Ing.Liguori Modestina via S. Pertini 61 87036 Rende (CS) cell. 3495843160
pec:modestinaliguori@pec. email:tinaliguori@virgilio.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE
CONSULENZA TECNICA

-Proc. N. 178/2024

GIUDICE: Dott. Giuseppe Sicilia

C.T.U. Ing. Modestina LIGUORI

Firmato Da: MODESTINA LIGUORI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a3fb4ac5758eeca51e0f96edd73dcf4

INDICE

Sommario

1. Premessa e sintesi delle operazioni peritali....3
2. Controllo documentazione....3
3.Espletamento incarico....4
3.1 Risposte al quesito n.1....4
3.2 Risposte al quesito n.2....5
3.3 Risposte al quesito n.3....6
3.4 Risposte al quesito n.4....7
3.5 Risposte al quesito n.5....7
3.6 Risposte al quesito n.6....7
3.7 Risposte al quesito n.7....8
3.8 Risposte al quesito n. 8....8
3.9 Risposte al quesito n. 9....8
3.9.1 Metodo di stima "comparativo diretto"....9
3.10 Risposta al quesito n. 10....13
3.11 Risposta al quesito n. 11....13
3.12 Risposta al quesito n.12....14
3.13 Risposta al quesito n. 13....14
3.14 Risposta al quesito n. 14....14
3.15 Risposta al quesito n. 15....14

ALLEGATI:

1) **Verbale di conferimento di incarico.**
2) **Visura catastale**
3) **Planimetria catastale**
4) **Documenti rilasciati dal Comune di San Vincenzo la Costa**
5) **Rilievo fotografico dei beni.**
6) **Rilievo planimetrico dei beni.**
7) **Certificato di stato civile esecutato**
8) **Ispezioni ipotecarie relative agli immobili**
9) **Dati estimativi dell'OMI - Agenzia del Territorio – I semestre 2025.**

Firmato Da: MODESTINA LIGUORI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a3fb4ac5758eeca51e0f96edd73dcf4

In ottemperanza a quanto emerso nell'udienza del 25/05/2026 e alla luce dell'estinzione parziale del procedimento, la scrivente CTU ha aggiornato il proprio elaborato peritale, procedendo allo stralcio dell'immobile B, riportato nella prima stesura della relazione.

1. Premessa e sintesi delle operazioni peritali

La sottoscritta Ing. Liguori Modestina, nata a Cosenza il 6/05/1976, iscritta all'ordine degli Ingegneri della provincia di Cosenza al n. 3718 ed all'albo dei consulenti tecnici al n. 3590 presso codesto Tribunale, con ordinanza del 27/10/2025, veniva nominata dal Giudice Dott. Giuseppe Sicilia, consulente tecnico d'ufficio nel procedimento con numero di ruolo generale 178/2024 tr [redacted] n data 29/10/2025 la sottoscritta prestava il giuramento di rito, accettava l'incarico conferitole ed i quesiti che il Giudice formulava nell'apposito verbale (*Allegato n.1*). In conformità a quanto esplicitamente richiesto nel suddetto verbale di conferimento, la sottoscritta CTU:

- provvedeva preliminarmente ad acquisire la documentazione ritenuta necessaria per una corretta identificazione del bene;
- effettuava un sopralluogo cognitivo data 15/11/2025 alle ore 10.30 recandosi presso l'immobile oggetto della procedura esecutiva, insieme al Custode Delegato Avv. Daniela Ponzo. Al sopralluogo erano presenti, oltre al CTU e al Custode delegato, i [redacted] esecutato.

Durante il sopralluogo il CTU constatava lo stato dei luoghi, visionando e fotografando i beni oggetto del pignoramento. Al fine di acquisire la documentazione necessaria per svolgere l'incarico e rispondere in maniera corretta ed esaustiva ai quesiti formulati dal Giudice e di seguito indicati, il CTU ha svolto ulteriori indagini presso gli uffici del N.C.EU di Cosenza, presso l'ufficio tecnico e presso l'ufficio anagrafe del Comune di San Vincenzo la Costa, presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza e ha consultato diverse agenzie immobiliari e tecnici che operano nel settore.

