

# TRIBUNALE DI COSENZA

*Ufficio Esecuzioni Immobiliari*

G.E. Dott.ssa [REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



*PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N° 66/2022*

[REDACTED].  
**CONTRO**

[REDACTED] + 2

C.T.U.: [REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

- *RELAZIONE TECNICA DI STIMA*

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

*1*

Procedura Immobiliare n° 66/2022 - [REDACTED] - Relazione di perizio



**TRIBUNALE DI COSENZA**  
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
G.E. DOTT. SSA [REDACTED]

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N° [REDACTED]

[REDACTED]  
**CONTRO**

[REDACTED] + 2

*Premessa*

Il sottoscritto [REDACTED] iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Cosenza, sezione architetti al n. [REDACTED], è stato nominato C.T.U. nel procedimento de quo, dal Sig. Giudice del Tribunale di Cosenza per le esecuzioni immobiliari dott.ssa [REDACTED], giusta Ordinanza in data 28.02.2023 (Cfr. Allegato A - Nomina C.T.U.); In tale contesto, il nominato C.T.U., accettava l'incarico in data 04.03.2023, 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 Immobiliare del 28.02.2022, è costituito dai seguenti immobili, ubicati tutti nel Comune di

[REDACTED]  
in catasto fabbricati, al foglio n° [REDACTED] - Categ. A/3, Piano

2

S1-S2 - classe 1°, vani 5,5, R. C.E. € 241,44, di superficie pari a 128 mq escluse aree scoperte intestato a:

- [REDACTED], per Diritti proprietà 2/9 – regime bene personale (Cfr. Allegato C1 – Visura Catastale);
- [REDACTED] per Diritti proprietà 2/9 – (Cfr. Allegato C1 – Visura Catastale);
- [REDACTED] per Diritti proprietà 2/9 – (Cfr. Allegato C1 – Visura Catastale);
- [REDACTED] per Diritti proprietà 3/9 – regime bene personale (Cfr. Allegato C1 – Visura Catastale);

[REDACTED]  
in catasto fabbricati, [REDACTED] – Categ. A/3, Piano T-S1 - classe 1°, vani 6,5, R. C.E. € 285,34, di superficie pari a 144 mq escluse aree scoperte intestato a:

- [REDACTED], per Diritti proprietà 2/9 – regime bene personale (Cfr. Allegato C1 – Visura Catastale);
- [REDACTED] per Diritti proprietà 2/9 – (Cfr. Allegato C1 – Visura Catastale);
- [REDACTED] per Diritti proprietà 2/9 – (Cfr. Allegato C1 – Visura Catastale);
- [REDACTED] per Diritti proprietà 3/9 – regime bene personale (Cfr. Allegato C1 – Visura Catastale);

[REDACTED]  
in catasto fabbricati, [REDACTED] Categ. A/3, Piano  
1° - classe 1°, vani 8, R. C.E. € 351,19, di superficie pari a 186 mq escluse  
aree scoperte intestato a:

- ❖ [REDACTED]  
[REDACTED] per Diritti proprietà 2/9 – regime bene personale (Cfr.  
Allegato C1 – Visura Catastale);
- ❖ [REDACTED]  
[REDACTED] per Diritti proprietà 2/9 – (Cfr. Allegato C1 – Visura Cata-  
stale);
- ❖ [REDACTED]  
[REDACTED] per Diritti proprietà 2/9 – (Cfr. Allegato C1 – Visura Cata-  
stale);
- ❖ [REDACTED]  
[REDACTED] per Diritti proprietà 3/9 – regime bene personale  
(Cfr. Allegato C1 – Visura Catastale);

**Precisando che ogni necessaria attività peritale connessa alla procedura in og-  
getto 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 ese-  
guito il 1° sopralluogo alla presenza anche della [REDACTED] in qua-  
lità di Custode della procedura:

[REDACTED] in data 27.03.2023, dalle ore 9.30 in poi, alla presenza continua dell'ese-  
cutato, Sig.ra [REDACTED] (Cfr. allegato A- verbale sopralluogo del  
27.03.2023, sono stati esaminati in Castiglione Cosentino (CS), gli immo-  
bili oggetto di procedura in catasto [REDACTED]  
[REDACTED]

**1) le unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare, Foglio di**

mappa n° [REDACTED] P S1-S2 – Classe 1°, vani 5,5 R. C.E. € 241,44;

2) la unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare, Foglio di mappa n° [REDACTED] P S1-T– Classe 1°, vani 6,5 R. C.E. € 285,34;

3) la unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare, Foglio di mappa n° [REDACTED] P T-1° – Classe 1°, vani 8,0 R. C.E. € 351,19; procedendo ad eseguire vasta repertazione fotografica e misurazioni di tutte le unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare .

Dopo aver effettuato misurazione degli ambienti e constatato le varie rifiniture presenti sugli immobili, la [REDACTED], richiesto all'uopo dal C.T.U., ha sottoscritto il verbale senza riserve, non avendo nulla da dichiarare, chiude il sopralluogo alle ore 10.20 (Cfr. Allegato A – Verbale delle operazioni peritali del 27.03.2023).

- in data 03.04.2023, per come stabilito nel precedente sopralluogo, dalle ore 9.30 in poi, alla presenza continua dell'esecutato la [REDACTED] [REDACTED] effettua il sopralluogo n° 2, sono stati esaminati in Castiglione Cosentino (CS), gli immobili oggetto di procedura in catasto [REDACTED] [REDACTED], *in particolar modo la visita ha riguardato il sub 7 e Sub 9,*

4) la unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare, Foglio di mappa [REDACTED] P S1-T– Classe 1°, vani 6,5 R. C.E. € 285,34;

5) la unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare, Foglio di mappa [REDACTED] P T-1° – Classe 1°, vani 8,0 R. C.E. € 351,19; procedendo ad eseguire vasta repertazione fotografica e misurazioni di tutte le unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare .

