piano primo, in corrispondenza della stessa. Gli infissi ed i rivestimenti sono in buone condizioni e le pareti tinteggiate.

Scheda di sintesi

STATO DI FATTO

Piano	Piano Terra e Piano primo
Accessi	<ul style="list-style-type: none"> • Pedonale: Via Giosuè Carducci, n.1 • Carrabile: Via Martiri della Libertà, n.2
N° ambienti	<ul style="list-style-type: none"> • N.2 camere da letto • N.2 bagni • N.1 cucina • N.1 salone • N.1 ripostigli/zona deposito
Attività svolta all'interno	Abitazione di [REDACTED] e [REDACTED].
Stato conservativo	Discreto

BENE 2

L'immobile 2 risulta registrato presso l'Ufficio del Territorio di Cosenza, Sezione Fabbricati, come di seguito specificato:

1. Fabbricato sito in Marano Marchesato (CS) via Martiri della Libertà snc, identificato al NCEU del predetto comune al foglio 5, particella 888, sub.1 e sub.9, piano T, Rendita: Euro 142,03, Categoria C/2a), Classe 2, Consistenza 55 mq, Dati superficie Totale 75mq

Intestato a:

1. [REDACTED] (CF [REDACTED])

nato a [REDACTED] (CS) il [REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] (deriva dall'atto 1)

1. Atto del [REDACTED] Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede [REDACTED] (CS) Repertorio n. [REDACTED] - [REDACTED] Nota presentata con Modello Unico n. [REDACTED] Reparto PI di [REDACTED] in atti dal [REDACTED]

2. [REDACTED] (CF [REDACTED])

nata a [REDACTED] (CS) il [REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] (deriva dall'atto 1)

Occupazione

All'interno dell'immobile, accatastato come magazzino, abita la sig.ra [REDACTED], sorella di [REDACTED].

Ubicazione e descrizione sommaria del bene

L'immobile, accatastato come magazzino, si trova al piano terra dello stabile, circondato dal giardino.

All'interno sono presenti tre stanze e un bagno.

L'accesso avviene accesso carrabile e/o pedonale su via Martiri della Libertà n.2 nonché mediante accesso pedonale su via Giosuè Carducci n.1.

Stato dell'immobile

L'immobile risulta in sufficiente stato manutentivo. Sono presenti macchie di condensa, soprattutto nel bagno.

Scheda di sintesi

STATO DI FATTO

Piano	Piano terra
Accessi	<ul style="list-style-type: none"> • Pedonale: Via Giosuè Carducci, n.1 • Carrabile e pedonale: Via Martiri della Libertà, n.2
N° ambienti	<ul style="list-style-type: none"> • N.1 bagno

	<ul style="list-style-type: none">• N.3 stanze
Attività svolta all'interno	Abitazione della sig.ra [REDACTED]
Stato conservativo	Sufficiente

FORMAZIONE DEI LOTTI

Ai fini della forzata vendita si reputa opportuno procedere alla vendita dei beni immobili oggetto di pignoramento in un **unico lotto**. La scelta è determinata dal fatto che l'area esterna e gli accessi sono comuni e una suddivisione in due lotti significherebbe dover introdurre modifiche all'assetto attuale del cortile nonché togliere, all'immobile accatastato come abitazione, l'accesso carrabile ed il posto auto interno.

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.

DESCRIZIONE DEL BENE

Appartamento di 146 mq (inclusi balconi e logge) e magazzino adiacente di 75 mq, siti in Via Martiri della Libertà a Marano Marchesato, Cosenza. Gli immobili sono circondati da area esterna privata di circa 200 mq accessibile anche in maniera carrabile e pertanto idonea ad ospitare uno o più posto auto.

Al piano terra è collocato il magazzino costituito da un bagno e tre locali (attualmente adibiti a cucina e camere da letto). Al piano primo e secondo vi è invece l'abitazione, con accesso indipendente, costituita da: salone, due bagni, cucina, ripostiglio, tre camere. L'abitazione gode inoltre di loggia esterna e balconi.