2. Controllo documentazione

Il CTU prima di rispondere ai quesiti formulati dal Giudice ha controllato la documentazione allegata agli atti, che relativamente all'art. 567, comma 2 cod. proc. civ., risulta **idonea e completa** per i beni

Firmato Da: MODESTINA LIGUORI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a3fb4ac5758eeca51e0f96edd73dcf4

pignorati. Dalla documentazione si evince che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale: è infatti presente il certificato notarile firmato dal [redacted], in data 17/02/2025, dal quale si evince che il bene descritto nel pignoramento in esame è un locale commerciale censito in catasto al Foglio 19 particella 234 sub 2, categoria C1, sita nel Comune di San Vincenzo la Costa, di piena proprietà del sig [redacted]

Dal certificato notarile risultano:

- stato delle trascrizioni a favore e contro i debitori esecutati ed i suoi danti causa succedutisi nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento;
- stato delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico dei debitori esecutati e dei suoi danti causa nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento immobiliare, con esclusione delle formalità cancellate e non rinnovate.

Non è presente come allegato al certificato notarile l'estratto catastale attuale e l'estratto catastale storico, ma i dati catastali (attuali e storici) degli immobili pignorati sono indicati nella certificazione. Inoltre è assente il certificato di stato civile dell'esecutato, che il CTU ha prontamente richiesto tramite pec all'ufficio anagrafe del comune di San Vincenzo La Costa in data 11/03/2026 e che ha ricevuto il giorno 16/03/2026. Dal certificato contestuale di stato civile e residenza risulta che il [redacted] è coniugato con la signora [redacted] e che risulta residente nel Comune di San Vincenzo la Costa in via Vittorio Emanule III.

3.Espletamento incarico

3.1 Risposte al quesito n.1.

[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];

Dall'atto di pignoramento immobiliare del 30/08/2024, firmato dall'ufficiale Giudiziario Dottoressa Daniela Caria, [redacted] con sede in Conegliano (TV), si evince che il bene oggetto del procedimento di esecuzione immobiliare è il seguente:
locale adibito ad attività commerciale (ristorazione), indipendente, piano terra, sito in via Vittorio Emanuele III, identificato dai seguenti dati catastali:

Firmato Da: MODESTINA LIGUORI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a3fb4ac5758eeca51e0f96edd73dcf4

Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Superficie	Rendita
19	234	2	C1	1	562 mq	1940.43

3.2 Risposte al quesito n.2

[sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'articolo 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino

Descrizione immobile

L' immobile appartenente all'esecutato è un locale ad uso commerciale, denominato *Ristorante Parco dei Gesuiti*, sito in Corso Vittorio Emanuele III, nel Comune di San Vincenzo la Costa, frazione Gesuiti. Il locale commerciale si estende per una superficie di circa 186 mq. Si raggiunge facilmente percorrendo la SS 107, bivio San Fili Bucita, dal quale dista circa 6/7 km. E' costituito da un corpo di fabbrica principale indipendente, a destinazione commerciale (ristorazione), sviluppato su un unico livello fuori terra. Il fabbricato presenta una copertura a falde inclinate, caratterizzata da sporti di gronda con travetti in legno a vista. Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate con coloritura chiara e presentano una zoccolatura di base con rivestimento in pietra squadrata a vista. Gli infissi esterni, di ampie dimensioni a garanzia della luminosità degli ambienti principali, sono in metallo (alluminio preverniciato o legno-alluminio) provvisti di vetrocamera. La proprietà è dotata di un'ampia corte esterna di pertinenza (circa 376 mq), accessibile tramite passo carrabile/pedonale. L'area scoperta si presenta in parte pavimentata in battuto di cemento e pietra e in parte sistemata a verde, piantumata con essenze arboree (ulivi e alberi da frutto) e delimitata da staccionate in legno. All'interno si individuano i seguenti ambienti:

- **Sala Ristorazione:** si caratterizza per la presenza di un intradosso della copertura con orditura principale e secondaria in legno a vista. La pavimentazione è realizzata in gres porcellanato o monocottura formato quadrato, posato a giunti paralleli. Le pareti sono intonacate, con zoccolature in parte in blocchi/pietra. L'impianto di climatizzazione/riscaldamento è visibile ed è costituito da ventilconvettori installati a parete.
- **Zona Bar/Accoglienza:** Ambiente di disimpegno e servizio, con pavimentazione in ceramica chiara posata in diagonale. Le pareti sono intonacate e tinteggiate. Sono presenti arredi fissi in legno (bancone e retrobanco) e nicchie a muro ad uso espositivo.

Firmato Da: MODESTINA LIGUORI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a3fb4ac5758eeca51e0f96edd73dcf4

- **Zona Cucina:** L'area destinata alla preparazione dei cibi presenta finiture tipiche per la destinazione d'uso. La pavimentazione è in ceramica o gres tecnico antigraffio e antiscivolo. Le pareti presentano un rivestimento lavabile in piastrelle di ceramica smaltata bianca fino ad altezza regolamentare (circa 2,00 m). L'ambiente è dotato di attrezzature professionali in acciaio inox, tra cui una cappa di aspirazione industriale a parete, piani di lavoro, lavelli a doppia vasca e fuochi. L'impianto elettrico presenta canalizzazioni parzialmente a vista.

L'immobile si presenta in uno stato di conservazione e manutenzione generale **buono**. Le strutture portanti visibili, la copertura e gli infissi non presentano segni evidenti di cedimento o degrado avanzato. Le finiture interne sono in uno stato manutentivo **buono**.

L'immobile si trova in corso Vittorio Emanuele III, nella frazione Gesuiti del Comune di San Vincenzo la Costa. Gesuiti dista circa 40 Km dalla Città di Cosenza e 20 km dall'autostrada A2 del Mediterraneo (svincolo Cosenza Nord). La zona è ben servita (presenza di scuole, attività commerciali, farmacie e altro). Per il bene non può sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino].

3.3 Risposte al quesito n.3.

[indichi 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 sostituita dell'atto notorio di cui all'art. 40 della legge 47/1985]

Sono state acquisite presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Cosenza – Territorio Servizi Catastali, i seguenti documenti:

- Visure catastali
- Planimetria catastale
- Elaborato planimetrico

Inoltre il giorno 03/02/2026 tramite posta elettronica certificata è stato richiesto al Comune di San Vincenzo la Costa un accesso agli atti al fine di accertare la regolarità edilizia degli immobili oggetto di perizia. L'ufficio tecnico del Comune di San Vincenzo La Costa ha rilasciato il giorno 26/02/2026 la seguente documentazione:

- parete tecnico certificato di agibilità prot. n. 768 del 17/03/2006 rilasciato dal Comune di San Vincenzo La Costa;
- parere urbanistico rilasciato dal Comune di San Vicenzo La Costa in data 14/05/2024 dal quale si evince che per l'immobile sono stati presentati al comune:

Firmato Da: MODESTINA LIGUORI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a3fb4ac5758eeca51e0f96edd73dcf4

- Permesso di costruire (PdC) n. 16 del 23/07/2024, n. prot. 2470;
- DIA prot. n. 3415 del 27/10/2004:
- Permesso di costruire (PdC) in variante n. 02 del 24/01/2006, n. prot. 257;
- Permesso di costruire (PdC) in sanatoria n. 05 del 07/09/2018, n. prot. 2334;

3.4 Risposte al quesito n.4.

[Accerti, 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 tal caso 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'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso , verifichi ai fini dell'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 dell'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];

I documenti rilasciati dal comune di San Vincenzo la Costa sono i seguenti:

- certificato di agibilità prot. n. 768 del 17/03/2006 rilasciato dal Comune di San Vincenzo La Costa;
- parete tecnico urbanistico rilasciato dal Comune di san Vicenzo La Costa in data 14/05/2024;

3.5 Risposte al quesito n.5.

[alleghi per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della legge 47/1985]

Non ci sono terreni appartenenti all'esecutato.