Dopo aver effettuato misurazione degli ambienti e constatato le varie rifiniture presenti sugli immobili, [REDACTED], richiesto all'uopo dal C.T.U., ha sottoscritto il verbale senza riserve, non avendo nulla da dichiarare, chiude il sopralluogo alle ore 10.45 (Cfr. Allegato A –

Verbale delle operazioni peritali del 03.04.2023).

### 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 – 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 Castiglione Cosentino (Cfr. Allegato E-E1-E2).

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 C /C1– 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. (Cfr. Allegato D-D1 - Agenzia delle Entrate Uff. Prov.le Cosenza – Servizio pubblicità Immobiliare).

Presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Castiglione Cosentino (CS), sono state acquisite tutte le notizie riguardanti gli immobili, copie degli elaborati progettuali (Cfr. All. E1-E2- Risultanze atti di accesso) Autorizzazioni Edilizie necessarie alle modifiche apportate del fabbricato (Cfr. Allegato E-E1-E2).



## RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL SIGNOR GIUDICE

### FASE PRELIMINARE

*Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:*

- *Se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR. II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti oppure:*
- *Se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.*

**Risp.:** dalla disamina degli atti presenti nel fascicolo telematico, è stata appurata la completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, in particolare è sono state riscontrate oltre le visure ipotecarie, anche la presenza della Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipo-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 in Corleone (PA) dott. Giulia Messina Vitrano (Cfr. Allegato D2 ) eseguite nel ventennio a tutto il 19.04.2022 in data 12.12.2022.

- *Se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.*

**Risp.:** dalle indagini effettuate presso l'Agenda delle Entrate e dalla menzionata Relazione Notarile, si evince che gli immobili oggetto di pignoramento, identificati in catasto fabbricati e oggetto della successiva valutazione, possono descriversi nel modo che segue:

[REDACTED]

1. Unità immobiliare sita Castiglione Cosentino (CS) in catasto al foglio di mappa n° [REDACTED] A/3 – Classe 1 – consistenza 5,5 vani superficie totale mq.128 – escluse aree scoperte - Piano S1-S2 –facente parte di un Fabbricato per civile abitazione avente ingresso su [REDACTED] - realizzato antecedente al 1967.

[REDACTED]

2. Unità immobiliare sita Castiglione Cosentino (CS) in catasto al foglio di mappa n° [REDACTED], categoria A/3 – Classe 1 – consistenza 65,5 vani superficie totale mq.144 – escluse aree scoperte Piano T-S1 – facente parte di un Fabbricato per civile abitazione avente ingresso su [REDACTED] - realizzato antecedente al 1967 e Successiva Dia (Denuncia di inizio attività ai sensi dell'art. 22 del DPR n° 380 del 06.06.2001 avente per oggetto: Lavori di Ristrutturazione interna di due appartamenti di proprietà dei [REDACTED]

[REDACTED] ( Cfr. All. E2 - DIA)...

[REDACTED]

3. Unità immobiliare sita Castiglione Cosentino (CS) in catasto al foglio di mappa [REDACTED] categoria A/3 – Classe 1 –



consistenza 8,0 vani superficie totale mq.182 – escluse aree scoperte Piano 1° – facente parte di un Fabbricato per civile abitazione avente ingresso su [REDACTED] - realizzato antecedente al 1967 e Successiva DIA (Denuncia di inizio attività ai sensi dell'art. 22 del DPR n° 380 del 06.06.2001 avente per oggetto : Lavori di Ristrutturazione interna di due appartamenti di proprietà dei [REDACTED]

[REDACTED] ( Cfr. All. E.2 - DIA ).

Tutti gli immobili sopra riportati, risultano agli atti per effetto della variazione del [REDACTED] in atti dal 30.06.2005 - divisione-fusione-ristrutturazione ( [REDACTED] (cfr. all. c1 – visura catastale).

Tutti gli immobili sopra riportati risultano per venuti ai debitori, per effetto della Divisione - avvenuta in data 19.07.2005 per atto notaio [REDACTED] – Rep. 61105 – Divisione trascrizione n° [REDACTED] Reparto PI di Cosenza in atti dal [REDACTED] (Cfr. Allegato C1)

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° 3 unità immobiliari, ubicate nel Comune di Castiglione Cosentino alla [REDACTED] via [REDACTED], individuati in catasto fabbricati al foglio [REDACTED]

- [REDACTED]. A/3, piano Terra S1-S2 della superficie catastale escluse le aree scoperte di mq. 128 Classe 1° - Consistenza 5,5 vani;
- particella [REDACTED] Categ. A/3, piano Terra S1-T della superficie catastale escluse le aree scoperte di mq. 144 Classe 1° - Consistenza 6,5 vani;
- particella [REDACTED] Categ. A/3, piano Terra 1° della superficie catastale escluse le aree scoperte di mq. 182 Classe 1° - Consistenza 8,0 vani;

Dai sopralluoghi effettuati e dal riscontro della documentazione catastale ed Urbanistica è emerso che tra il progetto autorizzato e lo stato attuale, vi sono delle difformità Urbanistiche, riguardante la u.i. [REDACTED], quali: Realizzazione di portico esterno e sistemazione corte al piano S2 (Cfr. Allegato B – documentazione fotografica foto n° 3-4-5-9-10-12-13) con struttura in legno Lamellare e copertura in laterizi, oltre vano finestra al locale magazzino posizionato sotto il terrazzo.