ASSOGGETABILITÀ IVA

La vendita immobiliare de qua non è soggetta ad I.V.A essendo l'esecutato soggetto privato.

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;

Da quanto accertato dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Malvito, l'inizio della costruzione è successivo al 2 settembre 1967.

4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale

l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Per il fabbricato oggetto di pignoramento è stata acquisita dal Comune di Marano Marchesato la seguente documentazione:

- Autorizzazione di agibilità;
- Certificato di collaudo;
- Collaudo statico;
- Progetto;
- Variante di progetto;
- Permesso di costruire;
- Attestazione di deposito progetto;
- Relazione tecnica di progetto;
- Elaborati tecnici.

Tale documentazione viene allegata alla perizia (Allegato D).

Non sono state rilevate difformità o assenze di titoli edilizi.

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

I beni pignorati sono fabbricati.

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;

Gli immobili pignorati sono identificati catastalmente come:

1. Fabbricato sito in Marano Marchesato (CS) via Martiri della Libertà snc, identificato al NCEU del predetto comune al foglio 5, particella 888, sub.10 e sub.5, piano 1-2, Rendita Euro 433,82, Categoria

A/2b), Classe 1, Consistenza 7,0 vani, Dati superficie Totale: 146 mq - Totale escluse aree scoperte c): 129 mq

2. Fabbricato sito in Marano Marchesato (CS) via Martiri della Libertà snc, identificato al NCEU del predetto comune al foglio 5, particella 888, sub.1 e sub.9, piano T, Rendita: Euro 142,03, Categoria C/2a), Classe 2, Consistenza 55 mq, Dati superficie Totale 75mq

Le informazioni catastali sono sintetizzate nella seguente tabella:

	Foglio	Particella	Sub.	Piano	Vani	Categoria catastale
1. <i>Immobilabile</i>	5	888	5- 10	1-2	7	A/2- Abitazione di tipo civile
2. <i>Immobilabile</i>	5	888	1 - 9	T	-	C/2 – Magazzini e depositi

In base agli accertamenti effettuati, le risultanze catastali corrispondono con i dati del pignoramento e con lo stato effettivo dei luoghi ma ad oggi l'immobile accatastato come magazzino è adibito ad abitazione.

DIFFORMITÀ CATASTALI

Non vi sono difformità catastali. Sono comunque state redatte ex-novo le planimetrie degli immobili (ALLEGATO G).

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;

Sulla base della documentazione dell'Agenzia del Territorio, all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto (atto di compravendita).

Per entrambi gli immobili sottoposti a pignoramento si evince, da visura catastale, quanto di seguito riportato.

Intestato a:

1. [REDACTED] (CF [REDACTED])

nato a [REDACTED] (CS) il [REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] (deriva dall'atto 1)

1. Atto del [REDACTED] Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede [REDACTED]
(CS) Repertorio n. [REDACTED] - [REDACTED] Nota presentata con Modello Unico n. [REDACTED]
[REDACTED] Reparto PI di [REDACTED] in atti dal [REDACTED]

2. [REDACTED] (CF [REDACTED])

nata a [REDACTED] (CS) il [REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] (deriva dall'atto 1)

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;

Si riporta analiticamente qui di seguito quanto richiesto.

Ing. Maria Bernadette Guercio
Via U. Tancredi, 13/B - 87100 Cosenza – Tel: +39 3292975184
e-mail: bernadette.guercio@gmail.com – pec: bernadette.guercio.mbg@ingpec.eu

TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI NEL VENTENNIO

* A [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

* A [REDACTED]
[REDACTED]:

- [REDACTED]
[REDACTED]

- [REDACTED]
[REDACTED]

* A [REDACTED]
[REDACTED]

* A [REDACTED]
[REDACTED]

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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;

Valutata la consistenza dei luoghi ed esaminato lo stato degli immobili si è quindi proceduto a:

- 1) Reperire le valutazioni sintetiche comparative dirette sull'immobile stesso elaborate dalle Agenzie Immobiliari della zona;
- 2) Controllare tale risultato tramite l'utilizzo della banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

Con l'utilizzo della prima metodologia è possibile conoscere meglio alcune caratteristiche del posto dialogando con gli operatori immobiliari e chiedendo loro una motivazione ed una giustificazione del loro giudizio estimativo e quindi portare in conto molteplici fattori.

