TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA

Sezione I Civile – Esecuzioni Immobiliari

Giudice Delegato dott. Giuseppe Sicilia

[redacted]

SIENA NPL 2018 S.R.L.

Contro

[redacted]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Marano Marchesato, lì 03/03/2022

IL C.T.U.
Arch. Carmine Bartucci

Arch. Carmine BARTUCCI
Iscrizione Ordine degli Architetti di Cosenza N. 1195
Iscrizione Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cosenza
al n° 4103 Dom. Fiscale: Via G. Garibaldi n° 32 Marano Marchesato (CS)
Tel. 0894 641294 cell. 338 8212418
e-mail: carmine.bartucci@alice.it
pec: carmine.bartucci@archiworldpec.it
c a r m i n e b a r t u c c i a r c h i t e t t o

Firmato Da: BARTUCCI CARMINE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25ed1712c7f5ba08d072b284db584f7

INDICE

1. PREMESSA
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI
3. INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE
4. NATURA DEL DIRITTO E PROVENIENZA DELL'IMMOBILE
5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE
6. ISPEZIONI IPOTECARIE
7. VALORE DI MERCATO DEL BENE IN OGGETTO
8. STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE
9. RILIEVO FOTOGRAFICO
10. ALLEGATI

Firmato Da: BARTUCCI CARMINE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25ed1712c7f5ba08d072b284db584f7

1. PREMESSA

Il giorno 04 Ottobre 2021, il G.E. Dott. Giuseppe Sicilia, nel procedimento n. [redacted] conferiva al sottoscritto arch. Carmine Bartucci, iscritto all'Ordine degli architetti di Cosenza al n. [redacted], l'incarico di Esperto Stimatore nella procedura su menzionata.

In data 11/10/2021 il sottoscritto accettava l'incarico conferitogli per rispondere ai quesiti che di seguito si riportano:

"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).

Firmato Da: BARTUCCI CARMINE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25ed1712c7f5ba08d072b284db584f7

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

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

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

2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero ne/ *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 specifichi 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**

Firmato Da: BARTUCCI CARMINE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25ed1712c7f5ba08d072b284db584f7

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

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

6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore 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, iv i compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene

Firmato Da: BARTUCCI CARMINE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25ed1712c7f5ba08d072b284db584f7

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. 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;

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 persona le 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

Firmato Da: BARTUCCI CARMINE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25ed1712c7f5ba08d072b284db584f7

comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita"

Firmato Da: BARTUCCI CARMINE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25ed1712c7f5ba08d072b284db584f7

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Al fine di espletare l'incarico ricevuto, il sottoscritto:

- in data 14/10/2021 accedeva presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza per richiedere e ritirare planimetria catastale, visure, porzioni di mappa, ispezione ipotecarie;
- in data 14/10/2021 ha presentato tramite pec all'ufficio tecnico del Comune di [redacted] domanda per accesso agli atti inerenti alle pratiche edilizie riguardanti l'immobile oggetto di pignoramento;
- In data 25/10/2021 si recava presso l'immobile, oggetto della presente perizia, alla presenza della Custode Avv. [redacted] per effettuare il sopralluogo;
- In data 26/10/2021 è stata inviata ulteriore comunicazione a mezzo pec, dopo colloquio telefonico con l'Ufficio Tecnico del Comune di [redacted] per comunicare i nominativi utili sui quali effettuare la ricerca dell'immobile oggetto di pignoramento;
- In data 28/10/2021 a firma del Responsabile di Settore Ing. [redacted] del Comune di [redacted] è stata inviata al sottoscritto comunicazione a mezzo Pec con la quale si comunica che negli archivi del Comune non risulta nulla intestato all'esecutata.

3. INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto della presente perizia di stima, si trova nel Comune di [redacted] (Cs), alla Via [redacted] censito in Catasto al foglio [redacted] particella [redacted] sub [redacted] categoria A/2 consistenza vani 6, rendita [redacted] raggiungibile tramite strada comunale. L'immobile, fa parte di una palazzina composta da due piani, ed è situato al primo piano il cui accesso avviene tramite scala comune. L'immobile è inserito in un contesto "Urbano" centrale. Attualmente è occupato dalla Sig.ra [redacted] (Esecutata) e dai suoi 2 figli, la stessa dichiara al sottoscritto di essere separata.