Per quanto riguarda i confini dell'immobile, si può dire che sono identificabili con:

- per il lato Ovest con vicolo [REDACTED];
- per il lato Est confinante con strada comunale [REDACTED];
- per il lato Nord con part. 64;
- per il lato Sud con Via Vic [REDACTED];

A riguarda della seconda parte del quesito, il sottoscritto C.T.U., ritiene che il bene sia divisibile in lotti, proprio per la conformazione delle planimetrie, ne favorisce in modo naturale la suddivisione in due lotti funzionali il "Lotto 1" di cui fa parte il sub 6 e il "Lotto 2" di cui fanno parte il [REDACTED]

A riguardo dei due sub prima citati, [REDACTED] non possono essere divisibili in alcun modo o meglio ancora, possono essere divisi predisponendo dei lavori di divisione e variazioni edilizie interne necessarie per favorire l'accesso al S [REDACTED] che allo stato attuale ha esclusivamente accesso dal [REDACTED], per cui la formazione dei lotti è la seguente:

- Lotto 1 – u.i. Foglio di [REDACTED] Categ. A/3, piano Terra S1-S2 della superficie Catastale escluse le aree scoperte di mq. 128 Classe 1° - Consistenza 5,5 vani
- Lotto 2 costituito dalle u.i. [REDACTED] come di seguito riportato: Foglio di mappa n° [REDACTED], costituita dai [REDACTED], nello specifico, il Sub 7, P. T./S1 della superficie catastale escluse le aree scoperte di mq. 144 Classe 1° - Consistenza 6,5 vani il Sub 9 P. T/ 1° della superficie catastale escluse le aree scoperte di mq. 182 Classe 1° - Consistenza 8,0 vani;

Alla luce di quanto detto in definitiva, possono essere considerati quindi n° 2 Lotti per una futura vendita, "Lotto 1" - "Lotto 2".

**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 un fabbricato di più grosse dimensioni ed ha accessi sia su Via Vicolo [REDACTED] sono ubicate nel centro storico del Comune di Castiglione Cosentino ed hanno un discreto accesso con auto e moto, sono riportate catastalmente [REDACTED], realizzato prima del 1967 quindi senza alcuna autorizzazione Edilizia, successivamente l'immobile è stato oggetto di DIA (Denuncia di inizio attività ai sensi dell'art. 22 del DPR n° 380 del 06.06.2001) avente per oggetto: Lavori di Ristrutturazione interna di due appartamenti di proprietà dei [REDACTED]

[REDACTED] (Cfr. All. E2).

A seguito dei sopralluoghi, confrontando la documentazione catastale, reperita presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate della provincia di Cosenza Territorio (Cfr. All. C2), e la poca documentazione Urbanistica reperita presso comune di Castiglione Cosentino previo accesso agli atti in data [REDACTED] (Cfr. All. E), che tra le piante catastali e lo stato attuale, vi siano delle difformità rilevate esclusivamente al Sub 6, consistenti nella realizzazione di portico esterno e sistemazione cortile del Sub 6 (Cfr. Allegato B – Documentazione fotografica foto n° 3-4-5-9-10-11-12-13) con struttura in Legno Lamellare e copertura in laterizi.

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;*

Il fabbricato oggetto di procedura è stato costruito prima del 1967, ricade nel centro storico di Castiglione Cosentino, ben collegata alla strada principale ed è stato costruito senza alcuna Autorizzazione Edilizia, successivamente è stata oggetto di DIA (Denuncia di inizio attività ai sensi dell'art. 22 del DPR n° 380 del

06.06.2001 avente per oggetto: Lavori di Ristrutturazione interna di due appartamenti di proprietà dei [REDACTED]

[REDACTED] ( Cfr. All. C – All. E – E1-E2 ).

**Quesito nr. 4–**

*Ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifici 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 obblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifici, 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 .*

Il fabbricato oggetto di procedura è stato costruito prima del 1967, ricade nel centro storico di Castiglione Cosentino, ben collegata alla strada principale ed è stato costruito senza alcuna Autorizzazione Edilizia, successivamente è stata oggetto di DIA (Denuncia di inizio attività ai sensi dell'art. 22 del DPR n° 380 del 06.06.2001) avente per oggetto: Lavori di Ristrutturazione interna di due appartamenti di proprietà dei [REDACTED]

[REDACTED] ( Cfr. All. E2 - DIA– dichiarazione di inizio attività' ).

Per quanto risulta dall'accesso agli atti presso l'U.T.C. di Castiglione Cosentino avvenuto in data [REDACTED] (Cfr. All. E1-E2) – DIA

(Denuncia di inizio attività ai sensi dell'art. 22 del DPR n° 380 del 06.06.2001) - risulta quindi che l'immobile è stato costruito antecedente all'anno 1967 e nel corso degli anni i proprietari hanno apportato delle modifiche, questo è un fatto certo in quanto le differenze riscontrate tra la planimetria catastale (accatastamento) e lo stato di rilievo (sopralluoghi del 27.03.2023 e 03.04.2023), hanno evidenziano la presenza di un portico esterno sul lato frontale - accesso Sub 6 e la sistemazione esterna del cortile dello stesso Sub 6, oltre vano finestra al locale magazzino posizionato sotto il terrazzo. (Cfr. All. B – Documentazione fotografica).

