

TRIBUNALE ORDINARIO COSENZA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



**Giudice
Dott.ssa ASSUNTA GIOIA**



Consulenza Tecnica di Ufficio -CTU-

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. R. G. E. 171/2022

CREDITORE: **GROGU SPV S.R.L.**

DEBITORE: XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXX



Luzzi lì, 09 – Marzo - 2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

ING. GIOACCHINO GIOIA



STUDIO TECNICO

Ing. Gioacchino GIOIA C/dà Cavoni, 129 87040 Luzzi -CS- Tel-Fax 0984-543731 Cell. 338-8931339
e-mail gioia.gioacchino1964@gmail.com pec gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu

INDICE**Premessa****Svolgimento delle operazioni peritali****Risposte ai quesiti**

1. Risposta al Quesito n° 1	pag. 11
2. Risposta al Quesito n° 2	pag. 15
3. Risposta al Quesito n° 3	pag. 18
4. Risposta al Quesito n° 4	pag. 20
5. Risposta al Quesito n° 5	pag. 27
6. Risposta al Quesito n° 6	pag. 29
7. Risposta al Quesito n° 7	pag. 29
8. Risposta al Quesito n° 8	pag. 31
9. Risposta al Quesito n° 9	pag. 35
10. Risposta al Quesito n° 10	pag. 36
11. Risposta al Quesito n° 11	pag. 37
12. Risposta al Quesito n° 12	pag. 40
13. Risposta al Quesito n° 13	pag. 40
13. Bis Risposta al Quesito n° 13 bis	pag. 41
14. Risposta al Quesito n° 14	pag. 41
15. Risposta al Quesito n° 15	pag. 60

Conclusioni

pag. 62

Elenco Allegati

pag. 63

**STUDIO TECNICO**

Ing. Gioacchino GIOIA C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi -CS- Tel 0984-543731 Cell. 338-8931339

e-mail: gioia.gioacchino1964@gmail.com pec gioacchino.gioia.e9355f@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 Pagina 2 di 62

TRIBUNALE ORDINARIO COSENZA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

CAUSA N. R. G. E. 2/2022



RELAZIONE TECNICA
C.T.U.

Ill.mo Sig. Giudice

C.T.U.

Dott. . Giuseppe SICILIA

Ing. Gioacchino GIOIA

Tribunale Ordinario Cosenza

Esecuzioni Immobiliari



PREMESSE

Con Verbale di Causa n° 171/2022 R.G. es. imm. emesso in data 19-01-2024 il Giudice dell'esecuzione, **Dott.ssa Assunta GIOIA**, del Tribunale Ordinario di Cosenza –Sezione Prima Civile –Ufficio delle Esecuzioni Immobiliari- nominava il sottoscritto **Ing. Gioacchino GIOIA** Consulente Tecnico d'Ufficio nella Causa Civile Espropriazioni Immobiliari N.R.G. E. 171/2022 (*Allegato n° 1*) promossa da:

Creditore: GROGU SPV S.R.L.

contro

Debitore: XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXX



In data 20-01-2024 a mezzo Pec (*Allegato n° 2*) dalla cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cosenza, mi veniva notificata detta ordinanza, con la quale mi veniva concesso un periodo di 10 giorni per l'accettazione dell'incarico e il giuramento di rito, ed un periodo massimo di quarantacinque giorni prima della data dell'udienza, fissata per il **12-Giugno-2024**, quindi entro



STUDIO TECNICO

Ing. Gioacchino GIOIA C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel 0984-543731 Cell. 338-8931339

e-mail: gioia.gioacchino1964@gmail.com pec gioacchino.gioia.e9355f@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 Pagina 3 di 62

la data del **28-Aprile -2024**, di inviare copia del proprio elaborato peritale, ai creditori procedenti e al debitore, e il deposito dello stesso.

L'accettazione del presente incarico, ed il giuramento di rito, da parte del sottoscritto è avvenuta a mezzo PEC presso la Cancelleria in data 23-Gennaio-2024 (*Allegato n°3*), quindi si acquisivano i Quesiti formulati, dal G.e. dott.ssa Mariarosaria SAVAGLIO con Decreto di fissazione Udienza (ex art. 569 c.p.c.) del 22-11-2023 innanzi al G.e. Dott.ssa Assunta GIOIA, e nomina del perito, (primo CTU rinunciatario Ing. xxxx xxxx), emesso in data 06-06-2023 (*Allegato n° 4*) così come di seguito riportati:



- 1)** verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2o 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 alla 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);
- 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;



STUDIO TECNICO

Ing. Gioacchino GIOIA C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel 0984-543731 Cell. 338-8931339

e-mail: gioia.gioacchino1964@gmail.com pec gioacchino.gioia.e9355f@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 Pagina 4 di 62

- 3) *acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca e depositi, in ogni caso, aggiornate visure catastali ed 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;*
- 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;*
- 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;*
- 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;*
- 7) *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
- 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*

STUDIO TECNICO

Ing. Gioacchino GIOIA C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel 0984-543731 Cell. 338-8931339

e-mail: gioia.gioacchino1964@gmail.com pec gioacchino.gioia.e9355f@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 Pagina 5 di 62

- 6 giugno 2001, n.380 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;
- 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;
- 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 (ed, 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;
- 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 se esso abbia o meno data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se

STUDIO TECNICO

Ing. Gioacchino GIOIA C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi -CS- Tel 0984-543731 Cell. 338-8931339

e-mail: gioia.gioacchino1964@gmail.com pec gioacchino.gioia.e9355f@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 Pagina 6 di 62

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;

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

STUDIO TECNICO

Ing. Gioacchino GIOIA C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel 0984-543731 Cell. 338-8931339

e-mail: gioia.gioacchino1964@gmail.com pec gioacchino.gioia.e9355f@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 Pagina 7 di 62

catastali e prezzo base; - per ciascun lotto la natura (piena 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 da 1 a 14).

Il giudice 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, in formato telematico (contenente relazione scritta, foglio "riassuntivo" in 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. E' 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, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, 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, al debitore, anche se non costituito, 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;



STUDIO TECNICO

Ing. Gioacchino GIOIA C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel 0984-543731 Cell. 338-8931339

e-mail: gioia.gioacchino1964@gmail.com pec gioacchino.gioia.e9355f@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 Pagina 8 di 62

- 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 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;**

Il sottoscritto **ing. Gioacchino GIOIA**, nato a Luzzi il 04-05-1964, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Cosenza al n. 2553 e con studio tecnico in Luzzi, alla Contrada Cavoni, 129, ed iscritto all'Albo del Giudice del Tribunale di Cosenza al n° 4054 ad espletamento dell'incarico conferito, effettuati gli opportuni accertamenti, esaminati inoltre gli atti di causa ed acquisiti gli elementi ritenuti necessari, e dopo aver proceduto al sopralluogo presso l'immobile per cui è causa, riferisce come illustrato ai punti seguenti.