DESCRIZIONE IMMOBILE CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE

L' immobile, oggetto della presente perizia, si trova nel Comune di [redacted] (Cs), alla Via [redacted] e riguarda un'unità abitativa, sita al primo piano di un vecchio fabbricato con struttura in mattoni di due piani risalente agli anni cinquanta. L'accesso all'immobile dell'esecutata avviene da portone esterno e scala. L'appartamento, posto su un unico livello, si compone di ingresso cucina, soggiorno, due camere, due bagni, un locale deposito ed una terrazza.

Non è stato possibile reperire ulteriori dati relativi alla costruzione in quanto l'Ufficio Tecnico del Comune, a seguito richiesta di accesso agli atti dal sottoscritto, ha comunicato di non avere nei propri archivi nulla sul nominativo dell'esecutata [redacted] (intestataria dell'immobile) come da comunicazione allegata alla presente relazione.

Il fabbricato esteticamente ed internamente si presenta in uno stato mediocre per conservazione e mantenimento.

I pavimenti sono in gres porcellanato, quelle del bagno in ceramica. Le porte interne, di tipologia economica, sono del tipo tamburato; i serramenti anch'essi in legno, di tipologia datata, senza vetrocamera, sono in pessimo stato di conservazione, e dotati di chiusure con scuri e tapparelle esterne in plastica.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con corpi scaldanti in lamiera con caldaia a metano.

Firmato Da: BARTUCCI CARMINE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25ed1712c7f5ba08d072b284db584f7

CARATTERISTICHE OGGETTIVE IMMOBILE IN RELAZIONE ALL'ART. 10 DEL DPR 633/1972

Per l'adempimento degli obblighi tributari ai fini Iva il trasferimento dell'immobile del debitore esecutato soggetto privato è un'operazione fuori campo Iva per carenze del requisito soggettivo pertanto si renderà applicabile nel caso di trasferimento dell'immobile l'imposta di registro.

DOTAZIONE IMPIANTI TECNOLOGICI

Si riepilogano qui di seguito le dotazioni impiantistiche complessive:

- Impianto idrico: adduzione diretta dall'acquedotto comunale;
- Impianto elettrico : realizzato sottotraccia;
- Impianto TV: presente;
- Impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria: presente;
- Per lo smaltimento delle acque reflue viene utilizzata la rete fognaria comunale.

Le dotazioni impiantistiche appaiono quindi nella norma, e in generale conformi.

4. NATURA DEL DIRITTO E PROVIENIENZA DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto della presente consulenza tecnica, risulta essere intestato catastalmente, alla sig.ra [redacted] nata ad [redacted] il [redacted] per 1/1, ed è pervenuto per atto di verbale di separazione consensuale con assegnazione beni da [redacted] (coniuge) nato a [redacted] il [redacted] codice fiscale [redacted]
Ai coniugi la quota pari ad 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni ciascuno è pervenuta per atto di compravendita del 07/11/2006 per atto Notaio [redacted] sede [redacted] (Cs) trascritto il 09/11/2006 n. [redacted].

5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

A seguito delle ricerche effettuate dal sottoscritto, l'immobile risulta censito all'U.T.E di Cosenza – Catasto Fabbricati - con i seguenti dati:

- Foglio [redacted] particella [redacted] sub [redacted] categoria A/2 Classe 1 vani 6 rendita [redacted]

6. ISPEZIONI IPOTECARIE

Si precisa che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva che nel ventennio preso in esame alla data del 16/07/2021 rileva le seguenti provenienze e formalità:

Firmato Da: BARTUCCI CARMINE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25ed1712c7f5ba08d072b284db584f7



E che nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:



Si certifica inoltre che in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali alla data del 16/07/2021 risulta essere censito:

Firmato Da: BARTUCCI CARMINE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25ed1712c7f5ba08d072b284db584f7



Sull'immobile insiste:

- Atto di [redacted] immobiliare del 18/06/2021 trascritto in data 16/07/2021 ai nn. [redacted] di repertorio in favore di SIENA NPL 2018 S.R.L. con sede in Roma codice fiscale 14535321005, contro [redacted] nata ad [redacted] (Cs) il [redacted] Codice Fiscale [redacted] per diritto di 1/1