Con l'utilizzo della seconda metodologia è possibile controllare eventuali sbilanciamenti del primo risultato, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine (non solo locale) implementata da un modello statistico frutto delle analisi ufficiali dell'Agenzia del Territorio.

Ciò che è emerso dall'applicazione del primo metodo è che lo stabile è collocato in un'area in cui sono presenti compravendite recenti in quanto il mercato immobiliare della zona è moderatamente attivo. Nel dettaglio ho preso contatti con agenzie immobiliari presenti nel comune di Rende che possiedono attualmente immobili in vendita nella zona.

Tenuto conto delle informazioni reperite presso società di intermediazione immobiliare, relative alle quotazioni correnti di immobili assimilabili per ubicazione e parificabili per caratteristiche, destinazione d'uso, anno di costruzione, consistenza ecc., **i prezzi di mercato variano per fabbricati ad uso abitativo tra le 500,00 e le 750,00 €/mq di superficie lorda mentre per i magazzini variano tra le 250,00 e le 400,00 €/mq di superficie lorda.**

I dati dell'Osservatorio per gli immobili presenti a Marano Marchesato nella zona B1 (Fascia/zona Centrale), presenti nella Banca dati delle quotazioni immobiliari del sito dell'Agenzia delle Entrate e relative al primo semestre del 2024, confermano quanto appreso presso le società di intermediazione.

Destinazione d'uso	Tipologia	Stato conservativo	Valore compravendite (€/mq)		Superficie
Residenziale	Abitazione di tipo civile	Normale	Min 500	Max 710	Lorda
Magazzini	Magazzino	Normale	Min 270	Max 410	Lorda

Applicando il metodo sintetico-comparativo, sulla scorta delle valutazioni oggi correnti in zona e delle effettive possibilità di realizzo, tenuto conto della posizione, dello stato di finitura e conservativo degli immobili, nonché di quanto altro sopra affermato, si stima il seguente più probabile valore per l'immobile:

Bene n° 1 – Abitazione di tipo civile: € 650,00 €/mq di superficie lorda.

Abitazione di tipo civile

€/mq 650,00 x mq 129 = € 83.850,00

Balconi e logge (P1 e P2)

€/mq 650,00 x 0,25 x mq 17 = € 2.762,50

Ing. Maria Bernadette Guercio
Via U. Tancredi, 13/B - 87100 Cosenza – Tel: +39 3292975184
e-mail: bernadette.guercio@gmail.com – pec: bernadette.guercio.mbg@ingpec.eu

Conseguentemente il più probabile valore del Bene 1 è:

$$€ 83.850,00 + € 2.762,50 = \underline{€ 86.612,50}$$

(diconsi euro ottantaseimilaseicentododici/50)

In base a quanto specificato nel quesito in esame, il valore di stima precedentemente determinato deve essere ridotto per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, in misura che la sottoscritta CTU ritiene congruo quantificare nel 10%:

$$10\% \text{ di } € 86.612,50 = € 8.661,25$$

Il valore finale del Bene al netto delle suddette decurtazioni ammonta a:

$$€ 86.612,50 - € 8.661,25 =$$

€ 77.951,25

(diconsi euro settantasettemilanovecentocinquantuno/25)

Bene n° 2 – Magazzino: € 350,00 €/mq di superficie lorda.