SVOLGIMENTO DELLE AZIONI PERITALI

A seguito dell'incarico ricevuto, il sottoscritto, prima di procedere alla stesura della perizia di stima, ha eseguito le verifiche, predisposte dal G.e. ossia controllare in primo luogo la completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 cpc, e successivamente dopo aver preso contatto telefonico, con il **custode nominato**, ossia il **dott. Fausto ARCURI**, e sia con il **debitore il signor XXXXXXXX XXXXXX XXXXXXXXXXXX** si conveniva di comune accordo, di eseguire il

STUDIO TECNICO

Ing. Gioacchino GIOIA C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel 0984-543731 Cell. 338-8931339

e-mail: gioia.gioacchino1964@gmail.com pec gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 Pagina 9 di 62

primo sopralluogo, presso gli immobili da valutare, siti nel Comune di MARANO PRINCIPATO (CS) alla Via Persanolento, n° 13, per il giorno **martedì 30-Gennaio-2024 alle ore 11,00.**

Per la comunicazione ufficiale del sopralluogo in oggetto, alla parte interessata, ha provveduto il sottoscritto, nella quale ho espressamente evidenziato, che oltre al sottoscritto sarà presente il custode, **dott. Fausto ARCURI**, per lo svolgimento delle azioni peritali, ognuno per le proprie competenze. La presente comunicazione veniva inviata per conoscenza al custode nominato a mezzo pec. (***Allegato n° 5***).

La convocazione veniva effettuate mediante Posta Certificata (Pec), agli indirizzi presenti agli atti, per la parte *Debitrice*

Al signor XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXX
Ddddddddddvvvvvvvvv, n° 11 87036 RENDE (CS)
e-mail - ddddddddddvvvvvvvvv

p.c.

Al Dott. Fausto ARCURI
Viale della Repubblica, n°277 87100 COSENZA
Pec faustoarcuri@pec.it

Il giorno convenuto, **martedì 30 Gennaio 2023 alle ore 11,00** mi sono recato sui luoghi di causa, dove ad attendere c'era, oltre il custode nominato il **dott. Fausto Arcuri**, il signor **XXXXXXXX XXXXXXXX** nato a [REDACTED] il XXXXXXXX XXXXXXXX , identificato a mezzo di c.i. n° XXXXXXXXX , (***Allegato n° 7***), nonché genitore del *debitore*, Signor **XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXX**.

Il signor XXXXXXXX XXXXXXXXXX, mi dichiarava che lui e il suo nucleo familiare, occupava l'immobile, in virtù del Contratto di Comodato di Beni Immobili, che mi esibiva, stipulato il 01-06-2013 e regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza il 10-06-2013 al n° 3552, serie 1, (***Allegato n° 8***)

Davo inizio alle operazioni peritali, provvedevo a prendere visione dei luoghi, procedendo al rilevamento di misurazioni metriche e a eseguire esauriente documentazione fotografica e annotando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dei beni oggetto di pignoramento. Ho attinto, in qualità delle funzioni assunte, tutte le informazioni, utili alla redazione dell'elaborato peritale. Al termine delle operazioni, redigevo regolare verbale di sopralluogo, che letto poi, ai presenti, veniva firmato, dagli stessi oltre, che dal sottoscritto (***Allegato n° 6***).

STUDIO TECNICO

Ing. Gioacchino GIOIA C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel 0984-543731 Cell. 338-8931339

e-mail: gioia.gioacchino1964@gmail.com pec gioacchino.gioia.e9355f@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 Pagina 10 di 62

Durante lo svolgimento delle operazioni, non c'è stato nessun impedimento, e non si è ravvisata nessuna problematica.



RISPOSTE AI QUESITI

Per comodità di lettura e di riscontro, si riporta all'inizio di ogni risposta il quesito posto dal Giudice Esecutore.



QUESITO N° 1

1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2o 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 alla 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);

RISPOSTA AL QUESITO N° 1

In risposta a tale quesito, si relaziona quanto segue.

Dopo una accurata analisi e studio della documentazione di cui al fascicolo presentato dalla parte creditrice, si asserisce quanto segue:



STUDIO TECNICO

Ing. Gioacchino GIOIA C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel 0984-543731 Cell. 338-8931339

e-mail: gioia.gioacchino1964@gmail.com pec gioacchino.gioia.e9355f@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 Pagina 11 di 62

⊗ Il creditore precedente ha optato per il deposito della **Certificazione Notarile Sostitutiva**, dalla quale risulta la **REGOLARITÀ** della documentazione di cui all'art 567, 2° comma c.p.c. di fatto dal **certificato notarile** si evince la risultanza delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatto in data 02-Gennaio-2023, per conto di

✓ creditore: **GROGU SPV S.R.L.** con sede a Conegliano (TV), Via Vittorio Alfieri, n°1 codice fiscale 05197150260

contro

✓ debitore: **XXXXXXXX XXXXXX XXXXXXXXXXnato [REDACTED] vv-vvv-vvvvv c.f. SSSSSSSSSSSSSSSSSSSSS**

Il **certificato notarile**, già agli atti di causa, recante la data del 02-Gennaio-2023 per Notaio dott. Niccolò Tiecco, notaio in Perugia, **attesta** le risultanze delle visure catastali, e dei registri immobiliari, relative agli immobili pignorati per una cronologia di vent'anni, anteriori alla data di Trascrizione del pignoramento, ossia a tutto il **21-Dicembre-2022**.

Infatti la Trascrizione dell'atto giudiziario di pignoramento, notificato dal Tribunale di Cosenza UNEP in data 23-11-2022 Repertorio 3774, è avvenuta presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza –Ufficio Provinciale di Cosenza – Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 21-12-2022, Registro Generale n° 37913, Registro Particolare n° 31266.

In favore di

✓ **GROGU SPV S.R.L.** con sede a Conegliano (TV), Via Vittorio Alfieri, n°1 codice fiscale 05197150260-creditore- per il diritto di **PROPRIETA'** per la **QUOTA pari ad 1/1 di piena proprietà**

contro

✓ **XXXXXXXX XXXXXX XXXXXXXXXXnato [REDACTED] vv-vvv-vvvvv c.f. SSSSSSSSSSSSSSSSSSSSS** per il diritto di **PROPRIETA'** e per la **Quota di 1/1**

L'oggetto del Pignoramento riguarda i beni di seguito elencati

Catasto FABBRICATI ----- MARANO PRINCIPATO (CS)						
INDIRIZZO		Via Persanolento n° 13 –Marano Principato (CS) Piano T- 1-2				
Foglio	Particella	Zona Cens	Categ.	Classe	Cons.	Dati di Superficie mq
4	30	-	A/4	01	4 vani	97
Totale escluse aree scoperte mq						
€ 107,42						
Catasto TERRENI ----- MARANO PRINCIPATO (CS)						

STUDIO TECNICO

Ing. Gioacchino GIOIA C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel 0984-543731 Cell. 338-8931339

e-mail: gioia.gioacchino1964@gmail.com pec gioacchino.gioia.e9355f@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 Pagina 12 di 62

INDIRIZZO <i>Via Persanolento –Marano Principato (CS)</i>								
<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Zona Cens</i>	<i>Categ.</i>	<i>Classe</i>	<i>Cons.</i>	<i>Dati di Superficie mq</i>	<i>Rendimento Domenicale</i>	<i>Rendimento Agrario</i>
4	98	-	<i>Seminativo Irriguo Arboreo</i>	01-	-	140	€ 0,76	€ 0,36

INDIRIZZO <i>Aree di Enti Urbani e Promiscui –Marano Principato (CS)</i>								
<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Zona Cens</i>	<i>Categ.</i>	<i>Classe</i>	<i>Cons.</i>	<i>Dati di Superficie mq</i>	<i>Totale escluse aree scoperte</i>	<i>Rendita</i>
4	30	-	<i>Ente Urbano</i>	-	-	55	-	-

INTESTAZIONE	❖ <u>XXXXXXXX XXXXXX XXXXXXXXXXXXnato a Cosenza il vv-vvv-vvvvv</u> c.f. SSSSSSSSSSSSSSSSSSS per il diritto di PROPRIETA' e per la Quota di 1/1							
---------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--	--	--	--	--	--

Come si evince dalle risultanze catastali, i beni pignorati sono di esclusiva e piena proprietà del Signor

❖ XXXXXXXX XXXXXX XXXXXXXXXXXXnato [REDACTED] il vv-vvv-vvvvv c.f. SSSSSSSSSSSSSSSSSSS per il diritto di **PROPRIETA'** e per la **Quota di 1/1**

- ⊗ Passiamo adesso a **VERIFICARE** se i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato, sopra descritto, sono **integralmente riportati** nella certificazione notarile. Ed inoltre, se la certificazione notarile risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario, che sia stato trascritto in data antecedente il ventennio la trascrizione del pignoramento.