Firmato Da: BARTUCCI CARMINE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25ed1712c7f5ba08d072b284db584f7

7. VALORE DI MERCATO DEL BENE IN OGGETTO

Dalla premessa, si stabilisce il Valore dell'immobile, in base sia per Valutazione per Comparazione e sia per Confronto Diretto, con immobili simili disponibili sul mercato nella stessa zona, **avente come riferimento temporale: I semestre 2021.**

CRITERIO DI STIMA

Il metodo della stima comparativa o meglio «analogico-comparativa», si basa sulla ricerca di valori di mercato noti per immobili analoghi di qualità e posizione rispetto a quello di stima. Su tale metodo si basa il metodo fiscale attuale, Provvedimento del 27/07/2007 dell'Agenzia delle Entrate, per la determinazione del Valore Normale dei Fabbricati e corrisponde a quanto espresso dalle varie sentenze della Cassazione per la quale si stabilisce che il valore di mercato in comune commercio è da ottenersi con il metodo di stima detto «comparativo».

Tale metodo sarà integrato anche con il Metodo di Stima per Confronto Diretto.

Quindi il Valore di Mercato, sarà determinato dalla media aritmetica dei valori scaturenti dai due metodi prima citati.

Per eseguire la valutazione dell'immobile, il più possibile rispondente ai prezzi correnti di mercato, si é visitato alcune agenzie immobiliari, le quali hanno fornito dei dati relativi sia al prezzo al mq (€/mq) che al prezzo complessivo di immobili simili, (costo).

Ai fini del punto precedente, il valore dell'immobile é determinato dal prodotto fra la "superficie convenzionale o catastale" o "superficie commerciale calcolata" ed il valore unitario determinato dall'analisi del mercato immobiliare.

CONSISTENZA DELL'IMMOBILE: SUPERFICIE COMMERCIALE O SUPERFICIE CONVENZIONALE VENDIBILE (SCV)

Nella valutazione comparativa che si farà per l'unità immobiliare in oggetto, il termine di paragone sarà la "superficie convenzionale" o "superficie commerciale calcolata", che é la superficie che si considera sia in commercio che in sede fiscale, che, secondo quanto previsto per la Consistenza delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria, determinata ai sensi del D.P.R. 138/98, in base ai criteri descritti nell'Allegato C del decreto:

- I muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri.

Mentre la definizione della Superficie Convenzionale Vendibile (SCV) è quella che trova applicazione nella prassi professionale delle Agenzie Immobiliari ai fini della determinazione del valore di mercato corrente, pertanto:

Superficie che rappresenta nel caso che si tratti di immobile avente destinazione residenziale ovvero di immobili aventi destinazione diversa da quella abitativa (commerciale, direzionale, industriale, turistico), la somma:

a) delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri.
b) delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini (30%);
c) delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box, ecc.).

che per il singolo immobile in oggetto é la seguente:

SUP. COMM. APPARTAMENTO: 136,00 mq.

SUP. COMM. VERANDA = 30% di 6,0 mq. = 1,8 mq;

Firmato Da: BARTUCCI CARMINE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25ed1712c7f5ba08d072b284db584f7

VALORE UNITARIO DELL'APPARTAMENTO DETERMINATO DALL'ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Per eseguire la valutazione dell'immobile, il più possibile rispondente ai prezzi correnti di mercato, si é visitato alcune agenzie immobiliari al fine di stabilire una media dei prezzi di vendita della tipologia considerata, per l'immobile in oggetto, descritto nei punti precedenti.
Il quadro emerso, considerando solo due tra le principali agenzie, che offrono un immobile nella zona, è stato "corretto" considerando anche la **valutazione della deviazione standard** prendendo in analisi anche la quotazione di riferimento dell'Agenzia del territorio – OMI relativa al **I semestre 2021, codice di zona B1, microzona catastale 1, Fascia zona Periferica Centrale Centro ed Aree limitrofe Piazza Nunziata/Via Matteotti/Via Amendola/Via Roma Tipologia prevalente Abitazione Civile di tipo economica** e, una volta esclusi i dati che fuoriuscivano da essa, calcolare una media "ripulita" dai valori anomali, come si può evincere dalla tabella successiva