**"Tutte le opere in difformità riguardano il solo Sub 6"**

Per gli interventi rilevati al Sub 6, non è stata reperita nel corso di accesso atti presso l'ufficio tecnico comunale, alcuna richiesta di autorizzazione Urbanistica (Cfr. All. E - Accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Castiglione Cosentino e tutte queste opere esistenti, non sono riportate nelle planimetrie catastali, (Cfr. All. C2).

Alla luce di quanto sopra, occorrerà ricorrere ad una Sanatoria Edilizia per gli abusi commessi, al momento purtroppo, non essendo avviata da parte del comune la procedura di dotarsi di un Piano Particolareggiato riguardante il centro Storico (Piano di Recupero, attualmente sospesa) (Cfr. All. F/F1 - **Stralcio Norme Regolamento Edilizio art. 105 "Centro e borghi Storici"**), nella quale sono consentiti esclusivamente solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e quanto previsto dall'art. 49 dalla Legge Urbanistica Regionale, qualsiasi intervento che riguardi gli esterni degli edifici dovrà comunque rispettare le seguenti prescrizioni :

**TU Centro e Borghi Storici (Sottoambiti con particolare valore storico, artistico e documentario)**

**articolo 105 - Centro e borghi storici**

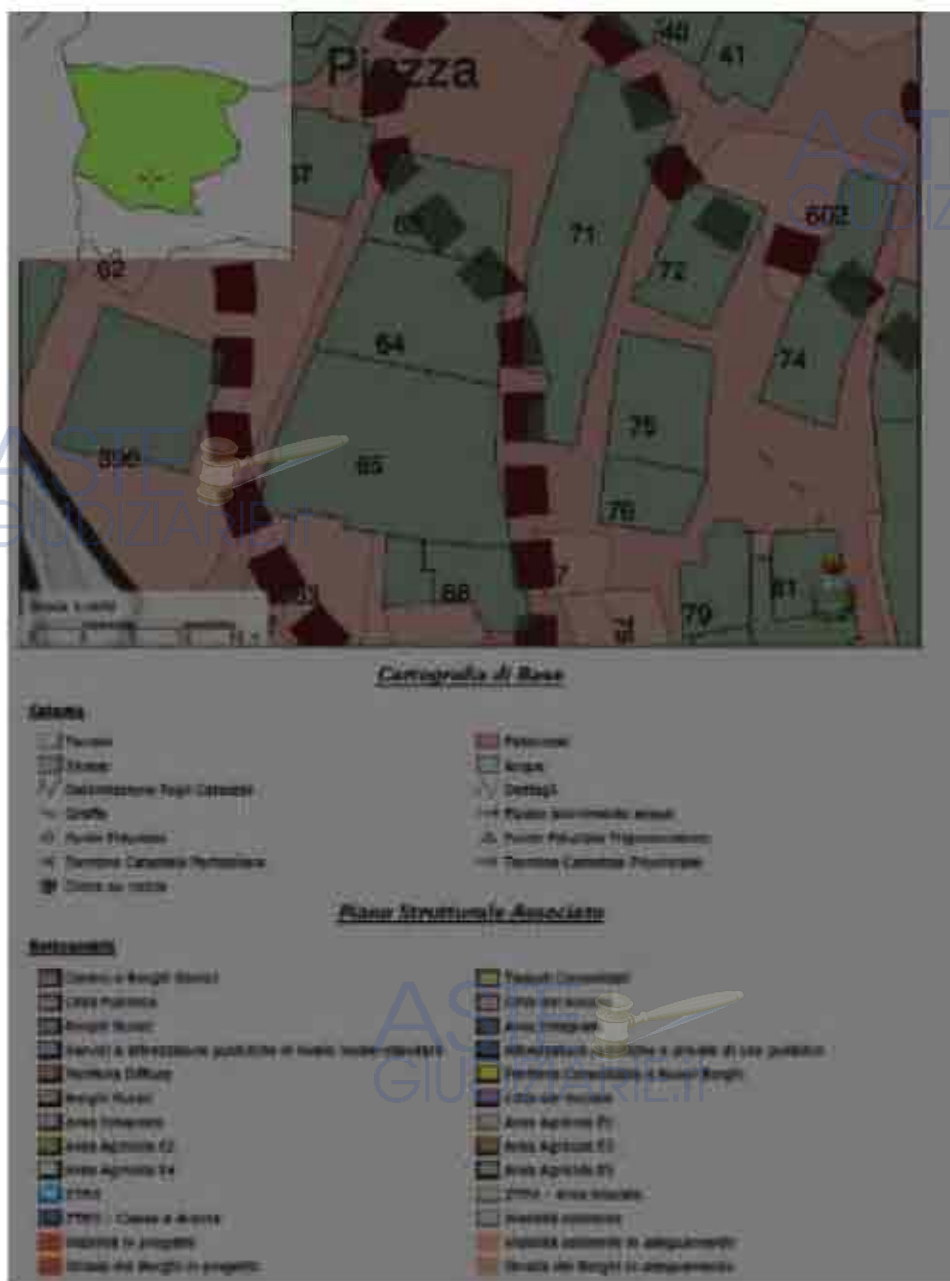
1. Appartengono a tale ambito territoriale i tessuti urbani storici principali e secondari dei quattro comuni. Tali ambiti rivestono valore storico, artistico e documentario e sono individuati dalle planimetrie del PSA.
2. In tali ambiti è consentito l'intervento diretto, secondo le modalità stabilite dal presente PRU, o mediante Piano di Recupero, ai sensi della L. 457/78, di iniziativa pubblica o privata. È ammesso, laddove si dovesse manifestare necessario, anche un piano urbanistico preventivo e parziale di iniziativa pubblica o privata ovvero uno schema organico finalizzato alla definizione degli allineamenti e dei profili regolatori degli elementi edilizi preesistenti e di progetto.
3. In assenza di Piano di Recupero sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e quanto previsto dall'art.49 della L.U.R.. Qualsiasi intervento che riguardi gli esterni degli edifici dovrà comunque rispettare le seguenti prescrizioni:
  - non possono essere modificate le partizioni e le bucatore dei prospetti;
  - non possono essere realizzati balconi di nuova costruzione;
  - nel rivestimento murario, deve essere utilizzato intonaco a calce trattato a frattazzo; non è mai consentito l'utilizzo di intonaci di tipo plastico;
  - nelle more della redazione e approvazione di uno specifico Piano del Colore (che potrà essere redatto anche indipendentemente dal PdR), il colore della tinteggiatura esterna deve essere effettuata con colorazioni tenui e monocromatiche, deve rispettare le colorazioni tradizionali locali e deve essere estesa a tutte le facciate dell'unità edilizia. La medesima tinteggiatura si intende estesa anche agli eventuali annessi compresi nell'area di pertinenza dell'unità edilizia;
  - non è mai consentito l'impiego di infissi in alluminio anodizzato di colore bronzo e alluminio. È consentito l'impiego di infissi in alluminio smaltato, di PVC, in legno, finiti ai naturali o verniciati e in legno-alluminio, in colorazioni tradizionali e locali, in armonia con le finiture e colorazioni della facciata;
  - i manti di copertura dei tetti a falde inclinate devono essere in tegole di laterizio tipo coppo tradizionale o portoghese. L'uso di materiali diversi più leggeri è ammesso in casi particolari e dimostrabili. Non è ammessa la modifica del manto di copertura né la trasformazione in terrazzi praticabili;
  - è consentita l'apertura di lucernari sui tetti a falde inclinate ma in misura non superiore al 20% della superficie del tetto;
  - le grondaie ed i pluviali dovranno essere collocati in modo da non creare turbamento all'estetica dell'edificio e non potranno essere in PVC.
4. In assenza di PdR non è mai ammesso l'incremento della cubatura o della SUL esistente.
5. In tali ambiti sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
  - **Residenziale a ed a-bis**
6. Sono, comunque, fatte salve le deviazioni d'uso esistenti.
7. In assenza di PdR non sono mai ammessi usi con carico urbanistico alto (Cu\_A) o elevato (Cu\_E).
8. In tali ambiti, in assenza di PdR, è consentita esclusivamente l'installazione di coppi fotovoltaici sui tetti degli edifici, integrati e aderenti alla copertura esistente e la realizzazione di "pergolati fotovoltaici" nelle pertinenze.

