

**TRIBUNALE ORDINARIO di COSENZA
PRIMA SEZIONE CIVILE**

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE (Cartabia)

G. E. Dott.ssa ASSUNTA GIOIA

Procedura N. R. G. 75/2024

Parti:

COSENZA

Pec:

C.F. / P. Iva

Debitore:

Avv.

Pec:

COSENZA

Cosenza 28/02/2025

L'esperto Stimatore

IL C.T.U. Ing. Eugenio Giardinelli



Relazione Tecnica C.T.U.

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE (CARTABIA)

Numero di Ruolo generale: 75/2024

Giudice: GIOIA ASSUNTA

FISSATA PRIMA UDIENZA DI COMPARIZIONE PARTI AL 05/03/2025 ALLE
ORE 10:30

Parti: ORGANI SPV S.R.L.

Debitore:

Giuramento del Sottoscritto CTU EUGENIO GIARDINELLI in data 18/11/2024

RELAZIONE DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

PREMESSA

1. Incarico, provenienza, dati censuari relativo all' immobile:

Il sottoscritto Ing. Eugenio Giardinelli nato a Cosenza il 30/04/1963

C.F. GRDGNE63D30D086V con residenza in Paterno Calabro (CS) Cap. 87040 C/da Iassa - Pileo n° 5, Studio Tecnico di Progettazioni Civili Anti Sismiche Via Delle Medaglie D'oro n° 42 Cosenza, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza con il n° 4481, incluso nell'Albo del Tribunale di Cosenza come Consulente Tecnico d'Ufficio del Giudice con il n° 3918. Specializzato in Prevenzione Incendi autorizzato dal Ministero dell'Interno con ministeriale n° 14301 del 23/11/2016, P.IVA 02317000780 Cell. 3356726525

E-mail eugenio63giardinelli@gmail.com PEC eugenio.giardinelli.f153f@ingpec.eu

Il sottoscritto ing. Eugenio Giardinelli con ordinanza della Dott.ssa Assunta Gioia in data 18/11/2024 nomina il sottoscritto Ing. Eugenio Giardinelli nella procedura Numero di Ruolo Generale 75/2024 notificata lo stesso giorno, al sottoscritto era affidato l'incarico di svolgere le funzioni di consulente tecnico d'ufficio nel menzionato procedimento;

(All. n. 1 Nomina Perito Estimatore)

Il giorno 20/11/2024 il sottoscritto prestava il giuramento di rito e dichiarava di accettare l'incarico;

(All. n. 3 Giuramento Perito Estimatore)

Si dispone, inoltre, che l'esperto:

- 1) riferisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti e redigendo per ciascun bene oggetto del pignoramento l'elaborato;
- 2) depositi, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione Dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 cod. proc. civ., il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati e del predetto foglio riassuntivo, esclusivamente mediante deposito su PCT (contenente relazione scritta, foglio "riassuntivo" in formato Microsoft word, oltre tutti gli allegati, nonché relazione destinata alla pubblicazione su internet con oscuramento dei nominativi dei soggetti a qualsiasi titolo coinvolti nelle operazioni di stima). La relazione, in particolare, va presentata su supporto informatico in formato testo (o Word per Windows®) e in formato "pdf (Adobe Acrobat)" o equivalente. È indispensabile che anche le fotografie siano fornite in formato digitale. All'interno della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy nonché e l'ulteriore documentazione acquisita nell'espletamento dell'incarico, nonché quella indicata come necessaria nei quesiti posti in sede di conferimento dell'incarico. Dovrà altresì essere allegato in formato rtf o word.zip un foglio riassuntivo con la descrizione, il prezzo di stima e gli identificativi catastali dei beni periziatati, da utilizzarsi poi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita.
- 3) invii nello stesso termine l'elaborato a mezzo di posta elettronica certificata al creditore precedente e ai creditori intervenuti, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti; la relazione va inviata al debitore, anche Se non costituito (in tale ultima ipotesi l'invio va effettuato per posta ordinaria all'indirizzo di

residenza in atti), ed al custode eventualmente nominato, assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

- 4) entro 5 giorni prima dell'udienza depositi nota di chiarimento in caso di osservazioni delle parti all'elaborato o nota in cui dia conto che nessuna osservazione gli è pervenuta;
- 5) nel caso in cui pervengano osservazioni, intervenga all'udienza fissata ex art. 569 cod. proc. civ. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere al giudice eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
- 6) alleghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) (tali allegati dovranno risultare anche nella copia "informatica");
- 7) alleghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita (tali allegati dovranno risultare anche nella copia "informatica");
- 8) segnali tempestivamente al giudice dell'esecuzione (o al custode diverso dal debitore se già nominato) ogni ostacolo all'accesso;

Si rammenta che l'esperto è autorizzato:

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

- ad avvalersi, senza necessità di ulteriore autorizzazione, della forza pubblica e, ove necessario di un fabbro, in ipotesi di comportamento ostruzionistico della parte esecutata (ivi compresa l'assenza del debitore al sopralluogo), onde poter procedere all'accesso agli immobili pignorati ed alle relative operazioni di rilevazione ed accertamento. In casi del genere, l'esperto dovrà previamente comparsare la forza pubblica competente per territorio e, ottenuta da questa l'indicazione della data di disponibilità, preannunciare l'accesso al debitore o a qualunque occupante dei beni da stimare con idonea comunicazione scritta e preavviso di almeno dieci giorni, in analogia con quanto disposto dall'art. 608 cod. proc. civ., ma accedendo poi sui luoghi senza bisogno del ministero dell'ufficiale giudiziario.