3.6 Risposte al quesito n.6.

[Identifichi catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicandogli 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 è censito in catasto alle seguenti particelle:

Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Superficie	Rendita
19	234	2	C1	1	562 mq	1940.43

Non è stata rilevata alcuna difformità nella distribuzione interna.

Firmato Da: MODESTINA LIGUORI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a3fb4ac5758eeca51e0f96edd73dcf4

3.7 Risposte al quesito n.7

[Appuri, 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. 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 ndel caso una bozza di progetto di divisione]

Dal certificato notarile presente in atti, dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Cosenza – Territorio, il bene oggetto di pignoramento risulta essere di piena proprietà del debitore esecutato e non si evincono altre quote attribuibili a diversi proprietari. L'immobile risulta non divisibile.

3.8 Risposte al quesito n. 8

[iverificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle inscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso e abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati e che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente ;]

L'immobile oggetto della procedura esecutiva è di piena proprietà dell'esecutato, pervenutogli dalla signora [redacted] (la quale si riserva il diritto di usufrutto), con atto notarile pubblico di donazione ricevuti dal [redacted] con sede a Belvedere Marittimo, in data 12 dicembre 1990, n. repertorio 41188 trascritto a Cosenza il 5 gennaio 1991, formalità 249 R.G. e 228 R.P. riunione diritti per morte usufruttario in data 4 aprile 2008 riunione di usufrutto.

Sull'immobile insistono la seguente formalità:

- verbale di pignoramento immobili trascritto a Cosenza il 5 luglio 2012 ai numeri 17162 R.G. e 14150 R.P., a favore d[redacted]an[redacted] P.IVA [redacted], notificato in tribunale di Cosenza il 21/05/2012, n. rep. 754/2012
- verbale di pignoramento immobili trascritto a Cosenza il 18 novembre 2024 ai n.n. 34307 R.G. e 28388 RP in [redacted] con sede in[redacted] notificato all'UNEP Tribunale di Cosenza il 31/10/2024 con numero di repertorio 4026;

3.9 Risposte al quesito n. 9

[determini il valore degli immobili pignorati .Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonche' per le eventuali spese condominiali insolute]

Il valore commerciale dell' immobile afferente alla procedura esecutiva in oggetto è stato

Firmato Da: MODESTINA LIGUORI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a3fb4ac5758eeca51e0f96edd73dcf4

determinato facendo riferimento al seguente metodo di valutazione:

- metodo "**comparativo diretto**", basato sul confronto tra il bene in oggetto ed altri beni simili, recentemente interessati da operazioni di compravendita o attualmente offerti sul mercato. Per una valutazione quanto più attendibile del bene da stimare, in questa sede, si parte dalle seguenti ipotesi:

- Gli immobili si considerano nella loro totalità
- Le indagini sul mercato immobiliare sono rappresentative della situazione esistente alla data odierna, non potendosi comunque escludere che particolari eventi futuri, non valutabili né prevedibili allo stato attuale, possano modificare anche sensibilmente i parametri di riferimento utilizzati e, di conseguenza, determinare un differente valore complessivo del compendio.

Per una corretta determinazione del valore del bene è necessario effettuare alcune considerazioni preliminari sul mercato immobiliare locale.