fig. 1)

**Recepimento norma sovraordinata** (GTR/P - Art. 17 delle Disposizioni Normative -Tomo IV)

Il comune è dotato di PSA, (Piano Strutturale Associato) e confrontando con Lo stralcio PSA (vedi fig. 2) XXXXXXXXXX ricade nel sotto ambito "Centro e Borghi Storici".

( Fig. 2)



L' articolo del Regolamento 105 comma 3 (fig. 1), è chiaramente menzionato che non è possibile richiedere la Sanatoria di qualsiasi opera che riguarda gli esterni (nel nostro caso portico), in quanto cita testualmente *"in assenza di Piano Particolareggiato ....."* del centro storico non è consentita nessuna nuova costruzione.

Per il centro storico sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinari e



straordinaria delle già presenti costruzioni (Cfr. All. F - comma 3 - Stralcio Regolamento PSA), per cui al momento non risulta sanabile l'abuso.



### **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 ostantive .*

L'immobile oggetto della presente perizia è stato identificato catastalmente nelle risposte ai precedenti quesiti. Tale identificazione risulta rispondente ai dati riportati nell'atto di pignoramento del 28.02.2022.



### **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 similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.*



Evidente, da quanto sopra esposto risultano proprietari (Cfr. Allegato C1 – Visura Catastale);



- [REDACTED], per Diritti proprietà 2/9 – regime bene personale (Cfr. Allegato C1 – Visura Catastale);
- [REDACTED] per Diritti proprietà 2/9 – (Cfr. Allegato C1 – Visura Catastale);
- [REDACTED] per Diritti proprietà 2/9 – (Cfr. Allegato C1 – Visura Catastale);
- [REDACTED] per Diritti proprietà 3/9 – 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 l'immobile pignorato e la stampa delle formalità attinenti ai venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento compaiono le seguenti iscrizioni:

1. TRASCRIZIONE del 19.04.2022- Reg. part. n° 9304 Reg. Generale n° 11410- PUBBLICO UFFICIALE TRIBUNALE DI COSENZA –Rep. 736 DEL 21.03.2022– ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI(CS). (Cfr. All. D-D1)

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

## **Quesito nr. 9**

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

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



In adempimento all'incarico conferito, effettuati i necessari sopralluoghi ed analizzato il mercato immobiliare locale, prendendo visione di pubblicazioni di agenzie immobiliari, di osservatori del mercato immobiliare, nonché della consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio per l'anno 2022 - 2° semestre, (Cfr. All. 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:

Per quanto riguarda l'immobile, riportato in planimetria, di proprietà dell'esecutato (Cfr. All. C1 /C2– Visura e Planimetria catastale u.i. [redacted]) si ritiene opportuno che, nella valutazione, si tenga conto dello stato d'uso attuale, oltre che della reale condizione amministrativa.