AGENZIA	**VALORE €/MQ**
AGENZIA IMMOBILIARE A	800,00
O M I (osservatorio mercato immobiliare Agenzia del Territorio di Cosenza	570,00/810,00

Con riferimento alle offerte di vendita d'immobili assimilabili per caratteristiche e destinazioni d'uso a quelli in oggetto nella stessa località e nello stato conservativo, buono, il valore di mercato può assumersi pari a **800,00 €/mq.**

8. STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE: Metodo della stima comparativa

Avendo rilevato **136,00 mq** di superficie commerciale d'immobile, e il 30 % dei **6,00 mq** di superficie balcone, (D.P.R. 138/98**)** pari quindi a **1,8 mq,** ed assumendo pari a **800,00 €/mq** il valore di mercato a metro quadrato dell'unità, si ha

V mercato immobile = (**mq 136,00 + 1,8 mq**) x **800,00 €/mq** = **€ 110.240,00**

Firmato Da: BARTUCCI CARMINE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25ed1712c7f5ba08d072b284db584f7

Per la definizione del Valore dell'immobile, si è utilizzato il metodo per Valutazione per Comparazione, con immobili simili disponibili sul mercato nella stessa zona. Si ribadisce che la valutazione **ha come riferimento temporale: il primo semestre del 2021.**

L'appartamento presenta una superficie lorda di **136,00 mq**, e con un'altezza utile, dal pavimento di **3.00 mt**; e da balcone, con una superficie totale di **6,00** mq.

L'immobile risulta censito all'U.T.E di Cosenza – Catasto Fabbricati - con i seguenti dati:
Foglio [redacted] particella [redacted] Sub [redacted] categoria A/2 Classe 1 vani 6 rendita [redacted] intestato a [redacted] per 1/1.
Da quanto precedentemente esposto si può riassumere che il valore dell'immobile è:

Valore Appartamento	**(stima al I semestre 2021)**	**€**	**110.240,00**
	TOTALE	**€**	**110.240,00**

Firmato Da: BARTUCCI CARMINE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25ed1712c7f5ba08d072b284db584f7

9. RILIEVO FOTOGRAFICO

Firmato Da: BARTUCCI CARMINE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25ed1712c7f5ba08d072b284db584f7



Veduta esterna

Firmato Da: BARTUCCI CARMINE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25ed1712c7f5ba08d072b284db584f7



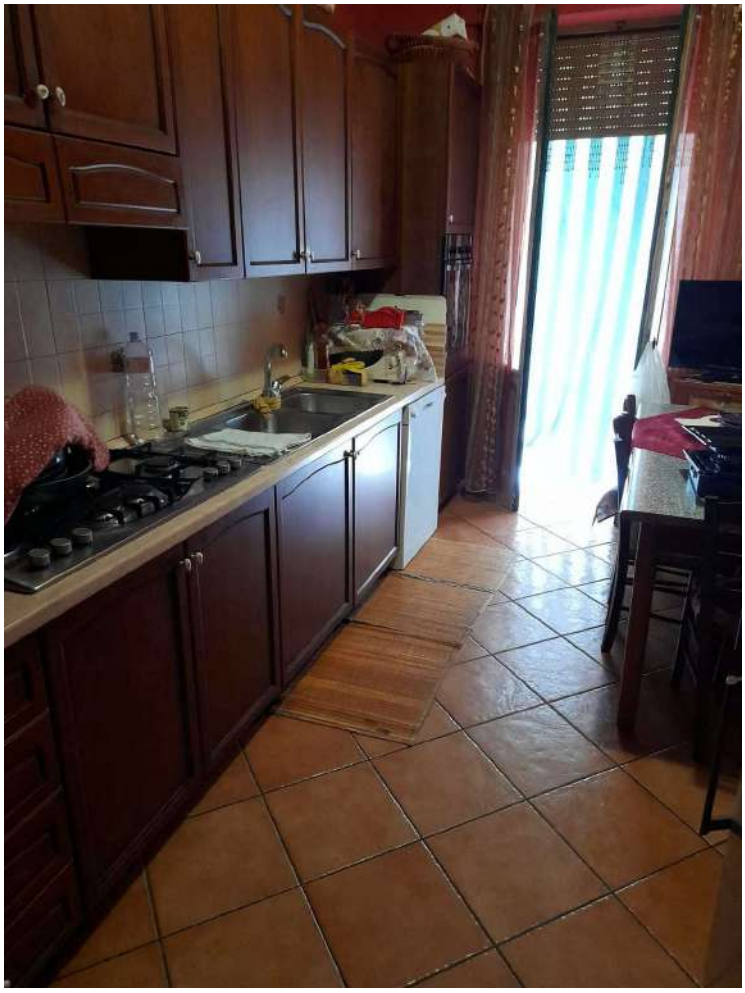
Scala accesso appartamento

Firmato Da: BARTUCCI CARMINE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25ed1712c7f5ba08d072b284db584f7