Il consulente non è, invece, autorizzato ad avvalersi di collaboratori a spese della procedura: a tal fine deve farne specifica e motivata richiesta, al giudice, che autorizzerà solo ove ne ravvisi la necessità concreta. Solo qualora il consulente sia autorizzato ad avvalersi di collaboratori il compenso di questi ultimi sarà riconosciuto quale spesa di momento della liquidazione del compenso;

All'esperto, in forza del provvedimento di nomina, è attribuito un acconto di euro 500,00 posto a carico del creditore precedente, in mancanza di diversa specificazione contenuta nel decretò di nomina.

Il provvedimento di liquidazione costituisce di per sé titolo esecutivo e consente all'esperto di porlo in esecuzione direttamente contro il creditore. Ove, comunque, il precedente non dovesse provvedere al pagamento, il consulente farà immediata istanza al giudice, che assegnerà alla parte onerata tenni*

perentorio per il pagamento del dovuto, decorso inutilmente il quale sarà fissata udienza per l'estinzione del processo ai sensi dell'art. 630 c.p.c.;

Si rammenta, altresì, all'esperto che il sopralluogo dell'immobile è indispensabile e che l'omissione di tale adempimento renderà inutilizzabile 1, a relazione e sarà valutata dal Tribunale ai fini dell'affidamento di ulteriori incarichi. La mancata risposta ad uno solo dei quesiti, senza giustificato Motivo, non consentirà la liquidazione, poiché §i riterrà non espletato l'incarico con conseguente invito formale al completamento o con revoca dell'incarico.

Giusto il novellato disposto dell'art. 161 ter c1isp att cpc, all'esito del deposito della relazione il ctu presenterà la richiesta di liquidazione ‘dell’acconto sull’onorario pari al 50% del valore I stima nonché (per intero) la richiesta di rimborso delle spese avvalendosi a tal fine del modello excell pubblicato sul sito del tribunale di Cosenza (www.tribunaledicosenza.it) nella box dedicato alle procedure esecutive — moduli per i professionisti (file denominato "istanza liquidazione citi estimo — Goggiamani"). La liquidazione della restante parte dell’onorario avverrà a seguito della vendita.

e In punto di liquidazione del compenso si precisa, su disposizione del giudice:

- a) che i compensi saranno liquidati secondo i criteri di cui agli artt. 12 e 13 della Tabella allegata dl D.M. GIUST. 30 maggio 2002: i predetti criteri, per espressa previsione dell'art. 29 del medesimo testo normativo, “sono comprensivi della relazione sui risultati dell’incarico espletato, della partecipazione alle udienze e di ogni altra attività concernente i quesiti”;
- b) Il consulente, pertanto, potrà richiedere la liquidazione a vacazioni (e cioè sulla base del tempo impiegato) solo per le attività NON ricomprese nel campo di applicazione degli ma. 12 e 13 DM 30 maggio 2002, che dovranno essere specificamente indicate nell’istanza di liquidazione con indicazione obiettiva del tempo occorso per l’espletamento (una vacazione equivale a due ore di tempo e non possono essere riconosciute più di quattro vacazioni al giorno (art. 41. 319/1980);
- c) rispetto all’attività di stima in senso stretto in favore del consulente, ai sensi dell’art. 161 disp art c.p.c. potrà essere riconosciuto prima della vendita degli immobili pignorati solo un acconto sull’onorario spettante ex art. 13 DM 30 maggio 2002, quantificato sulla base del valore di stima:
poiché, tuttavia, il saldo dovrà essere liquidato sulla base del prezzo di vendita, fisiologicamente, di regola, di molto inferiore al prezzo di stima, esso sarà liquidato sulla base del prezzo di vendita quantificato dal CTU (al netto, cioè, di abbattimenti forfettari e detrazione di costi per regolarizzazioni urbanistiche e catastali), onde evitare che al CTU sia riconosciuto un acconto maggiore del compenso che gli spetterà all'esito della vendita; d) il saldo spettante per l’attività di stima sarà, in ogni caso, liquidato al momento della vendita dell’immobile stimato e sarà posto a carico

del creditore, che la indicherà come spesa privilegiata ex art. 2770 c.c. ai fini della predisposizione del piano di riparto da parte del delegato: in caso di estinzione prima della vendita, il saldo sarà quantificato sul prezzo dell'ultima vendita infruttuosa O, in mancanza, sul prezzo di stima, come sopra indicato;

e) nel caso di stima di più immobili, coerentemente agli insegnamenti della Suprema Corte di Cassazione (cfr. Cass. Civ. 5608/2001; 7632/2006), l'onorario di cui all'art. 13 DM 30 maggio 2002 verrà calcolato nel modo che segue:

- nel caso di pignoramento di più immobili aventi caratteristiche uguali o analoghe, per definire le quali il consulente debba effettuare operazioni meramente ripetitive, l'importo stimato chi commisurare l'onorario coinciderà con quello derivante dalla valutazione cumulativa dell'intero compendio;

- in presenza di una pluralità di immobili tra loro differenti l'importo da assumere quale riferimento sarà quello corrispondente ad ogni singola valutazione di un bene o di un insieme di beni aventi autonome connotazioni, purché contenuto nel limite del massimo scaglione di euro 516.456,90.

f) le spese di cui il consulente domanda la rifusione dovranno essere adeguatamente documentate ai fini del rimborso;

g) quanto al rimborso chilometrico, esso sarà riconosciuto in presenza di spostamenti avvenuti in Comuni distanti almeno dieci chilometri da quello in cui si trova lo studio del professionista, per numero di accessi congruo in relazione all'entità del bene (che dovranno, in ogni caso, essere documentati da appositi verbali di sopralluogo) ed alla complessità delle operazioni. Le spese chilometriche, in particolare, dovranno essere comprovate mediante la produzione di certificato attestante la distanza chilometrica tra il luogo di ubicazione dello studio e quello (o quelli) ove sono ubicati gli immobili da periziare e di autocertificazione che dia conto delle date in cui per espletare l'incarico peritale è stato impiegato l'autoveicolo stesso. In presenza di tali presupposti, il rimborso chilometrico sarà quantificato secondo la formula $0,4 * \text{numero chilometri percorsi}$, come da modello di istanza di liquidazione disponibile sul sito Intenet del Tribunale.

2. Accesso ai Beni, Inizio Operazioni Peritali

Con Documento sottoscritto in data 22/11/2024 veniva fissata la data dell'inizio delle operazioni peritali sui luoghi di causa che avrebbe avuto luogo il giorno 03/12/2024

In riferimento alla procedura in oggetto, in qualità di Custode Giudiziario nominato Notaio Dott.ssa Anna Calvelli ed in riscontro alla comunicazione del 22/11/2024 con la quale l'Avv.

mediante Pec: in nome e per conto del debitore esegutato Sig.

tramite Raccomandata AR venivano informati dell'inizio delle operazioni peritali, con primo accesso sui luoghi per il 3 dicembre 2025 ore 10,30.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

Sopralluoghi, ubicazione, caratteri generali, confini.

Per l'espletamento dell'incarico ho proceduto analizzando preventivamente tutta la documentazione rinvenuta negli atti del pignoramento nella disponibilità dello scrivente tecnico incaricato, debitamente integrata con quanto rinvenuto presso l'Agenzia delle Entrate ove sono state reperite: la planimetria Catastale dell'unità immobiliare, le Visure Storiche, gli Elaborati Planimetrici e gli Estratti di Mappa, che risultano allegati alla presente relazione.

Il sopralluogo è avvenuto il giorno 3 del mese di dicembre 2024 alle ore 10,30, si è effettuato il primo accesso in Via (presso L'acquedotto di Cosenza) allo scopo di prendere visione dei luoghi, eseguire se necessario i rilievi metrici con adeguato corredo fotografico ed espletare i rilievi con un controllo della planimetria catastale e quant'altro necessario per ottenere tutti gli elementi utili e necessari per formulare il più attendibile giudizio di stima. (*Allegato n.10 Relazione fotografica esterna*).

Ufficio provinciale di: COSENZA Territorio

Convenzione: **GIARDINELLI EUGENIO (CONSULTAZIONI - PROFILO B)**
Codice di Richiesta: **C00057662013**

Situazione aggiornata al : **03/12/2024** Soggetto selezionato Tipo richiesta: **Attualità** Cognome:

Data di Nascita: Comune di Nascita: (CS) Codice Fiscale:

Immobili individuati: 27 Elenco immobili per diritti e quote

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Partita
T	Proprietà per 1000/1000	COSENZA(CS)	10	486		FICHETO	02	260	R.D. Euro: 1,48 R.A. Euro: 1,07	317
T	Proprietà per 1000/1000	COSENZA(CS)	10	487		FICHETO	02	170	R.D. Euro: 0,97 R.A. Euro: 0,70	2605

T	Proprietà per 1000/1000	COSENZA(CS)	10	705	FICHETO	02	455	R.D. Euro: 2,58 R.A. Euro: 1,88	4872
T	Proprietà per 1000/1000	COSENZA(CS)	10	706	FICHETO	02	400	R.D. Euro: 2,27 R.A. Euro: 1,65	4872
T	Proprietà per 1000/1000	COSENZA(CS)	10	707	FICHETO	02	120	R.D. Euro: 0,68 R.A. Euro: 0,50	4872
T	Proprietà per 1000/1000	COSENZA(CS)	10	716	FICHETO	02	105	R.D. Euro: 0,60 R.A. Euro: 0,43	4872
T	Proprietà per 1000/1000	COSENZA(CS)	10	717	FICHETO	02	15	R.D. Euro: 0,09 R.A. Euro: 0,06	4872

(All. n. 27 ... 40 Visure Catastali per immobile Storica)

PARTE PRIMA

1) PROPRIETÀ'

Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di COSENZA (D086) (CS)

Informazioni riportate negli atti del catasto al 14/01/2025

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di COSENZA (D086) (CS)

Foglio 10 Particelle 486, 705, 706, 707, 716, 717.