A tale unità immobiliare, [redacted] si può attribuire un valore


unitario per abitazione in stato di conservazione buono senza bisogno di alcun intervento manutentivo, considerando il valore max di riferimento.

Mentre alle restanti unità immobiliari vale a dire, foglio di mappa  , si può attribuire un valore medio unitario per abitazione in stato di conservazione normale che necessita di manutenzione ordinaria e straordinaria. A valle delle indagini condotte relativamente al mercato immobiliare della zona e alla consultazione delle quotazioni pubblicate da agenzie immobiliari e anche da tabelle O.M.I. - 2° Sem. 2022, è ragionevolmente fissato per la categoria di **“ABITAZIONI CIVILI”** in stato di conservazione normale da un minimo di € 520,00/mq ad un massimo di € 780,00/mq – Codice di zona “B1” Microzona 1 (Cfr. All. H – Tabella O.M.I.).

Nella valutazione del Sub 6, il sottoscritto ritiene di considerare il valore massimo delle tabelle, pari a € 780,00, in considerazione del buono stato d’uso e rifiniture presenti nella unità immobiliare.

L’immobile si presenta in buone condizioni, considerato anche le rifiniture (Buone) risalgono ad epoca recente (Cfr. Allegato B– Documentazione fotografica foto n° 5-9-11-12-14-15-16).

Nella valutazione del Sub 7 e Sub 9, il sottoscritto ritiene di considerare il valore medio , tra il minimo € 520,00 ed il massimo pari a € 780,00, ossia  $\frac{€ 520,00 + € 780,00}{2} = € 650,00$ , decurtato del 10%, è pari a €. 585,00, in considerazione del fatto che l’immobile ha necessità di opere di manutenzione, anche se l’interno degli immobili si presentano in condizioni normali/sufficienti stato di conservazione, considerazione del sottoscritto, che le rifiniture risalgono agli anni 2000. (Cfr. Allegato B– Documentazione fotografica foto n° 19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29).

L’accesso , può avvenire, attraverso cancello pedonale su vicolo San Vito N° 5, che attraverso rampa di scala conduce (Cfr. All. B – Documentazione fotografica - Foto 3) al cortile interno, pavimentato ed alberato con piccoli alberi di limoni, dal cortile si accede al magazzino/lavanderia (Cfr. All.B – Documentazione fotografica Foto 5 e al portico esterno foto n° 9-10 ) e che attraverso rampa di scala porta al ingresso del Sub 6 Cfr. All. B – Foto 10), provvisto di tettoia in legno lamellare che ombreggia l’ingresso e copre un ampio terrazzo panoramico.



Per quanto riguarda l'immobile, riportato in planimetria, di proprietà degli esecutati (Cfr. All. C2 – Visura e Planimetria catastale u.i. [REDACTED]), 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**.

A tale unità immobiliare, si può attribuire un valore medio unitario per abitazione Civili tra il minimo € 520,00 ed il massimo pari a € 780,00, ossia €  $520,00 + \frac{€ 780,00}{2} = € 650,00$ , in considerazione del fatto che l'immobile ha necessità di opere di manutenzione, anche se l'interno degli immobili si presentano in condizioni normali/sufficienti stato di conservazione, considerazione del sottoscritto, che le rifiniture risalgono agli anni 2000.

### **VALUTAZIONE DEI LOTTI OGGETTO DI PROCEDURA**

Relativamente all'immobile Sub 6, ho preso come riferimento il valore max pari ad € 780,00/mq, tra il valore massimo di € 780,00 ed il valore minimo di € 520,00 (valore massimo ritenuto congruo per le varie rifiniture, riferita alla zona di interesse, (abitazioni civili - Stato d'uso Normale):

[REDACTED]  
*Viene considerata la superficie catastale pari a mq. 128*

*Piano S1 + S2 (compreso terrazzo esist. in legno) = mq 128,00 \* €/mq 780,00 = € 99.840,00*

*Valore complessivo LOTTO 1 € 99.840,00*

Relativamente all'immobile Sub 7 e Sub 9, ho preso come riferimento il valore medio tra il valore minimo € 520,00/mq e il valore massimo di € 780,00, decurtandolo del 10%

Il valore medio è risultato pari a € 650,00, sottratto del 10% è pari a €. 585,00 (valore medio ritenuto congruo per le varie rifiniture, riferita alla zona di interesse, (abitazioni civili - Stato d'uso Normale/sufficiente)

[REDACTED]  
*Piano T+I° mq 326,00 \* €/mq 585,00*

*= € 190.710,00*

*Valore Complessivo LOTTO 2 PARI A € 190.710,00*

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 €. 99.840,00 in lettere (diconsi euro novantanovemilaottocentoquaranta/zero centesimi);

❖ **Lotto 2**: valore della procedura pari a €. 190.710,00 in lettere (diconsi euro centonovantamilasettecentodieci/zero centesimi)

In definitiva quindi:

Il valore del **LOTTO 1** oggetto di procedura è pari a € 99.840,00 i in lettere (diconsi Novantanovemilaottocentoquaranta/centesimi zero);

Il valore del **LOTTO 2** oggetto di procedura è pari a 190.710,00 in lettere (diconsi euro centonovantamilasettecentodieci/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 dal solo Sub 6 e si accede da via Vicolo San Vito e **LOTTO 2** dato dalla fusione dei Sub 7 e Sub 9 dalla quale si accede da via Piave,23, non può essere diviso in tre lotti in quanto il Sub 9 non avrebbe alcun accesso in quanto trovasi al piano I, separato dal Sub 7, per cui l'accesso può avvenire solo attraverso il Sub 7.