Soggiorno

Firmato Da: BARTUCCI CARMINE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25ed1712c7f5ba08d072b284db584f7



Cucina

Firmato Da: BARTUCCI CARMINE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25ed1712c7f5ba08d072b284db584f7



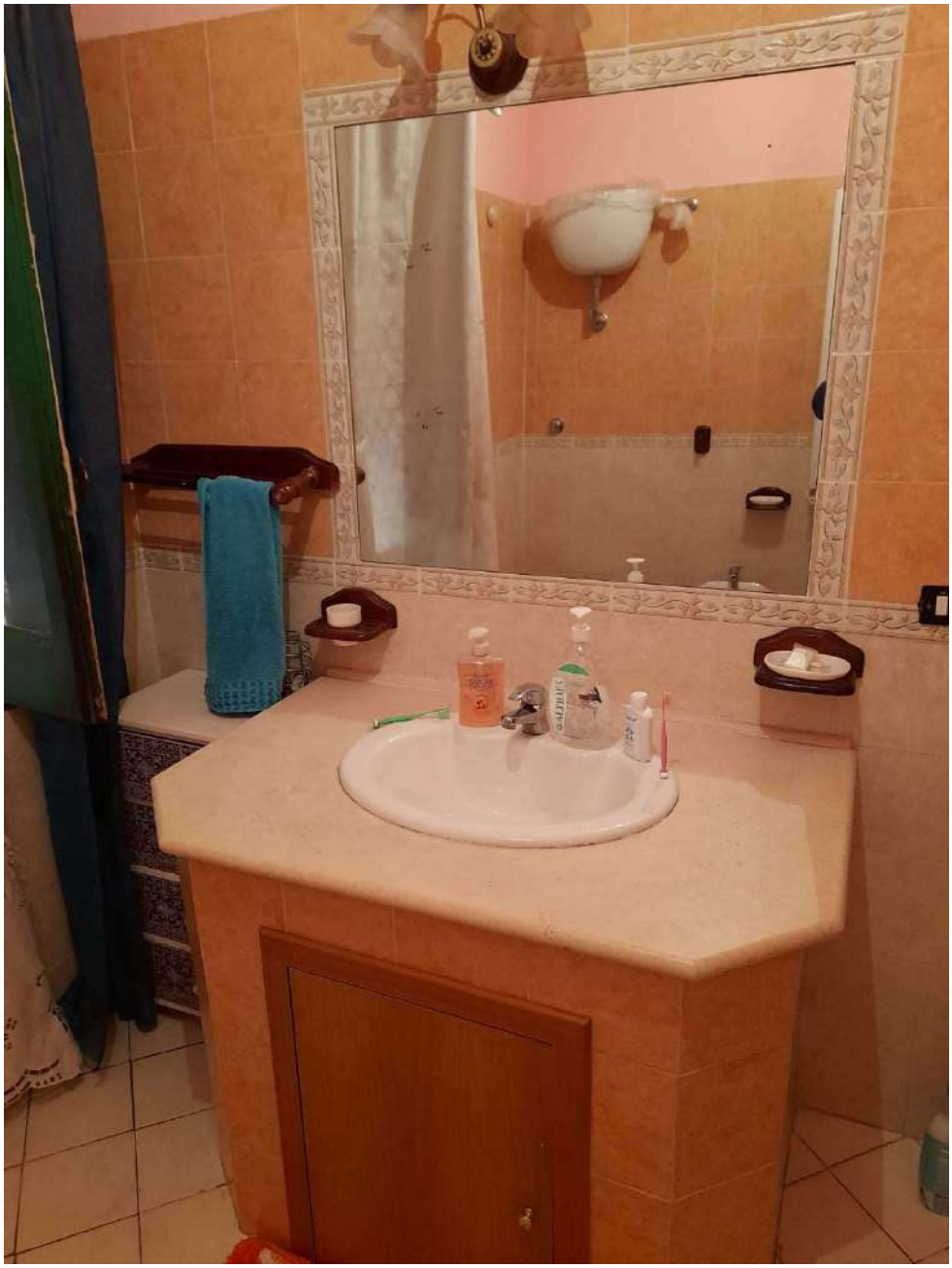
Camera da letto 1

Firmato Da: BARTUCCI CARMINE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25ed1712c7f5ba08d072b284db584f7