L'immobile oggetto della procedura esecutiva è ubicato nel Comune di San Vincenzo la Costa (CS), centro del Cosentino che dista da Cosenza circa 40 Km, in una zona periferica, urbanizzata e ben servita. San Vincenzo la Costa attualmente conta una popolazione di circa 1.932 abitanti (dati istat 2021); dista circa 20 km all'Autostrada Salerno Reggio Calabria. La frazione Gesuiti conta circa 400 abitanti ed è adagiata sul fianco del Monte Luta a circa 600 metri sul livello del mare. La zona **non è molto appetibile dal punto di vista del mercato immobiliare**.

Per analizzare il mercato immobiliare della zona in argomento sono state utilizzate le seguenti fonti:

- Agenzia del Territorio, ente pubblico che gestisce l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), per i dati relativi al comune di San Vincenzo la Costa, riferiti al II semestre 2025;
- Indagini condotte direttamente in sito, interpellando alcune agenzie immobiliari.

3.9.1 Metodo di stima "comparativo diretto"

Il metodo di stima adottato è il ***procedimento per comparazione diretta,*** basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni similari presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita. I criteri attraverso cui è possibile attuare tale metodo sono essenzialmente tre:

1. confronto dei valori complessivi e/o unitari di beni analoghi o assimilabili;
2. confronto per valori tipici, previa articolazione del bene in porzioni apprezzate ordinariamente

Firmato Da: MODESTINA LIGUORI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a3fb4ac5758eeca51e0f96edd73dcf4

dal mercato ed individuazione di opportuni parametri di confronto;

3. confronto per punti di merito.

Il mercato immobiliare si presenta come un mercato stratificato in base a diverse variabili, tra cui le più importanti risultano, per il mercato dei fabbricati:

- la destinazione d'uso
- la localizzazione
- la tipologia

Per ogni segmento del mercato immobiliare, per ogni zona omogenea, si individua preliminarmente il *bene ordinariamente scambiato* (simile a quello oggetto di valutazione, ma non completamente omogeneo) ed il suo prezzo unitario. Successivamente si individuano una serie di caratteristiche tipiche del bene oggetto di valutazione (di tipo estrinseche/posizionali, tecnologiche, funzionali, estetiche, produttive,ecc.) e si attribuisce un coefficiente, positivo o negativo, a ciascuna di esse *(K1,K2,….Kn),* determinato ponendo in relazione la singola caratteristica con quella posseduta dal cosiddetto *bene ordinariamente scambiato*.

Il valore finale dell'immobile sarà calcolato sulla base della seguente relazione:

$$V_{imm} = V_m * \sum Ki * S$$

dove: V_{imm} è il valore di mercato del bene oggetto di stima e quindi la nostra incognita;

V_m è il valore medio;

$\sum Ki$ è il coefficiente globale correttivo del bene oggetto di stima, dato dalla sommatoria dei singoli coefficienti che prendono in considerazione le caratteristiche posizionali, estetiche, funzionali ecc, dell'immobile;

S è la superficie commerciale del bene oggetto di stima;

Il prodotto di $V_m * \sum Ki$ è il valore unitario (Vu) , ossia il costo di un'unità di superficie (un metro quadro) per l'abitazione della zona considerata, che moltiplicato per la Superficie dell'immobile ci fornisce il valore di stima. Il coefficiente globale del bene oggetto di stima, è dato dalla sommatoria dei singoli coefficienti, stabiliti prendendo in considerazione i parametri che qualificano un immobile. Solitamente tali parametri tengono conto delle caratteristiche di localizzazione, di posizione, tipologiche, che possono essere così esemplificate.

1) Caratteristiche di localizzazione

Firmato Da: MODESTINA LIGUORI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a3fb4ac5758eeca51e0f96edd73dcf4

- ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano;
- livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico;
- presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, uffici pubblici, ecc.) facilmente raggiungibili;
- disponibilità a distanza pedonale di un sufficiente numero di esercizi commerciali al dettaglio (in particolare per "generi di largo e generale consumo");
- livello di qualificazione dell'ambiente esterno; disponibilità di verde pubblico, amenità del sito, assenza di inquinamento, ecc.