#### **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 verificarsi 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. Verificarsi 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. Specificarsi 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 n° 66-2022 del R. ES. sono di proprietà di:

- [REDACTED], per Diritti proprietà 2/9 – regime bene personale (Cfr. Allegato C1 – Visura Catastale);
- [REDACTED] per Diritti proprietà 2/9 – (Cfr. Allegato C1 – Visura Catastale);
- [REDACTED] per Diritti proprietà 2/9 – (Cfr. Allegato C1 – Visura Catastale);
- [REDACTED] per Diritti proprietà 3/9 – 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 (Documentazione fotografica Allegato B- Allegato G-G1 (Planimetria immobili - stato di progetto e previsione di fusione catastale) 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 [REDACTED]

[REDACTED]  
Categ. A/3, Piano S1-S2 - classe 1°, vani 5,5, R. C.E. € 241,44, di superficie pari a 128 mq escluse aree scoperte;

❖ [REDACTED]  
[REDACTED] 7- Categ. A/3,  
Piano T-S1 - classe 1°, vani 6,5, R. C.E. € 285,34, di superficie pari a 144 mq escluse aree scoperte;

❖ Unità immobiliare S [REDACTED]  
[REDACTED] – Categ.  
A/3, Piano 1° - classe 1°, vani 8, R. C.E. € 351,19, di superficie pari a 186 mq escluse aree scoperte.

Presentano due accessi, al cortile interno completamente recintato con recinzione in muratura e mattoni in laterizi, su via Vicolo san Vito, provvisto di 1 cancello pedonale. (Cfr. – Allegato B – Documentazione fotografica- Foto n° 3) e da via Piave, 23 (Cfr. All. B – Documentazione fotografica - Foto 6 e 7)

- L'accesso alle u.i. può avvenire in due modi, successivamente poi, vengono illustrate le varie rifiniture
- 1) accesso direttamente dal piano seminterrato/interrato che attraverso rampa di scala esterna da Vicolo San Vito porta al cortile recintato e pavimentato, si accede poi attraverso una piccola rampa di scala al portico che conduce all'interno del Sub 6;
- L'unità immobiliare dal punto di vista manutentivo si presenta in ottime condizioni, è stato oggetto di ristrutturazione, è composta da ampio terrazzo panoramico e portico in legno Lamellare, ingresso soggiorno / cucina totalmente in muratura (Cfr. All. A – Documentazione Fotografica foto 15-16), wc (Cfr. All. B



- Docum. Fotografica foto 14), salone pranzo (Cfr. Docum. Fotografica foto 15) e due camere di cui una matrimoniale;
- Presenta impianto elettrico e impianto idrico sotto traccia secondo Normativa di Legge in materia, riscaldamento in camere, e radiatori in ghisa, pavimentazione in gres ceramica in tutti gli ambienti, ad esclusione del wc in ceramica con rivestimento in piastrelle di ceramica h= 2.70 e della stanza da letto in parquet di legno;
- Infissi esterni in alluminio e vetri con tapparelle alla romana ad ante, infissi interni in legno tamburato.
- 2) da strada comunale Via Piave si accede all'unità immobiliare Sub 7, direttamente al corridoio che conduce alle varie stanze della u.i. sub 7 e attraverso una scala interna ad L che collega il piano Primo - sub 9 , si arriva ad un disimpegno che collega le varie stanze annesse al piano primo - sub 9.
- Presenta impianto elettrico e impianto idrico sotto traccia secondo Normativa di Legge in materia dell'epoca di costruzione, riscaldamento in radiatori in ghisa, pavimentazione in ceramica in tutti gli ambienti, ad esclusione dei due wc (uno per piano- uno sub 7 e uno sub 9) completi di tutti i pezzi igienici, con rivestimento in piastrelle di ceramica h= 2.70 ; infissi esterni in legno e vetri con tapparelle alla romana ad ante, infissi interni in legno tamburato, rivestimento scala esistente in marmo di travertino.
- Allo stato attuale tutte le utenze presenti nelle unità immobiliari presenti nel sub 7 e sub 9 sono completamente staccate.  
Dopo aver analizzato lo stato d'uso delle varie rifiniture, ho ritenuto congruo considerare il valore/mq medio dell'O.M.I., così come evidenziato nella valutazione dei singoli lotti, ossia Lotto 1 e Lotto 2.

Il valore complessivo di ogni singolo lotto è risultato pari a netti:

**€. 99.840,00 la stima del LOTTO 1 - (in lettere diconsi euronovantanovemilaottocentoquaranta/zero centesimi)**

**€.190.710,00 la stima del LOTTO 2 (in lettere diconsi euro centonovantamilasettecentodieci/zero centesimi).**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### **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 del lotto:**

Valore base di stima		€ 99.840,00
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)	€14.976,00	
Totale detrazioni		€ 14.976,00
Prezzo Base = Valore base di stima - totale detrazioni		€ 84.864,00
Quota pignorata: Piena Proprietà	1000/1000	1
Prezzo Base = Valore base di stima - totale detrazioni		€ 84.864,00

**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 € 84.864,00 in c.t. 84.500,00 (*euro ottantaquattromilacinquecento/centesimi zero*).