Camera da letto 2

Firmato Da: BARTUCCI CARMINE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25ed1712c7f5ba08d072b284db584f7



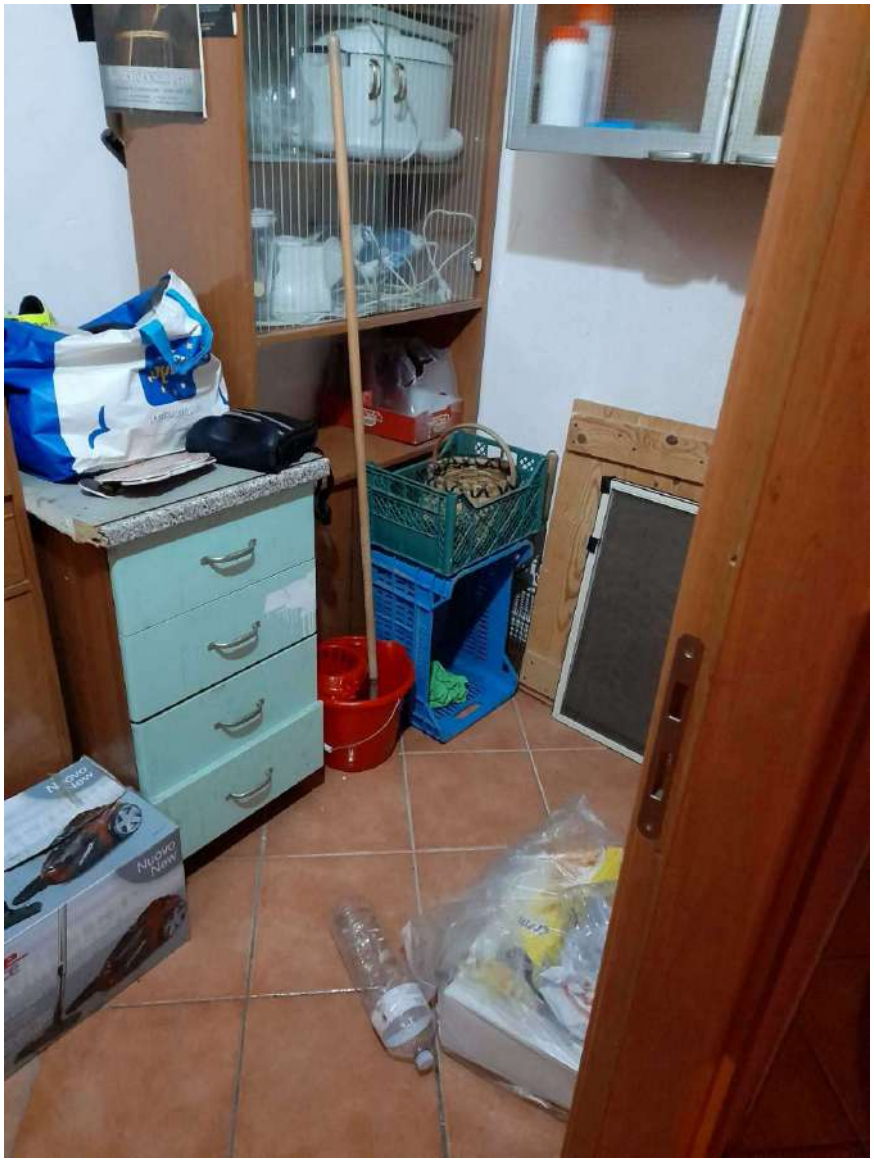
Bagno 1

Firmato Da: BARTUCCI CARMINE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25ed1712c7f5ba08d072b284db584f7