Dati di superficie: Totale: 1525 m²

Proprietario

Con Atto del 18/12/1998 Pubblico ufficiale LANZILLOTTI Repertorio n. 44497 - Voltura n. 734.1/1999 in atti dal 31/03/1999 (come indicato nelle Visure Storiche Terreno riportate in Allegato)

1.1 – Provenienza e dati censuari relativi agli immobili di proprietà del committente

La presente Relazione ha l'obiettivo di individuare i valori di stima del bene immobile inventariato di proprietà del Sig.

Il compendio immobiliare sito nel Comune di Cosenza (CS) si estende per una superficie di m² 1355,00 Classamento Ficheto Classe 2

(All. n. 22 Vista aerea della Zona),

1.2 – Documentazione necessaria per accertamenti iniziali.

Prima di procedere con la visita/sopralluogo presso i beni in oggetto mi sono recato c/o i seguenti uffici per poter acquisire tutta la documentazione necessaria e propedeutica all'espletamento dell'incarico: Comune di Cosenza (CS):

Agenzia delle Entrate-Territorio

- *n.6 Visure storica per immobile Terreni F. 10 particelle 486, 705, 706, 707, 716, 717 (All. n.27 - 39)*
- *n.1 Estratto di mappa dell'intera zona (All. n. 23)*

Agenzia delle Entrate-Conservatoria Registri Immobiliari Agenzia Entrate di Cosenza

- *Nota Trascrizione Pignoramento (All. n. 26)*

1.3 – Sopralluogo

Il sopralluogo è stato fissato il giorno 3 del mese di dicembre 2024 alle ore 10,30 alla presenza del Sig. funzionario dell'ufficio procura, incaricato dal custode giudiziario, inoltre era presente il Sig.

rilasciata dal comune di Cosenza il giorno 11/11/2022. Figlio del Sig. che assiste alle operazioni Peritali sui luoghi di causa.

Durante l'accesso, è stato possibile verificare lo stato dei luoghi degli immobili per i quali si è richiesta una verifica tecnica sulla regolarità urbanistica e catastale, ed è stato eseguito un rilievo fotografico delle unità immobiliari.

(All. n. 25) Documentazione fotografica esterna ed interna e Verbali di Sopralluogo).

Le operazioni sono state eseguite avendo cura di verificare tutta la documentazione avuta a corredo, confrontandola con l'effettivo stato dei luoghi delle unità immobiliari.

Si fa presente che l'unità immobiliari sono ubicati in prossimità di una strada comunale nei pressi dell'acquedotto comunale di Cosenza.

(All. n. 5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21)

Durante le operazioni sono stati eseguiti i rilievi con la planimetria catastale per l'individuazione degli immobili.

Non si è ritenuto necessario effettuare ulteriori sopralluoghi in quanto durante il 1° sopralluogo sono state reperite tutte le informazioni utili e sufficienti per potere procedere con la stima del bene.

1.4 – Ubicazione/caratteri generali e tipologici/Estensioni/Confini

I beni immobili oggetto di stima è localizzato nel Comune di Cosenza nei pressi dell'acquedotto comunale Cosenza (CS)

Vengono di seguito descritti i beni oggetto di stima:

Alcune particelle sono state adibite a strada non praticabile le altre particelle sono invase dalla vegetazione. Lo stato generale di manutenzione e di conservazione è mediocre sembra che tutto sia abbandonato. Attualmente gli immobili sono in uso dai singoli proprietari. Dalle indagini svolte presso l'Agenzia del Territorio è emerso che i beni suddetti sono correttamente identificati.

PARTE SECONDA

Destinazione urbanistica del terreno/difformità edilizie/iscrizioni e trascrizioni.

2.1- Destinazione urbanistica

Lo strumento urbanistico attualmente vigente è il PRG adottato con DPGR n.1067 del 22/08/1986 I beni oggetto di procedura fanno tutti parte nel medesimo foglio di mappa n. 10 che nel vigente Strumento Urbanistico comunale ha la seguente destinazione Urbanistica:

P.P. "Muoio" - Viabilità (Viabilità del Piano Particolareggiato) art.36 - Viabilità

Piano Particolareggiato "Muoio" (Delibera Approvazione C.C. n.37 del 29/07/2003 - Attualmente regolamentato dall'art.17 della Legge n.1150 del 17/08/1942)

P.P. "Muoio" (Delibera Approvazione C.C. n.37 del 29/07/2003)

2.2- Verifica difformità edilizie.