## LOTTO 2

### Determinazione del prezzo base del lotto:

Valore base di stima		€ 190.710,00
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)	€28.606,50	
Totale detrazioni		€ 28.606,50
Prezzo Base = Valore base di stima - totale detrazioni		€ 162.103,50
Quota pignorata: Piena Proprietà	1000/1000	1
Prezzo Base = Valore base di stima - totale detrazioni		€ 162.103,50

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 € 162.103,50 in c.t. 162.000,00 (*euro centosessantaduemila/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 in 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.

\* [REDACTED]

[REDACTED] - in catasto fabbricati, al [REDACTED] Categ. A/3, Piano S1-S2 - classe 1°, vani 5,5, R. C.E. € 241,44, di superficie pari a 128 mq escluse aree scoperte intestato a: [REDACTED], per Diritti proprietà 2/9 – regime bene personale (Cfr. Allegato C1 – Visura Catastale); [REDACTED] per Diritti proprietà 2/9 – (Cfr. Allegato C1 – Visura Catastale); [REDACTED] per Diritti proprietà 2/9 – (Cfr. Allegato C1 – Visura Catastale); [REDACTED] per Diritti proprietà 3/9 – regime bene personale (Cfr. Allegato C1 – Visura Catastale); Occorre precisare che l'unità immobiliare oggetto di procedura, dal sopralluogo effettuato in loco, presenta degli abusi edilizi, ampiamente descritti nei punti 1 e 4 della perizia.

\*\*\*\*\*

\* [REDACTED] - in catasto fabbricati, al foglio n° [REDACTED] Categ. A/3, Piano T-S1 - classe 1°, vani 6,5, R. C.E. € 285,34, di superficie pari a 144 mq escluse aree scoperte intestato a: [REDACTED], per Diritti proprietà 2/9 – regime bene personale (Cfr. Allegato C1 – Visura Catastale); [REDACTED] per Diritti proprietà 2/9 – (Cfr. Allegato C1 – Visura Catastale); [REDACTED] per Diritti proprietà 2/9 – (Cfr. Allegato C1 – Visura Catastale); [REDACTED] per Diritti proprietà 3/9 – regime bene personale (Cfr. Allegato C1 – Visura Catastale);

✓ **COMUNE DI CASTIGLIONE COSENTINO (CS)** [REDACTED] - in catasto fabbricati, al [REDACTED] - Categ. A/3, Piano I° - classe 1°, vani 8, R. C.E. € 351,19, di superficie pari a 186 mq escluse aree scoperte intestato a: [REDACTED], per Diritti proprietà 2/9 – regime bene personale (Cfr. Allegato C1 – Visura

Catastale); [REDACTED]  
[REDACTED] per Diritti proprietà 2/9 – (Cfr. Allegato C1 – Visura Catastale);  
[REDACTED] per  
Diritti proprietà 2/9 – (Cfr. Allegato C1 – Visura Catastale); [REDACTED]  
[REDACTED] nata a [REDACTED] per Di-  
ritti proprietà 3/9 – regime bene personale (Cfr. Allegato C1 – Visura Cata-  
stale);

Di seguito vengono riportati i valori di stima tenendo conto dell'abbattimento for-  
fettario pari al 15% del valore iniziale e non (Valore per la differenza tra oneri  
tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di ga-  
ranzia per vizi occulti nonché per eventuali spese insolute) e le spese necessarie  
da sostenere per le varie irregolarità.

- ✓ **Lotto 1 - Prezzo Base con abbattimento forfettario del 15%, in cifra tonda 84.500,00 (euro ottantaquattromilacinquecento/centesimi zero).**
  
- ✓ **Lotto 2 - Prezzo Base con abbattimento forfettario del 15%, in cifra tonda 162.000,00 (euro centosessantaduemila/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 la "RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA" e gli allegati di seguito elencati.

Rende li, 29.08.2023

IL C.T.U.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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;
- Allegato B Documentazione fotografica;
- Allegato C Agenzia delle Entrate – Uff. Prov. le Cosenza – Territorio
  - C1 Visure Catastale foglio [REDACTED] - Comune Castiglione Cosentino
  - C2 Planimetrie Catastali fabbricato Comune Di Castiglione Cosentino [REDACTED];
- Allegato D Agenzia delle Entrate – Uff. Provinciale di Cosenza - Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare;
  - D1 Ispezione Ipotecaria in data 01.08.2023;
  - D2 Relazione Notarile del 19.04.2022- dott. ssa G [REDACTED];
- Allegato E Documentazione Uff. Tecnico Urbanistico Comune di Castiglione Cosentino (CS);
  - E1 Richiesta Accesso Atti comune di Castiglione Cosentino (CS) – prot. [REDACTED]  
[REDACTED]  
Risultanze della richiesta Accesso Atti del [REDACTED];
  - E2 Denuncia di inizio attività per esecuzione dei lavori n°prot. 1056 del 31.01.2006;
- Allegato F Regolamento Edilizia Piano Strutturale Associato approvato con Deposito sul Bur Calabria del 09.01.2018 n° 4;
  - F1 Stralcio Planimetrie PSA approvato con Deposito sul Bur Calabria del 09.01.2018 n° 4;
- Allegato G Planimetria Catastale - Verifica Stato Attuale [REDACTED];
- G1 Planimetria Catastale- Verifica Stato Attuale [REDACTED] – necessaria Fusione Catastale [REDACTED];
- Allegato H Tabelle O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) anno 2022- 2° semestre;
- Allegato I Spese Documentate;
- Allegato L Istanza di Liquidazione.