Magazzino

$$€/mq 350,00 \times mq 75 = € 26.250,00$$

Conseguentemente il più probabile valore del Bene 2 è:

$$\underline{€ 26.250,00}$$

(diconsi euro ventiseimiladuecentocinquanta/00)

In base a quanto specificato nel quesito in esame, il valore di stima precedentemente determinato deve essere ridotto per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, in misura che la sottoscritta CTU ritiene congruo quantificare nel 10%:

$$10\% \text{ di } € 26.250,00 = € 2.625,00$$

Il valore finale del Bene al netto delle suddette decurtazioni ammonta a:

$$€ 26.250,00 - € 2.625,00 =$$

€ 23.625,00

(diconsi euro ventitremilaseicentoventicinque/00)

I beni 1 e 2 dispongono di area esterna comune che pertanto valuto a parte con valore di mercato medio tra quello individuato per l'abitazione e quello individuato per il magazzino essendo l'area unita e identica:

Bene comune – Giardino: **€ 500,00 €/mq** di superficie lorda.

Giardino

€/mq 500,00 x 0,10 x mq (85 + 102) = € 9.350,00

Conseguentemente il più probabile valore dell'area esterna:

€ 9.350,00

(diconsi euro novemilatrecentocinquanta/00)

In base a quanto specificato nel quesito in esame, il valore di stima precedentemente determinato deve essere ridotto per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, in misura che la sottoscritta CTU ritiene congruo quantificare nel 10%:

10% di € 9.350,00 = € 935,00

Il valore finale del Bene al netto delle suddette decurtazioni ammonta a:

€ 9.350,00 - € 930,00 =

€ 8.415,00

(diconsi euro ottomilaquattrocentoquindici/00)

Sommando i valori di stima dei singoli beni per come appresso:

Bene 1	€ 77.951,25
Bene 2	€ 23.625,00
Giardino	€ 8.415,00
Lotto 1	€ 109.991,25

Pertanto, il prezzo di mercato (più probabile) relativo all'intero lotto 1 è pari a:

STIMA DEL LOTTO UNICO (LOTTO 1)
€ 109.991,25
(diconsi centonovemilanovecentonovantuno/25)

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;

Ai fini della forzata vendita si deve procedere alla vendita del bene immobile oggetto di pignoramento in un **unico lotto** essendo l'area esterna comune e indivisibile.

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;

Da quanto accertato in occasione di sopralluogo giorno 21.07.2025 il bene 1 è occupato dai debitori mentre il bene 2, nonostante la sua connotazione di magazzino, è abitato stabilmente dalla sorella di [REDACTED].

In virtù di quanto richiesto dal giudice si segnala che la signora [REDACTED], occupante il bene 2, ha dichiarato di avere disabilità certificata.

A seguito di richiesta inoltrata dalla scrivente all'Agenzia dell'Entrate – Ufficio Territoriale di Cosenza è stata rilasciata una attestazione (ALLEGATO F) dalla quale risulta un contratto di locazione redatto il 07.07.2002 e della durata di anni 4.

VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Non esiste un condominio costituito.

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

Con nota del 11/07/2025 il Responsabile del Servizio Tecnico-Ambiente e l'Istruttore tecnico del Comune di Marano Marchesato, Ing. Giuseppe Morelli e Geom. Ippolito Scaglione, hanno attestato che "gli immobili non sono oggetto di procedura esecutiva per pubblica utilità" (ALLEGATO F).

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

Viene allegata alla presente perizia la planimetria di entrambi gli immobili redatta ex novo dalla sottoscritta CTU. In fase di sopralluogo sono stati effettuati i rilievi planimetrici ed è stata poi verificata la conformità dei dati ottenuti con gli elaborati presenti al catasto (ALLEGATO G).

La documentazione fotografica del bene viene allegata anch'essa alla perizia (ALLEGATO H).

14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

Si allega alla presente prospetto riassuntivo richiesto.

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 allega la 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).

Avendo completato il proprio mandato la sottoscritta C.T.U. rassegna la presente relazione allegando i seguenti elaborati:

- Allegato A: documenti Ufficio Demo-Anagrafico del Comune
- Allegato B: verbali di sopralluogo
- Allegato C: documentazione catastale
- Allegato D: documenti Ufficio Tecnico del Comune
- ~~Allegato E: documenti condominiali~~
- Allegato F: documenti Agenzia delle Entrate
- Allegato G: planimetrie degli immobili
- Allegato H: documentazione fotografica
- Descrizione lotto
- Perizia di stima in conformità del GDPR