PROVENIENZA DEI BENI

Gli immobili di seguito elencati, costituiscono l'oggetto del presente pignoramento, ossia:

Catasto FABBRICATI ----- MARANO PRINCIPATO (CS)								
INDIRIZZO <i>Via Persanolento n° 13 –Marano Principato (CS)</i>						<i>Piano T- 1-2</i>		
<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Zona Cens</i>	<i>Categ.</i>	<i>Classe</i>	<i>Cons.</i>	<i>Dati di Superficie mq</i>	<i>Totale escluse aree scoperte mq</i>	<i>Rendita</i>
4	30	-	A/4	01	4 vani	97	96	€ 107,42

STUDIO TECNICO

Ing. Gioacchino GIOIA C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel 0984-543731 Cell. 338-8931339

e-mail: gioia.gioacchino1964@gmail.com pec gioacchino.gioia.e9355f@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni Pagina 13 di 62 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Catasto TERRENI ----- MARANO PRINCIPATO (CS)								
INDIRIZZO	Via Persanolento –Marano Principato (CS)							
Foglio	Particella	Zona Cens	Categ.	Classe	Cons.	Dati di Superficie mq	Rendito Domenicale	Rendito Agrario
4	98	-	Seminativo Irriguo Arboreo	01-	-	140	€ 0,76	€ 0,36
INDIRIZZO	Aree di Enti Urbani e Promiscui –Marano Principato (CS)							
Foglio	Particella	Zona Cens	Categ.	Classe	Cons.	Dati di Superficie mq	Totale escluse aree scoperte	Rendita
4	30	-	Ente Urbano	-	-	55	-	-
INTESTAZIONE	<p>❖ <u>Xxxxxxxx xxxxxxxx xxxxxxxxxxxnato</u> -vvv-vvvv c.f. SSSSSSSSSSSSSSSSSSS per il diritto di PROPRIETA' e per la Quota di 1/1</p>							

Nel ventennio preso in esame **alla data del 21-12-2022** si sono rilevate le seguenti provenienze e formalità.

I beni sopra specificati **sono PERVENUTI** al signor:

❖ Xxxxxxxx xxxxxxxx xxxxxxxxxxxnato vv-vvv-vvvv c.f.

SSSSSSSSSSSSSSSSSS per il diritto di **PROPRIETA'** e per la **Quota di 1/1**

in virtù dei seguenti titoli:

- Al signor Xxxxxxxx xxxxxxxx xxxxxxxxxxxnato per **Atto notarile pubblico di Compravendita** a rogito Notaio Gisonna Leucio del 01-07-2005 Repertorio n° 289973/47706 trascritto presso l’Agenzia delle Entrate di Cosenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, il 04-07-2005 al n° 25969 Reg. Gen. e n° 13032 Reg. Part da potere di Xxxxxxxx xxxxxxxx nato a ██████████ il xxxxxxxx xxxxxxxx
- Al signor Xxxxxxxx xxxxxxxx per **Atto notarile pubblico di Compravendita** a rogito Notaio Gisonna Leucio del 07-06-2005 Repertorio n° 289043/47595 trascritto presso l’Agenzia delle Entrate di Cosenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, il 13-06-2005 al n° 22810 Reg. Gen. e n° 11504 Reg. Part da potere dei signori Sssssssssssssssssssccccnata a ██████████ il ssssssssssssss e Sssssssssssssnato a ██████████
- Ai signori Sssssssssssssssssssccce Ssssssssssssssdall'esame delle Ispezioni Ipotecarie dal ssssssssssssssss(impianto di Conservatoria) presso l’Agenzia delle

STUDIO TECNICO

Ing. Gioacchino GIOIA C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel 0984-543731 Cell. 338-8931339

e-mail: gioia.gioacchino1964@gmail.com pec gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 Pagina 14 di 62

Entrate di Cosenza Servizio di Pubblicità Immobiliare, non si rilevano atti di provenienza.

Il periodo esaminato quindi va dalla data del **21-12-2022** (data di consultazione degli atti per Notaio dott. Niccolò Tiecco per la stesura del certificato notarile) al **ssssssssssssssssss Ispezione Ipotecaria all'impianto di Conservatoria**, quindi un periodo di più di 70 anni.

Pertanto in risposta, alle operazioni preliminari disposti dal G.e. il sottoscritto attesta, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ., sia la regolarità del certificato notarile, sia il periodo di osservazione, antecedente al ventennio la trascrizione del pignoramento, e sia la corretta corrispondenza dei dati catastali attuali e storici dei beni pignorati, nella certificazione notarile.

=====%%%%%%=====

QUESITO N° 2

- 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;*

RISPOSTA AL QUESITO N° 2

In risposta a tale quesito, si relaziona quanto segue.

Dopo una accurata analisi e studio della documentazione di cui al fascicolo presentato dalla parte creditrice, dall'esame del certificato notarile, e dalle Ispezione Ipotecarie che il sottoscritto ha acquisito, presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Cosenza – Ufficio Provinciale –Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare- e più precisamente, l'Ispezione Ipotecaria (Elenco delle formalità) (**Allegato n° 9**), si evince che i beni in oggetto

Catasto FABBRICATI ----- MARANO PRINCIPATO (CS)	
INDIRIZZO	Via Persanolento n° 13 –Marano Principato (CS)



STUDIO TECNICO

Ing. Gioacchino GIOIA C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel 0984-543731 Cell. 338-8931339

e-mail: gioia.gioacchino1964@gmail.com pec gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 Pagina 15 di 62

Foglio	Particella	Zona Cens	Categ.	Classe	Cons.	Dati di Superficie mq	Totale escluse aree scoperte mq	Rendita
4	30	-	A/4	01	4 vani	97	96	€ 107,42
Catasto TERRENI ----- MARANO PRINCIPATO (CS)								
INDIRIZZO	Via Persanolento –Marano Principato (CS)							
Foglio	Particella	Zona Cens	Categ.	Classe	Cons.	Dati di Superficie mq	Rendito Domenicale	Rendito Agrario
4	98	-	Seminativo Irriguo Arboreo	01-	-	140	€ 0,76	€ 0,36
INDIRIZZO	Arene di Enti Urbani e Promiscui –Marano Principato (CS)							
Foglio	Particella	Zona Cens	Categ.	Classe	Cons.	Dati di Superficie mq	Totale escluse aree scoperte	Rendita
4	30	-	Ente Urbano	-	-	55	-	-
INTESTAZIONE	<p>❖ <u>XXXXXXXX XXXXXX XXXXXXXXXnato [REDACTED] -VVV-VVVVV</u> c.f. SSSSSSSSSSSSSSSSSSS per il diritto di PROPRIETA' e per la Quota di 1/1</p>							