2) Caratteristiche di posizione

- esposizione prevalente dell'unità immobiliare;
- eventuale panoramicità;
- luminosità;
- prospicienza;
- altezza dal piano stradale.

3) Caratteristiche tipologiche

- età dell'edificio (e delle unità immobiliari eventualmente aggiunte in epoche successive);
- caratteristiche architettoniche (da valutare tanto in rapporto ai pregi conferiti ad ogni singola unità immobiliare quanto in funzione degli eventuali maggiori costi di manutenzione nonché dei vincoli di destinazione e di modificazione);
- tipologia e condizioni statiche delle strutture (esaminate anche alla luce di eventuali sopraelevazioni, alterazioni o modifiche apportate nel tempo alle strutture originarie), delle coperture e delle rifiniture;
- caratteristiche compositive e di manutenzione degli ambienti comuni (androni d'accesso, scale, ecc.) e della specifica unità immobiliare (dimensioni, forma e distribuzione interna dei vani di abitazione e dei servizi) con particolare riferimento all'ordinaria destinazione d'uso per la quale gli ambienti stessi sono stati concepiti, ecc.;
- dispersioni e forma delle aperture nei vani, degli accessi ai locali cantinati e loro condizioni di utilizzo (areazione, presenza di umidità, ecc.);
- caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici sia condominiali che privati (rete fognaria e pluviale, rete di adduzione idrica, rete elettrica, eventuale rete di adduzione del gas di città,

Firmato Da: MODESTINA LIGUORI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a3fb4ac5758eeca51e0f96edd73dcf4

impianti di riscaldamento e di condizionamento dell'aria, impianti di ascensori e montacarichi, telefoni interni.

I valori si ricavano sulla base di tabelle opportunamente redatte. Dalla presenza o meno di queste caratteristiche si stabiliscono i seguenti parametri di giudizio:

Buono =1 **Sufficiente = 0,95** **Mediocre = 0,90**

Per poter effettuare una comparazione statisticamente valida e quindi ottenere un valore più attendibile, si è cercato di rilevare la casistica di alcune compravendite di immobili con tipologie e caratteristiche similari ubicate nello stesso sito. A tal fine, sono stati consultati dei tecnici che operano nel comune di San Vincenzo La costa e si è fatto riferimento al Quadro d'insieme formulato dall'Agenzia del Territorio pubblicato sulla Banca Dati dalle quotazioni immobiliari. Si riporta di seguito la derivazione del valore di mercato per le due unità immobiliari.

Immobile (attività commerciale ristorazione)

San Vincenzo La Costa è un mercato immobiliare dalle quotazioni piuttosto contenute rispetto alle aree costiere o ai grandi centri urbani. Attualmente, il valore medio per gli immobili residenziali in zona oscilla tra i 580 € e i 750 € al mq. Per i locali commerciali (specialmente quelli indipendenti e in contesti rurali/periferici), il valore al metro quadro tende ad allinearsi alla fascia medio-bassa del residenziale, a meno che non si trovino in zone di altissimo passaggio.
L'immobile è in buone condizioni. Si stima un range di 500-700 €/mq per la sola superficie interna netta.
Per un locale commerciale con una corte esclusiva, lo spazio esterno viene solitamente valutato tra il 10% e il 20% della sua superficie reale. Dal momento che la corte esterna è pavimentata e rappresenta un valore aggiunto per l'immobile, si considererà il 20% della sua superficie reale quindi 75.2 mq.
L'ex ristorante attualmente è arredato e presenta al suo interno una cucina professionale completa, a norma e funzionante, (cappe, fuochi, celle frigorifere). Il valore degli arredi non verrà però in questo caso considerato.