Dai controlli tra la documentazione reperita c/o gli Uffici Tecnici Comunali non emergono difformità edilizie.

2.3- Vincoli.

Dalle indagini effettuate risulta che non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità e non risultano esistenti diritti demaniali o usi civici sull'area in oggetto.

2.4 – Iscrizioni e trascrizioni.

Da una ricerca c/o la Conservatoria Registri Immobiliari Agenzia Entrate di Cosenza –Ufficio Territorio, si rileva che dal 1990 al 2018 sui beni intestati risultano le seguenti formalità (trascrizioni/iscrizioni). (**Allegato n. 26**)

PARTE TERZA

Criterio di stima e valutazione/Valutazioni/Ipotesi di vendita.

Come già premesso nella prima parte, la suddetta Perizia ha lo scopo di stabilire il prezzo di vendita dei beni immobili di proprietà del Sig.

La suddetta Perizia pertanto costituisce parte integrante dell'Ordinanza di Vendita. L'obiettivo primario è la vendita del bene al miglior offerente.

In termini generali occorre stabilire il prezzo base di vendita dell'immobile/compendio immobiliare, con particolare riferimento alle condizioni di mercato immobiliare locale, alle valutazioni espresse dalle Agenzie Immobiliari, ed in base a numerosi fattori intrinseci alla natura del bene ossia le condizioni di fatto, lo stato generale di manutenzione, eventuali problematiche inerenti il bene, la loro sanabilità, esistenza di vincoli, servitù, lo stato in cui si trova l'immobile (libero/occupato), quindi valutare se il bene oggetto di stima può essere influenzato da peculiari condizioni intrinseche che possono penalizzare.

La valutazione del compendio immobiliare seguirà il criterio del valore di mercato che definisce la più probabile quantità di denaro ottenibile dalla compravendita del bene mediante Asta pubblica.

Il procedimento adottato è quello sintetico- comparativo basato sull'analisi condotta su beni simili all'immobile oggetto di indagine, ma tenendo conto delle sue caratteristiche intrinseche, e sviluppata su dati derivanti da fonti differenziate:

- beni in vendita tra privati nella stessa zona con simili caratteristiche
- le valutazioni espresse dalle Agenzie Immobiliari
- analisi comparativi e relativa alle ultime vendite
- pareri Gratuiti degli agenti immobiliari.

3.1- Criterio di stima adottato

Per la valutazione delle unità immobiliari si è adottato il metodo della stima sintetica che si basa sulla comparazione del più probabile valore di mercato di immobili simili a quello oggetto della stima. La superficie commerciale dell'unità immobiliare si determina dalle Visure Catastali.

Il più probabile valore di mercato si ottiene al termine di un giudizio estimativo realizzato per comparazione tra i prezzi noti del libero mercato.

La stima per comparazione quindi si basa su due fasi seguenti:

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

Stima dell'influenza delle variabili sul valore di mercato che con l'applicazione dei coefficienti in base a funzionalità globale, ne quantifica il prezzo in relazione ai normali standard.

3.2 - Valutazione

Stima degli immobili

Il risultato ottenuto dalla consultazione di riviste specializzate nel settore immobiliare e soprattutto dalle informazioni raccolte presso agenzie immobiliari del comune di Cosenza, e presso il comune di Rende sono verosimili ai valori base estrapolati dalla banca dati immobiliare che riporta i valori medi di mercato riferiti al secondo semestre del 2024.

Una volta determinato il valore medio unitario della superficie commerciale vengono applicati dei coefficienti correttivi per aumentarlo e diminuirlo al fine di tener conto delle caratteristiche peculiari che riguardano l'unità immobiliare da stimare.

Le caratteristiche analizzate saranno raggruppate in tre coefficienti distinti che dipendono

- a) Dalla Vetustà, per vetustà di un immobile si intende il degrado dello stesso derivante e quindi nel nostro caso si può considerare un coefficiente unitario (1,00).
- b) Dall'obsolescenza e funzionalità globale, nella pratica estimale si riscontra frequentemente che immobili ancora agibili dal punto di vista fisico ed idonei all'uso per il quale possono essere utilizzati, si ritengono superati dalle nuove esigenze indotte dal progresso tecnologico. (1,00).
- c) Dal deprezzamento o incremento per caratteristiche posizionali o ambientali. Al valore di stima di unità descritte in categorie può essere applicato un coefficiente di merito/demerito derivante dalle specifiche caratteristiche delle stesse ed in particolare per insediamento nei comuni di maggior importanza, in zona artigianale od industriale regolata da piano regolatore e perciò di massima appetibilità 1,00 ma nel nostro caso non sarà applicato (1,00).