SONO LIBERI da Trascrizioni ed Iscrizioni pregiudizievoli ad eccezione di:

❖ **Ipoteca Volontaria, (Allegato n° 10)** derivante **Concessione a Garanzia di mutuo fondiario**, rogata dal Notaio Gisonna Maria il 07-02-2011, Repertorio n° 5078/3724, Trascritta presso l’Agenzia delle Entrate di Cosenza –Servizio di Pubblicità Immobiliare il 08-02-2011 al Reg Gen 4052 e Reg Part 595 di formalità,

a favore di:

✓ Banca Carime Società per Azioni con sede in Cosenza (Cs) cod. fisc. 13336590156 (domicilio Ipotecario eletto a Cosenza Viale Crati snc) per il diritto di **PROPRIETA'** per la **QUOTA di 1/1**

contro il signor

✓ XXXXXXXX XXXXXX XXXXXXXXXnato [REDACTED] -VVV-VVVVV [REDACTED] f.
 SSSSSSSSSSSSSSSSSSS per il diritto di **PROPRIETA'** e per la **Quota di 1/1**, per la complessiva somma di Euro 126.000,00 (capitale euro 63.000,00)



STUDIO TECNICO

Ing. Gioacchino GIOIA C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel 0984-543731 Cell. 338-8931339

e-mail: gioia.gioacchino1964@gmail.com pec gioacchino.gioia.e9355f@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 Pagina 16 di 62

❖ **Ipoteca Volontaria, (*Allegato n° 11*) derivante Concessione a Garanzia di adempimenti obblighi preliminare**, rogata dal Notaio Viggiani Carlo il 11-12-2015, Repertorio n°84348/35558, Trascritta presso l’Agenzia delle Entrate di Cosenza –Servizio di Pubblicità Immobiliare il 18-12-2015 al Reg Gen 27994 e Reg Part 3109 di formalità, a favore di:

✓ **RE- PETER S.R.L.** con sede in [REDACTED]
per il diritto di **PROPRIETA'** per la **QUOTA di 1/1**

contro il signor

✓ **Xxxxxxxxxx xxxxxxxx xxxxxxxxxxxxnato a [REDACTED]**
SSSSSSSSSSSSSSSSSSSS per il diritto di **PROPRIETA'** e per la **Quota di 1/1**, per la complessiva somma di Euro 30.000,00 (capitale euro 67.900,00)

❖ **Pignoramento Immobiliare (*Allegato n° 12*) -il pignoramento in esame-** notificato dall’UNEP Tribunale di Cosenza in data 23-11-2022 Repertorio 3774, la Trascrizione dell’atto giudiziario di pignoramento è avvenuta presso l’Agenzia del Territorio di Cosenza –Ufficio Provinciale di Cosenza – Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 21-12-2022, Registro Generale n° 37913, Registro Particolare n° 31266.

In favore di

✓ **GROGU SPV S.R.L.** con sede a Conegliano (TV), Via Vittorio Alfieri, n°1 codice fiscale 05197150260-credитор- per il diritto di **PROPRIETA'** per la **QUOTA pari ad 1/1 di piena proprietà**

contro

✓ **Xxxxxxxxxx xxxxxxxx xxxxxxxxxxxxnato [REDACTED] vv-vvv-vvvvv c.f.**
SSSSSSSSSSSSSSSSSSSS per il diritto di **PROPRIETA'** e per la **Quota di 1/1**

Dall’esame della documentazione, si sottolinea inoltre che **NON SI EVIDENZIA NESSUN’ALTRA formalità, e/o vincoli e oneri, anche di natura condominiale.**

QUESITO N° 3

3) *acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all’articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta*

STUDIO TECNICO

Ing. Gioacchino GIOIA C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel 0984-543731 Cell. 338-8931339

e-mail: gioia.gioacchino1964@gmail.com pec gioacchino.gioia.e9355f@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 Pagina 17 di 62

documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca e depositi, in ogni caso, aggiornate visure catastali ed 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;

RISPOSTA AL QUESITO N° 3

In risposta a tale quesito, si relaziona quanto segue.

Il sottoscritto ha acquisito, presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Cosenza – Ufficio Provinciale –Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare- e più precisamente, la mappa censuaria (*Allegato n° 13*), in cui sono **bene evidenziati** le particelle Catastali dei beni oggetto di pignoramento, senza alcun dubbio di sorta e senza nessuna possibilità di errore.

Inoltre, dato che fra i beni pignorati, risulta esserci una particella di terreno censita al Catasto Terreni, del Comune di Marano Principato (CS), il sottoscritto ha inviato debita richiesta (Pec) all'Ufficio Urbanistico dello stesso comune, (*Allegato n° 14*) al fine di ottenere il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica della ***particella n° 98 del foglio n° 4***.

Il certificato in esame (*Allegato n° 15*) è stato ritirato dal sottoscritto presso lo stesso ufficio. Come si evince dal Certificato in questione il piccolo lotto di terreno, dall'estensione complessiva di 140 mq ricade secondo quanto previsto dall'attuale Programma di Fabbricazione in Zona C2 (Zona C residenziale di Espansione), mentre secondo il PSC (Piano Strutturale Comunale) adottato con D.C.C. 28/2023, ricade:

- ➡ per **13 mq** in *Strade (Viabilità Esistente)*
- ➡ e per i restanti **127 mq** in *ACRU (Ambito Coordinato di Ricomposizione Urbanistica – Zona BR)*

In pratica in virtù di quanto prescritto nel presente certificato, a prescindere dalla sua destinazione, nessun tipo di intervento edilizio è possibile eseguire su questa particella, a causa della sua esigua estensione.

Sempre di prosieguo alla risposta del presente quesito il sottoscritto ha acquisito, presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza – Ufficio Provinciale –Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare- le **visure storiche catastali**, per ognuno degli immobili sopra specificati, oggetto del pignoramento, tutti censiti nel comune di Marano Principato, ossia:

- ➡ Foglio n° 4, particella n° 30 (categoria A/4 -Abitazione) (*Allegato n° 16*);
- ➡ Foglio n° 4, particella n° 30 (Ente Urbano) (*Allegato n° 17*);
- ➡ Foglio n° 4, particella n° 98 (Terreno) (*Allegato n° 16*);

STUDIO TECNICO

Ing. Gioacchino GIOIA C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel 0984-543731 Cell. 338-8931339

e-mail: gioia.gioacchino1964@gmail.com pec gioacchino.gioia.e9355f@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 Pagina 18 di 62

Allo stesso modo per concludere la risposta del presente quesito il sottoscritto ha acquisito, presso l’Agenzia delle Entrate di Cosenza – Ufficio Provinciale –Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare- le **Ispezioni Ipotecarie**, per ognuno degli immobili sopra specificati, oggetto del pignoramento, tutti censiti nel comune di Marano Principato.