Firmato Da: MODESTINA LIGUORI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a3fb4ac5758eeca51e0f96edd73dcf4

Foglio 19, particella 234 sub2	
valore di mercato medio unitario rilevato per immobili simili nella zona in cui è collocata la U.I. (euro/mq)	Da € 580 a € 750
valore di mercato medio unitario commerciale ponderato (euro/mq)	€ 750,00
Immobile interno mq 186	€ 139.500,00
Pertinenza esterna (mq 376 *20% = 75.2 mq)	€ 56.400,00
Coefficiente di apprezzamento o deprezzamento	1
Superficie commerciale rilevata	195.900,00
Valore Immobile ……..	**195.900,00**

Per come richiesto nel quesito è necessario calcolare l'abbattimento forfettario del 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anzicchè sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti. Nel prospetto seguente si riporta il valore finale degli immobili al netto delle decurtazioni:

Immobile	Stima	Abbattimento forfettario 15%	Valore finale
Foglio 19, particella 234 sub2	€ 195.900,00	€ 29.385,00	**€ 166.515,00**

<u>Si arrotonda a 170.000,00 euro</u>

3.10 Risposta al quesito n. 10

[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 CTU ritiene che:

- l'immobile può essere venduto come unico e singolo lotto.

3.11 Risposta al quesito n. 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

Firmato Da: MODESTINA LIGUORI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a3fb4ac5758eeca51e0f96edd73dcf4

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;]

Attualmente l'immobile è libero.

3.12 Risposta al quesito n.12

[ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità]

Il bene pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità

3.13 Risposta al quesito n. 13

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

Si allegano planimetria e documentazione fotografica.

3.14 Risposta al quesito n. 14

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

Si riporta una descrizione separata e succinta del lotto.

3.15 Risposta al quesito n. 15

ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita

Si allega relazione con nomi oscurati

Tutto ciò premesso la sottoscritta ritiene di aver adempiuto all'incarico ricevuto e pertanto rassegna presente Relazione di Consulenza Tecnica, offrendo la piena disponibilità a fornire ogni più opportuno chiarimento.

Il CTU

Ing. Liguori Modestina

Firmato Da: MODESTINA LIGUORI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a3fb4ac5758eeca51e0f96edd73dcf4

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

Proc. N. 178/2024
G.E.: Sicilia

DESCRIZIONE DEL LOTTO

Locale ad uso commerciale, sito in Corso Vittorio Emanuele III, nel Comune di San Vincenzo la Costa, frazione Gesuiti, con superficie di circa 186 mq. E' costituito da un corpo di fabbrica principale indipendente, a destinazione commerciale (ristorazione), sviluppato su un unico livello fuori terra, con corte annessa di circa 376 mq. All'interno si individuano i seguenti ambienti: sala ristorazione, caratterizzata dalla presenza di un intradosso della copertura con orditura principale e secondaria in legno a vista, pavimentazione in gres porcellanato, pareti intonacate; area bar/accoglienza, con pavimentazione in ceramica chiara e pareti intonacate e tinteggiate; zona cucina destinata alla preparazione dei cibi con pavimentazione in ceramica e pareti con rivestimento lavabile in piastrelle di ceramica smaltata bianca, fino ad altezza regolamentare (circa 2,00 m). L'impianto elettrico presenta canalizzazioni parzialmente a vista e l'impianto di climatizzazione/riscaldamento è costituito da ventilconvettori installati a parete.

L'immobile si presenta in uno stato di conservazione e manutenzione generale buono. Le strutture portanti visibili, la copertura e gli infissi non presentano segni evidenti di cedimento o degrado avanzato. Le finiture interne sono in uno stato manutentivo buono.

Identificazione Catastale:

Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Superficie	Rendita
19	234	2	C1	1	562 mq	1940.43

Quotaparte e Natura del diritto: quota parte 1 –piena proprietà

Condizione: l'immobile è libero

Valore di stima: ……..……€ 170.000,00

Firmato Da: MODESTINA LIGUORI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a3fb4ac5758eeca51e0f96edd73dcf4