Per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile si è deciso di procedere mediante una *stima sintetica comparativa*, prendendo a confronto terreni simili della zona di immobili di cui si conoscono i recenti prezzi di mercato. La rilevazione dei valori di compravendita è stata fatta effettuando delle ricerche direttamente nella zona e chiedendo inoltre informazioni a mediatori e agenti immobiliari, come ecc., ma non si è ottenuto nessun tipo di valore plausibile dato che il mercato in queste zone è molto scarso, consultando poi anche i valori forniti dall'*Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate Territorio (OMI)*

che dà per ogni comune relativamente alla zona di interesse, alla destinazione dell'immobile e alla tipologia, abbiamo un intervallo di valori plausibili di mercato. Per la determinazione del più probabile valore di mercato si è scelto come parametro la superficie lorda espressa in mq. Ricavata dalla planimetria catastali e desunta dai rilievi metrici effettuati dallo stesso C.T.U. per gli immobili ispezionati.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA

Si riportano di seguito le tabelle riassuntive con il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliari, in base alla zona urbanistica in cui è inserita la particella.

1 Comune di Cosenza (CS) Foglio 10 Mappale 486

55,94 % - Zona P.P. "Muoio" - Viabilità (Viabilità del Piano Particolareggiato)

33,08 % - Zona P.P. "Muoio" - F3B (Aree per attrezzature sociali, commerciali e direzionali)

10,98 % - Zona P.P. "Muoio" - C3 (Espansione estensiva)

F.10 Part. 486 superficie 145,60 mq. x 10,00 €/mq. = **€ 1.456,00**

F.10 Part. 486 superficie 85,80 mq. x 20,00 €/mq. = **€ 1.716,00**

F.10 Part. 486 superficie 28,60 mq. x 30,00 €/mq. = **€ 858,00**

2 Comune di Cosenza (CS) Foglio 10 Mappale 705

13,57 % - Zona P.P. "Muoio" - Viabilità (Viabilità del Piano Particolareggiato)

86,43 % - Zona P.P. "Muoio" - F3B (Aree per attrezzature sociali, commerciali e direzionali)

F.10 Part. 705 superficie 62,00 mq. x 10,00 €/mq. = **€ 620,00**

F.10 Part. 705 superficie 393,00 mq. x 20,00 €/mq. = **€ 7.860,00**

3 Comune di Cosenza (CS) Foglio 10 Mappale 706

98,42 % - Zona P.P. "Muoio" - Viabilità (Viabilità del Piano Particolareggiato)

1,58 % - Zona P.P. "Muoio" - B1 (Sature)

F.10 Part. 706 superficie 393,60 mq. x 20,00 €/mq. = **€ 7.872,00**

F.10 Part. 706 superficie 6,40 mq. x 15,00 €/mq. = **€ 96,00**

4 Comune di Cosenza (CS) Foglio 10 Mappale 707

0,59 % - Zona P.P. "Muoio" - Viabilità (Viabilità del Piano Particolareggiato)

99,41 % - Zona P.P. "Muoio" - B1 (Sature)

F.10 Part. 707 superficie 7,10 mq. x 20,00 €/mq. = **€ 142,00**

F.10 Part. 707 superficie 112,90 mq. x 15,00 €/mq. = **€ 1.693,50**

5 Comune di Cosenza (CS) Foglio 10 Mappale 716

100 % - Zona P.P. "Muoio" - B1 (Sature)

F.10 Part. 716 superficie 105 mq. x 15,00 €/mq. = **€ 1.575,00**

6 Comune di Cosenza (CS) Foglio 10 Mappale 717

80,8 % - Zona P.P. "Muoio" - Viabilità (Viabilità del Piano Particolareggiato)

19,2 % - Zona P.P. "Muoio" - B1 (Sature)

F.10 Part. 717 superficie 15 mq. x 15,00 €/mq. = **€ 225,00**

Si riporta di seguito la tabella riassuntiva con il più probabile valore di mercato delle due unità immobiliari, in corso di costruzione, il valore di stima complessivo e il prezzo base.

3.3 – Ipotesi di vendita.

Viste e valutate tutte le caratteristiche e peculiarità del bene oggetto di stima, al fine di realizzare una vendita veloce e proficua, si ritiene opportuno proporre il lotto nello stato di fatto in cui è.

DESCRIZIONE SINTETICA DEI LOTTI

Si riporta di seguito la descrizione sintetica del Prezzo a Base Asta di tutti i Lotti

Descrizione Unità Immobiliare oggetto di Esecuzione Giudiziaria	Immobili terreni Superficie catastale londa mq. 1355,00 mq.
Descrizione Catastale	Catasto Terreni Comune di Cosenza (CS) Foglio 10 Part. 486,705,706,707,716,717
Natura e Titolarità Giuridica Intestati	Terreni siti nel comune di Cosenza Provincia di COSENZA Foglio: 10 Soggetto individuato
Valore Base Stimato	€ 24.113,50
Detrazione per Vendita Coattiva in assenza di garanzia per vizi occulti -15%	€ - 3.617,03
Spese per lavori di normale manutenzione e pulizia	€ - 5.000,00
Prezzo a Base d'Asta	€ 15.496,47

QUESITI:

1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei (in particolare, controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato - riscontrando, in ipotesi di acquisto per successione ereditaria, la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto - e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). Ove il tecnico ravvisi l'incompletezza della documentazione ipocatastale in atti: a) se l'incompletezza constatata riguardi tutti i beni pignorati, l'esperto informerà immediatamente il giudice dell'esecuzione, interrompendo ogni attività fino a nuova disposizione di quest'ultimo; b) se l'incompletezza constatata riguardi solo alcuni dei beni pignorati, l'esperto ne informerà comunque immediatamente il giudice dell'esecuzione, ma procederà frattanto alta redazione della perizia con riferimento ai residui beni per cui la documentazione sia valida e completa (dando atto in perizia della trasmissione degli atti al giudice con riferimento ai beni non stimati, per cui sia stata ravvisata l'incompletezza della documentazione ipocatastale);

La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento/certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) risultano completi.

L'indirizzo esatto come riportato in atti Cosenza nei pressi Zona Muoio

La corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento)

2) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale); qualora risultino altre procedure esecutive gravanti sul medesimo l'esperto ne verificherà lo stato in cancelleria, riferendo immediatamente al giudice dell'esecuzione qualora le predette procedure esecutive non siano estinte;

(All. n.26) Ispezione ipotecaria sugli immobili – Conservatoria Registro Immobiliare

3) acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene e, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di chi all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detto documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca e depositi, in ogni caso, aggiornate visure catastali e ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;

Sono state acquisite (Vedi Allegati) visure catastali per immobile e la planimetria catastale.

4) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti 'elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e

secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

Vedi Relazione Tecnica Descrittiva

5) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei Ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Catastralmente viene indicato come Cosenza nei pressi Zona Muoio

Il bene pignorato è individuato ed identificato in modo corretto.

6) rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento;

Non risultano per le unità immobiliari difformità che non inficiano la vendita.

7) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Le particelle sono urbanisticamente descritte alla pag. 14-15

8) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D. P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.386 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'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, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. I costi di sanatoria dovranno essere computati. - previa detrazione — nella determinazione del prezzo di vendita. Ove l'esperto ravvisi la non sanabilità/condonabilità degli immobili pignorati (o di taluni di essi): a) specificherà se l'insanabilità riguardi l'intero immobile ovvero parti di esso; b) in caso di abusività parziale indicherà i costi per la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi; detraendoli dal prezzo di stima;

Niente da riferire per i beni in oggetto

9) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione; il frazionamento di singoli cespiti ai fini della formazione di più lotti sarà possibile solo ove consenta una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione. In presenza delle predette condizioni,

l'esperto provvederà alla redazione del frazionamento e all'identificazione dei nuovi confini dei beni frazionati, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

I beni immobili possono essere venduti in un unico lotto.

10) dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile o meno in natura e a quali condizioni. A questo punto: a) Nel caso si tratti di quota indivisa, l'esperto fornirà la valutazione tanto dell'intero, quanto della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; b) in caso di divisibilità in natura, l'esperto indicherà i costi per un eventuale frazionamento, a cui provvederà solo in caso di autorizzazione del giudice dell'esecuzione all'esito di udienza ex art. 569 c.p.c. (posto che la divisione in natura, ai sensi dell'art. 600 cpc, postula la richiesta del creditore pignorante ovvero dei comproprietari). Ove riceva la predetta autorizzazione, l'esperto provvederà alla formazione dei singoli lotti (e, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro;

Gli immobili pignorati nella sua totalità non hanno bisogno di essere divisi

11) accerti se l'immobile è libero o occupato, indicando compiutamente le generalità delle persone che eventualmente occupano il bene, il loro rapporto con l'esecutato e il titolo dell'occupazione; a questo punto, acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando esso abbia o meno data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la

liberazione del bene. In ogni caso l'esperto determinerà il valore locativo del bene, esprimendo una valutazione di congruità sul canone pattuito in eventuali contratti di locazioni opponibili alla procedura;

Gli immobili sono liberi di proprietà del Sig.

- 12) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutati, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Il Sig. è unico proprietario degli Immobili.

- 13) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), o censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Dalle indagini effettuate risulta che non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità e non risultano esistenti diritti demaniali o usi civici sull'area in oggetto.

Art.136 - Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (Immobili ed aree che hanno conspicui caratteri di bellezza e valore naturale, storico, estetico, tradizionale e panoramico) L'immobile si Trova in Zona Dichiarata Art.136 - Immobili ed aree di notevole interesse pubblico

- 13 Bis) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Per la pulizia del terreno sono previste delle spese da sostenere.

14) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfetario pari al 15% del 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 condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, nonché di quelle per eventuali costi di sanatoria/demolizione, come da quesito 8;

Vedi pag. 14 -15 Della Relazione

15) riporti in apposito foglio “riassuntivo” a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita, - la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali: e prezzo base; - per ciascun lotto la natura @iena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento; - se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza della quota ed il suo prezzo base. Nelle conclusioni, inoltre, evidenzi in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti dà la 14).