Come già sopra evidenziato nella risposta al secondo quesito in merito alla predisposizione delle Iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati si è già specificato che sono state acquisite le seguenti Ispezioni:

❖ **Ipoteca Volontaria, (Allegato n° 10)** derivante **Concessione a Garanzia di mutuo fondiario**, rogata dal Notaio Gisonna Maria il 07-02-2011, Repertorio n° 5078/3724, Trascritta presso l’Agenzia delle Entrate di Cosenza –Servizio di Pubblicità Immobiliare il 08-02-2011 al Reg Gen 4052 e Reg Part 595 di formalità,

a favore di:

✓ **Banca Carime Società per Azioni** con sede in Cosenza (Cs) cod. fisc. 13336590156 (domicilio Ipotecario eletto a Cosenza Viale Crati snc) per il diritto di **PROPRIETA’** per la **QUOTA di 1/1**

contro il signor

✓ **XXXXXXXX XXXXXX XXXXXXXXXXnato a [REDACTED] vv-vvv-vvvv [REDACTED]**
SSSSSSSSSSSSSSSSSSSS per il diritto di **PROPRIETA’** e per la **Quota di 1/1**, per la complessiva somma di Euro 126.000,00 (capitale euro 63.000,00)

❖ **Ipoteca Volontaria, (Allegato n° 11)** derivante **Concessione a Garanzia di adempimenti obblighi preliminare**, rogata dal Notaio Viggiani Carlo il 11-12-2015, Repertorio n°84348/35558, Trascritta presso l’Agenzia delle Entrate di Cosenza –Servizio di Pubblicità Immobiliare il 18-12-2015 al Reg Gen 27994 e Reg Part 3109 di formalità,

a favore di:

✓ **[REDACTED]**
per il diritto di **PROPRIETA’** per la **QUOTA di 1/1**

contro il signor

✓ **XXXXXXXX XXXXXX XXXXXXXXXXnato a [REDACTED]**
SSSSSSSSSSSSSSSSSS per il diritto di **PROPRIETA’** e per la **Quota di 1/1**, per la complessiva somma di Euro 30.000,00 (capitale euro 67.900,00)



STUDIO TECNICO

Ing. Gioacchino GIOIA C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel 0984-543731 Cell. 338-8931339

e-mail: gioia.gioacchino1964@gmail.com pec gioacchino.gioia.e9355f@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 Pagina 19 di 62

❖ **Pignoramento Immobiliare (*Allegato n° 12 -il pignoramento in esame-*** notificato dall'UNEP Tribunale di Cosenza in data 23-11-2022 Repertorio 3774, la Trascrizione dell'atto giudiziario di pignoramento è avvenuta presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza –Ufficio Provinciale di Cosenza – Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 21-12-2022, Registro Generale n° 37913, Registro Particolare n° 31266.

In favore di

- ✓ **GROGU SPV S.R.L.** con sede a Conegliano (TV), Via Vittorio Alfieri, n°1 codice fiscale 05197150260-creditore- per il diritto di **PROPRIETA'** per la **QUOTA pari ad 1/1 di piena proprietà**
contro
✓ XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXnato [REDACTED]
SSSSSSSSSSSSSSSSSSSSSSSS per il diritto di **PROPRIETA'** e per la **Quota di 1/1**

Dall'esame della documentazione, appena sopra esposta il sottoscritto afferma che in riferimento al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, **NESSUNA SEGNALAZIONE** può essere evidenziata non avendo RILEVATO, nessuna discrasia tra le risultanze delle stesse. Ossia dal controllo incrociato fra tutti i documenti depositati agli atti, quelli che il sottoscritto ha recepito presso l'Agenzia delle Entrate e lo stato dei luoghi in cui si trovano attualmente i beni oggetto di pignoramento



QUESITO N° 4

- 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;



STUDIO TECNICO

Ing. Gioacchino GIOIA C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel 0984-543731 Cell. 338-8931339

e-mail: gioia.gioacchino1964@gmail.com pec gioacchino.gioia.e9355f@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 Pagina 20 di 62

RISPOSTA AL QUESITO N° 4

In risposta a tale quesito, si relaziona quanto segue.

Descriveremo gli immobili oggetto di perizia trattando i tre diversi aspetti, ossia quello catastale, geografico per quanto concerne la sua ubicazione, e la descrizione intrinseca ed estrinseca dei beni stessi.

Come già specificato ed illustrato, il sopralluogo sui luoghi di causa, è stato effettuato il giorno convenuto, **martedì 30 Gennaio 2023 alle ore 11.00** dove insieme al sottoscritto c'era, anche il custode nominato il **dott. Fausto Arcuri**. In merito si è già relazionato sopra, nella parte introduttiva.

Passiamo alla descrizione.

- **Identificazione Catastale dei beni e confini**

Per una migliore comprensione, in merito alla sua conformità catastale, si rimanda alla visione sia delle Visure Catastali (**Allegato n°16 e Allegato n° 17**) degli immobili, sia alla Planimetria Catastale dell'Abitazione (**Allegato n°16 bis**) inoltre per una visione d'insieme, anche allo Stralcio di Mappa Catastale, (**Allegato n° 13**).

Per una completa visione e comodità di lettura, si riporta lo specchietto riepilogativo dei beni pignorati

Catasto FABBRICATI ----- MARANO PRINCIPATO (CS)								
INDIRIZZO	Via Persanolento n° 13 –Marano Principato (CS)						Piano T- 1-2	
Foglio	Particella	Zona Cens	Categ.	Classe	Cons.	Dati di Superficie mq	Totale escluse aree scoperte mq	Rendita
4	30	-	A/4	01	4 vani	97	96	€ 107,42
Catasto TERRENI ----- MARANO PRINCIPATO (CS)								
INDIRIZZO	Via Persanolento –Marano Principato (CS)						Rendito Domenicale	
Foglio	Particella	Zona Cens	Categ.	Classe	Cons.	Dati di Superficie mq	Rendito Domenicale	Rendito Agrario
4	98	-	Seminativo Irriguo Arboreo	01-	-	140	€ 0,76	€ 0,36
INDIRIZZO Aree di Enti Urbani e Promiscui –Marano Principato (CS)								
Foglio	Particella	Zona Cens	Categ.	Classe	Cons.	Dati di Superficie mq	Totale escluse aree scoperte	Rendita
4	30	-	Ente Urbano	-	-	55	-	-

STUDIO TECNICO

Ing. Gioacchino GIOIA C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel 0984-543731 Cell. 338-8931339

e-mail: gioia.gioacchino1964@gmail.com pec gioacchino.gioia.e9355f@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 Pagina 21 di 62

INTESTAZIONE	❖ XXXXXXXX XXXXXX XXXXXXXXXXXXnato -vvv-vvvvv c.f. SSSSSSSSSSSSSSSSS per il diritto di PROPRIETA' e per la Quota di 1/1
---------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Come sopra è stato già ampiamente trattato si ribadisce ancora una volta che **c'è diretta corrispondenza** fra gli atti catastali e quanto esiste nella realtà, per i beni pignorati.

C'è da sottolineare solo una piccola segnalazione, la quale NON È DA ADDITARE AD ERRORE di identificazione o di trascrizione o qualsivoglia altra circostanza, e che fra l'altro nel contesto della valutazione del bene non ha NESSUNA rilevanza.

La circostanza a cui ci riferisce riguarda le seguenti unità immobiliari pignorate:

- al Catasto Terreno - Foglio 4 Particella 30 -Ente Urbano di estensione 55 mq,
- al Catasto Fabbricati - Foglio 4 Particella 30 -Categoria A/4 di 4 vani e di superficie 97 mq Piano T-1°-2°

SI SOTTOLINEA che questi due beni, altro non sono che la STESSA AREA e quindi la STESSA PARTICELLA dove insiste il fabbricato.

Essendo appunto, uno, il Fabbricato, e quindi censito al catasto Fabbricati con una rendita e l'altro, un Ente Urbano censito al catasto Terreni senza rendita, i quali ENTRAMBI indicano LO STESSO TERRENO.