Bagno 2

Firmato Da: BARTUCCI CARMINE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25ed1712c7f5ba08d072b284db584f7



Locale di deposito

Firmato Da: BARTUCCI CARMINE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25ed1712c7f5ba08d072b284db584f7



Balcone

Firmato Da: BARTUCCI CARMINE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25ed1712c7f5ba08d072b284db584f7



Particolare infisso esterno

Firmato Da: BARTUCCI CARMINE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25ed1712c7f5ba08d072b284db584f7

10. ALLEGATI

Firmato Da: BARTUCCI CARMINE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25ed1712c7f5ba08d072b284db584f7

TRIBUNALE DI COSENZA

UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARE

GIUDICE GIUSEPPE SICILIA

PROCEDURA ESECUTIVA [redacted]

SIENA NPL CONTRO

Dopo regolare invito si sono trovati alle ore 16,30 i Signori [redacted] custode [redacted] esecutata oltre al [redacted] Medesimo ctu

Ho visionato l'immobile situato al primo piano Ho effettuato le misurazioni e il rilievo fotografico degli ambienti la signora dichiara che è stata insieme ai due figli separata dal marito.

Non avendo più che riferire con l'operazione chiusa alle ore 11,20.

CTU Carmine Bartucci Carmine Bartucci

[redacted]

Firmato Da: BARTUCCI CARMINE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25ed1712c7f5ba08d072b284db584f7

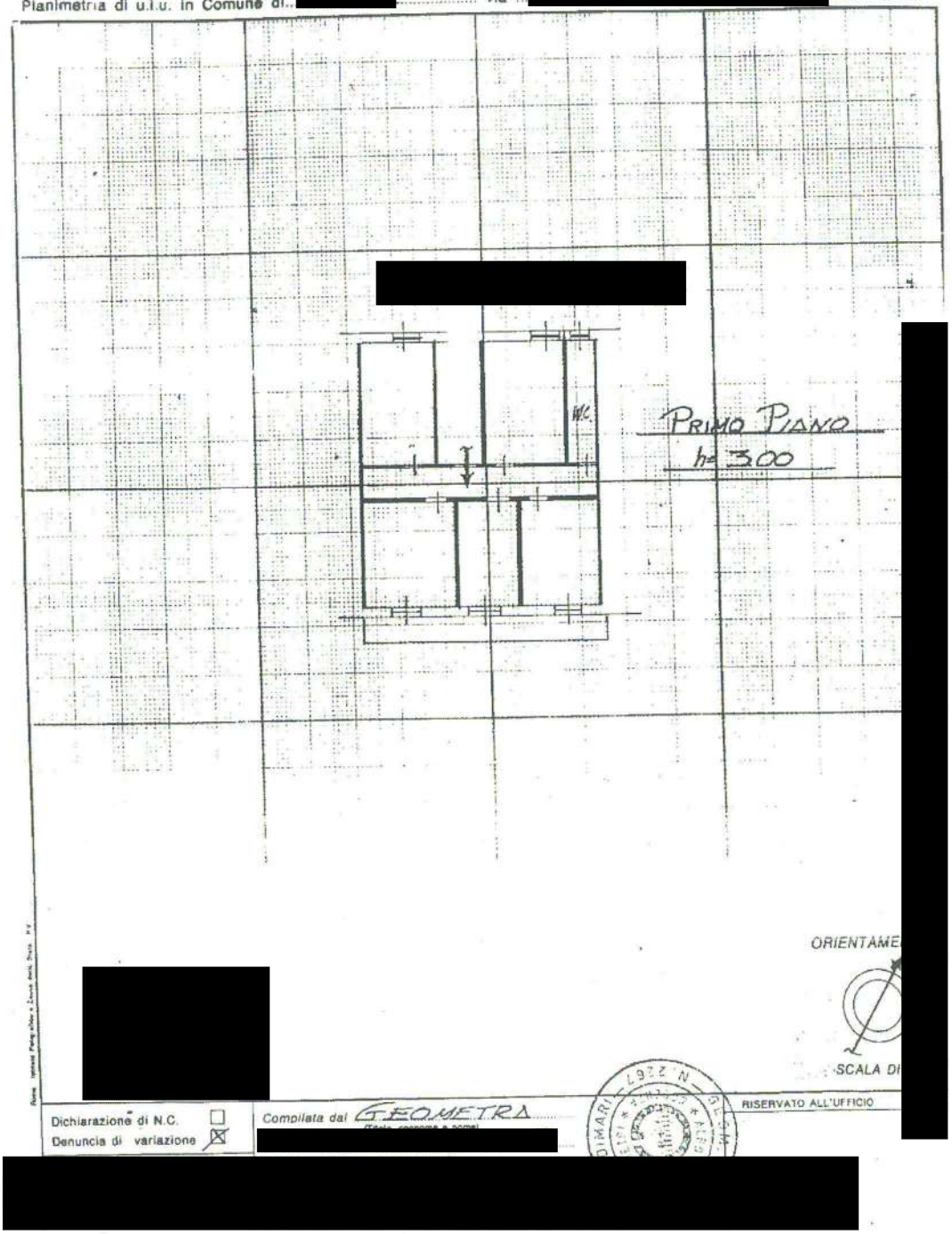
Data presentazione: 09/06/1995 - Data: 14/10/2021 - n. CS0119477 - Richiedente TRIBUNALE DI COSENZA - Ultima Planimetria in atti