Vedi pag. 16 Prospetto Riassuntivo

CONCLUSIONI

Nel ringraziare il Giudice Delegato Dott.ssa Assunta Gioia per la fiducia accordata, si rassegna la presente relazione, con la più serena coscienza e assoluta obiettività, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore integrazione o chiarimento che dovesse essere necessario.

Tutto quanto premesso e considerato anche alla luce di tutta la documentazione esaminata ed allegata a corredo, trasmetto la su esposta relazione completa degli allegati.

Cosenza, li 28/02/2025

*Con Osservanza
Il Tecnico Incaricato
Dott. Ing. Eugenio Giardinelli*





Città di Cosenza



ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE (Cartabia)

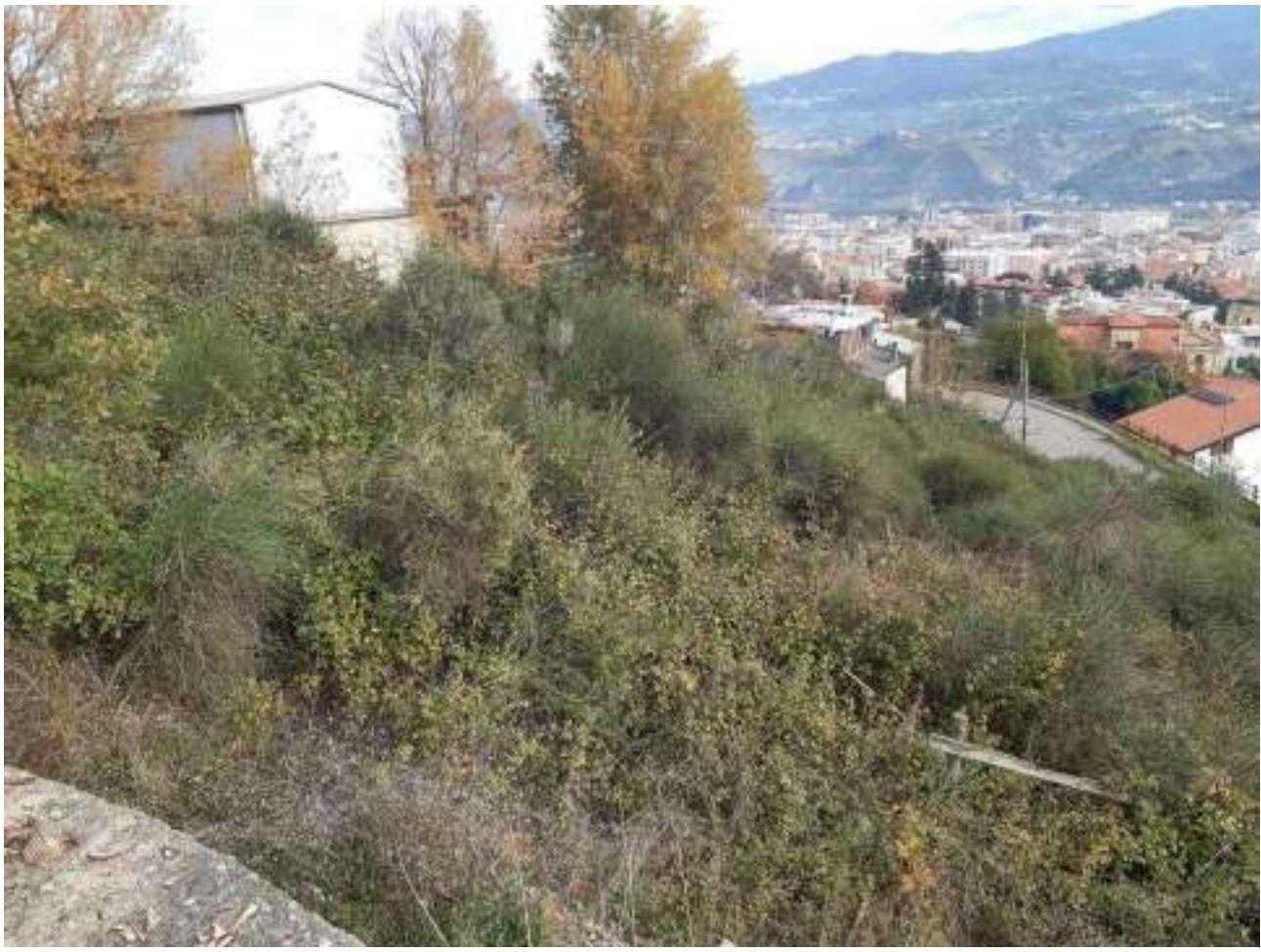
G. E. Dott.ssa ASSUNTA GIOIA

Procedura N. R. G. 75/2024

RELAZIONE FOTOGRAFICA STATO DEI LUOGHI













Cosenza 28/02/2025

L'esperto Stimatore
IL C.T.U. Ing. Eugenio Giardinelli