- *Confini*

L'unità che riguarda l'abitazione ossia Foglio 4 Particella 30 (Categoria A/4) confina con la particella 98 del terreno intestato allo stesso *debitore*, proprietà Sssssss---sssssss, stradina privata, proprietà Sssssss---sssssss, mentre il Terreno particella 98 confina con la stessa *particella 30* dell'abitazione dello stesso debitore, con proprietà Sssssss---sssssss, con proprietà Sssssss---sssssss, proprietà Sssssss---sssssss e strada provinciale SP86.

• Ubicazione geografica dei beni

Le unità immobiliari in esame, l'**Appartamento (categoria A/4)**, e il **Terreno (particella 98)**, sono ubicati nella cittadina del comune di Marano Principato in provincia di Cosenza. La cittadina in esame si sviluppa su un paesaggio collinare, collegato da una buona rete stradale comunale. I nostri beni in oggetto si trovano proprio nell'aggregato cittadino, a pochi centinaia di metri anche della sede Comunale. Ci si arriva percorrendo la Strada Provinciale 86 (SP86) una strada la quale

STUDIO TECNICO

Ing. Gioacchino GIOIA C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi -CS- Tel 0984-543731 Cell. 338-8931339

e-mail: gioia.gioacchino1964@gmail.com pec gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 Pagina 22 di 62

si sviluppa sul territorio collinare di questa parte di territorio, che collega le due comunità limitrofe, quella di Marano Principato e di Marano Marchesato, ed a questa vi si giunge, prendendo a riferimento la vicinissima città di Cosenza, percorrendo via degli Stadi e attraversando il comune di Castrolibero passando per la popolata contrada Andreotta.

Le nostre unità si trovano proprio a ridosso di questa arteria (SP86). Quindi facilmente raggiungibili e accessibili. Venendosi a trovare in ambito cittadino, da queste unità, è facile accedere ai servizi di prima necessità, farmacie, attività commerciali, amministrative, ecc. Essendo poi tra l'altro la cittadina di Marano Principato posizionata a pochi chilometri dell'area urbanizzata del comune di Castrolibero (6 km) e quindi della città di Cosenza (10 km), fa sì che dall'ubicazione dei beni è facile raggiungere tutti i servizi primari e di pubblica utilità che una città mette a disposizione, (ospedale, centri commerciali, uffici amministrativi, autostrada, ecc.).

Per quanto concerne l'indirizzo esatto, gli immobili oggetto di pignoramento sono ubicati alla **Via Persanolento, n° 14, del comune di Marano Principato (CS).** (*Allegato n° 18*)

Come si vede il numero civico è differente da quello riportato negli atti di causa e anche nella visura catastale, infatti in questi ultimi è riportato il **n° 13**, mentre nella realtà il numero civico **esatto** a tutt'oggi è il **n° 14**. Questa differenza è documentata sul certificato di residenza storico, (*Allegato n° 19*) del signor XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, attuale residente ed occupante l'immobile pignorato, in virtù del contratto di comodato d'uso, (*Allegato n° 8*) insieme al suo nucleo familiare, -vedi stato di famiglia- (*Allegato n° 19*) che il sottoscritto ha debitamente richiesto, presso l'ufficio anagrafe del comune di Marano Principato. **Nel certificato di residenza si evince la motivazione della differenza dei due numeri civici, infatti è riportato che alla data del 19-08-2016 c'è stata una Variazione della Toponomastica.**

• Descrizione dei beni

(Foglio 4 Particella 30, abitazione cat A/4)

Il fabbricato di cui trattasi è ubicato nel centro storico della cittadina del comune di Marano Principato, e fa parte di uno di quei nuclei antichi, che formano la piccola comunità. Infatti la sua realizzazione sicuramente risale agli inizi degli anni del 1900 o addirittura prima.

La testimonianza di questa circostanza, la troviamo nella conformazione propria del fabbricato. Infatti l'unità in esame che insiste sulla **particella catastale n° 30** è di fatto un vecchio fabbricato costruito in aderenza con altri fabbricati simili. Si arriva alla porta di accesso, dell'abitazione, da un piccolo viottolo che percorre parallelamente questo nucleo di fabbricati, dove si trova anche la nostra unità.

STUDIO TECNICO

Ing. Gioacchino GIOIA C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel 0984-543731 Cell. 338-8931339

e-mail: gioia.gioacchino1964@gmail.com pec gioacchino.gioia.e9355f@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 Pagina 23 di 62

Il fabbricato nella sostanza si sviluppa su due livelli, al piano terra e al primo piano, con sovrastante soffitta, non praticabile posta al secondo piano. Gli ambienti interni sono molto piccoli, le altezze dei locali sono veramente esigue, al limite di poter essere considerata una unità abitativa, infatti, quella del piano terra è di appena $h = 2,20$ m e quella del piano Primo è di circa $h = 2,50$ m. Nella sostanza l'abitazione si presenta con due porte di ingresso al piano terra, dalle quali da ognuna si accede rispettivamente ad un piccolo ambiente, una di queste porte allo stato attuale, risulta chiusa dall'interno e non viene mai utilizzata. Quindi l'unico accesso all'interno è di una di queste, dalla quale si accede ad un piccolo vano, adibito a cucina, nel quale all'interno troviamo due gradini e una seconda apertura da cui si accede ad un piccolissimo disimpegno, da qui, tramite una seconda apertura si accede all'altro piccolo vano posto al piano terra, adibito a soggiorno, questo vano è quello dove è ubicata l'altra porta di accesso esterno, oggi chiusa. Il piccolo disimpegno funge anche da pianerottolo di partenza di una rampa di scala, la quale porta al piano Primo. Dal pianerottolo di arrivo posto a questa quota, troviamo sui due lati opposti due porte, le quali ognuno di esse dà accesso ad una stanza, adibite a camere da letto. Queste hanno presso modo le stesse dimensione di quelle corrispondenti in proiezione al piano terra. In una di queste è ubicata una ulteriore porta che tramite una piccola scala si accede alla soffitta non praticabile, posta al piano secondo. I due vani del piano primo hanno ognuno un balcone con aggetto sul vicoletto di accesso al fabbricato.

Di quanto appena descritto, si rimanda la visione alla planimetria catastale (*Allegato n° 16 bis*) e alle planimetrie rilevate in sede di sopralluogo, che riportano lo stato attuale (*Allegato n° 26 e Allegato n° 27*).

Al pianerottolo del primo piano della scala di collegamento verticale dell'abitazione, troviamo di fronte ai gradini una terza porta interna, la quale secondo la planimetria catastale, porta all'esterno del fabbricato, ossia nella particella 98 (il Terreno) cioè l'altra unità immobiliare pignorata, (*Allegato n° 27*) (di questo parleremo in seguito).