MOD. BN (CEU)

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

LIRE 600

Planimetria di u.i.u. in Comune di [redacted] via [redacted] civ. 1



[redacted]

Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☒

Compilata dal GEOMETRA
[redacted]

RISERVATO ALL'UFFICIO

[redacted]

Firmato Da: BARTUCCI CARMINE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25ed1712c7f5ba08d072b284db584f7

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Cosenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 14/10/2021

Data: 14/10/2021 - Ora: 10.04.35 Fine

Visura n.: CS0119470 Pag: 1

Dati della richiesta

Catasto Fabbricati [redacted]

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	[redacted]									Totale: 136 m² Totale escluse aree scoperte**: 133 m²	[redacted]	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo	[redacted]											

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
[redacted]			

[redacted]

Unità immobiliari n. 1

Visura ordinaria esente per fini istituzionali

Richiedente: **BARTUCCI CARMINE**

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Firmato Da: BARTUCCI CARMINE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25ed1712c7f5ba08d072b284db584f7

Agenzia Entrate

Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

[redacted]

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	660	950	L	2,9	4,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	570	810	L	2,2	3	L
Box	NORMALE	425	540	L	2,2	2,9	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Firmato Da: BARTUCCI CARMINE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25ed1712c7f5ba08d072b284db584f7

Agenzia Entrate
Direzione Provinciale di COSENZA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria
Data 14/10/2021 Ora 10:56:21
Pag. 1 - segue

Ispezione ordinaria a pagamento

Protocollo di richiesta n. CS 97119 del 2021
Ispezione n. CS 97123/4 del 2021
Inizio ispezione 14/10/2021 10:54:12
Tassa versata € 4,00

Richiedente BARTUCCI CARMINE

[redacted]

Firmato Da: BARTUCCI CARMINE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25ed1712c7f5ba08d072b284db584f7

[redacted]

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

Firmato Da: BARTUCCI CARMINE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25ed1712c7f5ba08d072b284db584f7

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di COSENZA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione Ipotecaria

Data 14/10/2021 Ora 10:54:43
Pag. 1 - Segue

Ispezione ordinaria a pagamento
per dati anagrafici

Richiedente BARTUCCI CARMINE

Protocollo di richiesta CS 97119 del 2021
Ricevuta di cassa n. 23207
Ispezione n. CS 97123/3 del 2021
Inizio ispezione 14/10/2021 10:54:12

[redacted]

Firmato Da: BARTUCCI CARMINE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25ed1712c7f5ba08d072b284db584f7

[redacted]

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

Firmato Da: BARTUCCI CARMINE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25ed1712c7f5ba08d072b284db584f7

[redacted]

Prot n. [redacted] **del** 28.10.2021

Arch. Carmine Bartucci
Via Garibaldi n.32
87040 Marano Marchesato
Pec:carmine.bartucci@archiworldpec.it

Oggetto: comunicazione

[redacted]

si comunica

che nei nostri archivi non esiste nulla intestato a questo nominativo.

Distinti saluti

[redacted]

Firmato Da: BARTUCCI CARMINE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25ed1712c7f5ba08d072b284db584f7