Passando alla descrizione fisica dell'abitazione, questo fabbricato è stato realizzato, in tempi molto datati, con muratura di pietrame, e solai in latero cemento costituito da travi del tipo NP e tavelloni di laterizio (sicuramente ristrutturato in epoca che risale agli inizi degli anni '60). La scala di collegamento dei due piani è anch'essa in latero cemento, e rifinita con gradini in graniglia di marmo. La copertura come si nota dalla documentazione fotografica (*Allegato n° 29*) risulta costituita da un manto di tegole del tipo marsigliese, che dalla sua tipologia si evince in maniera evidente che anche questa (la copertura) sicuramente è stata ristrutturata in epoca più o meno recente, 15 – 20 anni fa, sicuramente in seguito ad un intervento di manutenzione straordinaria, dovuta al degrado del manto stesso della copertura, ma dei lavori eseguiti non risulta traccia di

STUDIO TECNICO

Ing. Gioacchino GIOIA C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel 0984-543731 Cell. 338-8931339

e-mail: gioia.gioacchino1964@gmail.com pec gioacchino.gioia.e9355f@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 Pagina 24 di 62

richieste e/o rilasci di autorizzazioni edilizie da parte dell'ente comunale. I vani all'interno sono molto piccoli, le rifiniture sono molto scadenti, la pavimentazione dei locali, che sicuramente risale agli anni '50-'60, è in graniglia di marmo, le porte interne sono del tipo tamburate ed il portone di ingresso è in ferro con tamponamento in vetro, mentre quelli esterni dei balconi, risultano costituiti da infissi in alluminio del tipo anodizzato le pareti sono pitturate (*Allegato n° 26*).

Purtroppo nell'abitazione descritta non si rileva la presenza di un locale bagno.

Passiamo adesso a descrivere l'altro bene pignorato ossia

 **(Foglio 4 Particella 98, Terreno)**

A questo punto della descrizione del bene, purtroppo è necessario, anticipare la risposta del quesito n° 6 posto dal G.e. in merito al rilevamento di eventuali difformità, tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale del bene.

In sede di sopralluogo si è rilevata, dal confronto fra lo stato dei luoghi e la situazione catastale la seguente difformità, che riguarda **Esclusivamente la particella n° 98 (ossia il Terreno)**

Infatti come appena descritto sopra, si illustrava la circostanza che sul pianerottolo della scala al piano primo, che funge anche da disimpegno dei vani presenti a questo piano, esiste una terza porta, riportata anche nella planimetria catastale (*Allegato n° 16 bis*) (oltre alle due che portano ai vani corrispondenti) posta di fronte alla rampa di scale, dalla quale si accede alla **particella catastale n° 98.**

Orbene, al di là della porta, anziché trovare il terreno della **particella 98**, di fatto si trova un **corpo di fabbrica, aderente al precedente, quindi una seconda costruzione.**

Da questa porta di fatto si accede ad un ampio vano aventi dimensioni rettangolari con una estensione di circa 25 mq, sul lato destro si accede ad un piccolo disimpegno e da qui ad un piccolo cucinino ed un locale bagno (*Allegato n° 27*).

La presente costruzione è costituita da un solo piano terra, costruita con una struttura portante di travi, assi e pilastri in legno, con i tamponamenti, per un'altezza di circa un metro dal pavimento, in muratura dello spessore di 15 cm e il resto in altezza, è in legno lamellare. La struttura è stata costruita in aderenza a quella esistente in muratura, sfruttando questa parete e realizzando solo le altre tre perimetrali. Il tetto è stato realizzato anch'esso con travi e assi in legno e sovrastante tavolato in pannelli di legno lamellare, e manto di tegole, dall'interno del fabbricato risulta non rifinito. La struttura nel suo complesso risulta molto snella, non è dato sapere se è stata eseguita una idonea fondazione, e anche i collegamenti di travi e pilastri, non presentano caratteristiche costruttive tali da ritenersi idonei ad una buona realizzazione. Così pure per quanto concerne la

STUDIO TECNICO

Ing. Gioacchino GIOIA C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel 0984-543731 Cell. 338-8931339

e-mail: gioia.gioacchino1964@gmail.com pec gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 Pagina 25 di 62

realizzazione della copertura. La nuova costruzione, presenta, carenze strutturali evidenti, da additare ad una ad una realizzazione poco consona alla buona regola d'arte, ed eseguita non rispettando le norme vigenti in materia antisismica. Questa come detto è costituita da questo ampio locale, un piccolo cucinino e un locale bagno, che praticamente sono stati annessi al fabbricato esistente, per rendere più ottimale la vivibilità degli ambienti. Le rifiniture di questa parte di fabbricato sono di scarsa qualità, con la pavimentazione in piastrelle di ceramica, le porte interne sono del tipo tamburate, gli infissi di scarsa qualità sono pure in legno e tamponamenti in vetro, anche le pareti sono rappresentate dallo stesso tamponamento in legno della costruzione. Il locale bagno e cucina hanno solo piccoli porzioni di rivestimento in piastrelle di ceramica, ma sono dotati di impianto idrico e sanitario. Nel vano principale si trova una seconda porta, con accesso diretto all'esterno, qui troviamo la restante area della **particella 98**, per una superficie libera di circa 57 mq.

L'area libera, all'esterno di questa costruzione, è per buona parte interessata da due tettoie. Una delle due tettoie si trova proprio la zona antistante la porta di ingresso della costruzione appena descritta, è costituita con assi di legno e sovrastante manto di copertura di pannelli in plastica trasparente, fissati sul listelli in legno che fungono da orditura secondaria della copertura.

L'altra tettoia, posta sul lato sinistro rispetto alla porta di ingresso della costruzione, è stata "coperta" e "tamponata" alla meno peggio, con materiali di fortuna, senza nessun criterio di buona regola costruttiva, e viene utilizzata per lo più come sorta di locale deposito.

Le due **Tettoie** appena descritte, risultano eseguite **senza alcun criterio della buona regola d'arte, senza nessun criterio di sicurezza strutturale e senza nessun criterio di costruzione antisismica, ed entrambe realizzate con materiali di fortuna e non idonei.**

Quindi nella buona sostanza, dopo attenta valutazione di quanto rilevato, in merito alla costruzione eseguita in questa particella, ivi comprese le due tettoie, **il sottoscritto, afferma che la stessa è ben lontana da avere un grado di sicurezza minimo, da poter essere considerata abitabile, comprese le tettoie.**

Fra l'altro, dall'esame della documentazione ottenuta, in seguito alla richiesta, che il sottoscritto ha fatto presso l'ufficio tecnico comunale, al fine di poter avere accesso agli atti e di ottenere copia della documentazione e delle autorizzazioni, che hanno dato luogo alla costruzione del fabbricato, oggetto di pignoramento, (**Particella 30, abitazione cat A/4**) è emerso dalla documentazioni agli atti comunali, (**Allegato n° 20**) che a partire dalla data del 01-09-1967, non si riscontra nessuna pratica edilizia del fabbricato in merito. Pertanto oltre alla circostanza che il



STUDIO TECNICO

Ing. Gioacchino GIOIA C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi -CS- Tel 0984-543731 Cell. 338-8931339

e-mail: gioia.gioacchino1964@gmail.com pec gioacchino.gioia.e9355f@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 Pagina 26 di 62

sottoscritto ha valutato in sede di sopralluogo e di quanto asserito dall'ufficio competente, si specifica che la costruzione del fabbricato pignorato, risale a prima del 01-09-1967.

Per quanto concerne invece la struttura realizzata in adiacenza a quella pignorata, ossia sulla **particella 98** non risulta nessuna pratica edilizia, e che la stessa quindi è **stata realizzata in maniera totalmente abusiva.**

Come già sopra evidenziato, la (**particella n° 98 -Terreno**) è adiacente alla strada Provinciale SP86, infatti su questa troviamo un accesso alla particella, rappresentato da un cancello in ferro (**Allegato n° 29**) dal quale si entra in un piccolo spazio, che come già specificato è di circa 57 mq contro i 140 mq di cui essa è costituita. Quindi la restante estensione della superficie è occupata dalla costruzione abusiva realizzata. Si ricorda che il terreno in esame così come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica (**Allegato n° 15**), dall'estensione complessiva di 140 mq ricade secondo quanto previsto dall'attuale Programma di Fabbricazione in *Zona C2 (Zona C residenziale di Espansione)*, mentre secondo il PSC (Piano Strutturale Comunale) adottato con D.C.C. 28/2023, ricade:

- per **13 mq** in *Strade (Viabilità Esistente)*
- e per i restanti **127 mq** in *ACRU (Ambito Coordinato di Ricomposizione Urbanistica – Zona BR)*

In pratica in virtù di quanto prescritto nel presente certificato, nessun tipo di intervento edilizio è possibile eseguire su questa particella, a causa della sua esigua estensione.



QUESITO N° 5

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;

RISPOSTA AL QUESITO N°5

In risposta a tale quesito, si relaziona quanto segue.



STUDIO TECNICO

Ing. Gioacchino GIOIA C.da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel 0984-543731 Cell. 338-8931339

e-mail: gioia.gioacchino1964@gmail.com pec gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 Pagina 27 di 62

Dall'esame della documentazione degli atti di causa, e mi riferisco all'atto di pignoramento, e quella degli atti catastali, il sottoscritto **conferma l'esatta corrispondenza della descrizione dei beni**, oggetto di pignoramento affermando:

- a) che i dati indicati nel pignoramento, individuano quelli catastali e anche lo stato di fatto;
- b) che i dati **non sono** erronei, ma consentono l'individuazione del bene;
- c) che i dati del pignoramento corrispondono a quelli catastali e che corrispondono a quelli attuali e anche alla loro storia catastale;

C'è da sottolineare solo due piccole circostanze, già evidenziate prima, che si riportano per comodità di lettura, ossia:

La prima, la quale **NON È DA ADDITARE AD ERRORE** di identificazione o di trascrizione o qualsivoglia altra circostanza, e che fra l'altro nel contesto della valutazione del bene non ha **NESSUNA rilevanza** e riguarda le seguenti unità immobiliari pignorate:

- **al Catasto Terreno** - Foglio 4 Particella 30 –**Ente Urbano** di estensione 55 mq,
- **al Catasto Fabbricati** - Foglio 4 Particella 30 –**Categoria A/4** di 4 vani e di superficie 97 mq Piano T-1°-2°

SI SOTTOLINEA che questi due beni, altro non sono che la STESSA AREA e quindi la stessa particella dove insiste lo stesso fabbricato.

*Essendo uno, il Fabbricato, e quindi censito al catasto Fabbricati, con una rendita, e l'altro, un Ente Urbano censito al catasto Terreni, senza rendita, i quali entrambi indicano **LO STESSO TERRENO**.*

La seconda riguarda l'indicazione del numero civico riportato, sia in visura che nell'atto di pignoramento. Come si vede il numero civico è differente da quello riportato negli atti di causa e anche nella visura catastale, infatti in questi ultimi è riportato il **n° 13**, mentre nella realtà il numero civico **esatto** a tutt'oggi è il **n° 14**. Questa differenza è documentata sul certificato di residenza storico, (**Allegato n° 19**) del signor XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, attuale residente ed occupante l'immobile pignorato, (**Allegato n° 8**) insieme al suo nucleo familiare, (**Allegato n° 20**) che il sottoscritto ha debitamente richiesto, presso l'ufficio anagrafe del comune di Marano Principato. Nel certificato di residenza si evince la motivazione della differenza dei due numeri civici, infatti è riportato che alla data del 19-08-2016 c'è stata una *Variazione della Toponomastica*.

=====%%%%%%=====



STUDIO TECNICO

Ing. Gioacchino GIOIA C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel 0984-543731 Cell. 338-8931339

e-mail: gioia.gioacchino1964@gmail.com pec gioacchino.gioia.e9355f@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 Pagina 28 di 62

QUESITO N° 6

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;

RISPOSTA AL QUESITO N° 6

In risposta a tale quesito, si relaziona quanto segue.

Dall'esame della documentazione degli atti di causa, e mi riferisco all'atto di pignoramento, e quella degli atti catastali, il sottoscritto **conferma l'esatta corrispondenza della descrizione dei beni oggetto di pignoramento, non rilevando NESSUNA difformità o mancanza catastale.**

=====%%%%%%=====

QUESITO N° 7

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

RISPOSTA AL QUESITO N° 7

In risposta a tale quesito, si relaziona quanto segue.

Tra i beni pignorati si è visto che c'è una particella di terreno, censita al catasto terreni, ossia **la particella 98 del foglio 4.**

Come già sopra evidenziato, il terreno in esame, così come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica (**Allegato n° 15**), aventi l'estensione complessiva di **140 mq**, ricade secondo quanto previsto dall'attuale Programma di Fabbricazione in **Zona C2 (Zona Crescenziale di Espansione)**, mentre secondo il PSC (Piano Strutturale Comunale) adottato con D.C.C. 28/2023, ricade:

- ➡ per **13 mq** in *Strade (Viabilità Esistente)*
- ➡ e per i restanti **127 mq** in *ACRU (Ambito Coordinato di Ricomposizione Urbanistica – Zona BR)*

In pratica in virtù di quanto prescritto nel presente certificato, nelle **Zone C2**, e nel caso di previsioni di volumi in ampliamento di edifici esistenti, per l'entità relativa alla volumetria residua ammissibile, calcolata utilizzando l'indice territoriale, sull'area di pertinenza, l'edificazione potrà avvenire con i seguenti indici edilizi massimi, ossia $IT = 1,30 \text{ mc/mq}$ ---- $H_{max} = 8,30 \text{ m}$ ----- $Rapporto di Copertura = 30\%$ ----- $Distanze dai confini 5 \text{ m}$ ----- $Distanze dalle strade 7,50 \text{ per strade di larghezza da } 7,00 \text{ m a } 15,00 \text{ m.}$

STUDIO TECNICO

Ing. Gioacchino GIOIA C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel 0984-543731 Cell. 338-8931339

e-mail: gioia.gioacchino1964@gmail.com pec gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 Pagina 29 di 62

Nel caso specifico del nostro terreno, la limitazione maggiore è rappresentata, non tanto dal *Rapporto di Copertura, ossia il 30%* dove quindi al massimo si potrebbe realizzare una superficie edificata di $S = 140 \text{ mq} * 0,3 = 42,00 \text{ mq}$.

Ma maggiormente dalle distanze di rispetto. Da una valutazione sulla geometria del lotto, venendo a rispettare tutti i vincoli imposti dallo strumento urbanistico, ossia la distanza minima dalle strade e la distanza minima dei 5,00 dai confini, la superficie realizzabile si riduce a poco meno di **15 mq**.

Pertanto si può tranquillamente asserire che **l'edificazione su questa particella di terreno è preclusa, per la sua esigua estensione.**

QUESITO N° 8

- 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.380 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;*



STUDIO TECNICO

Ing. Gioacchino GIOIA C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel 0984-543731 Cell. 338-8931339

e-mail: gioia.gioacchino1964@gmail.com pec gioacchino.gioia.e9355f@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 Pagina 30 di 62

RISPOSTA AL QUESITO N° 8

In risposta a tale quesito, si relaziona quanto segue.

➡ Per quello che concerne il bene *Foglio 4 Particella 30, (Abitazione Cat A/4)* dalla richiesta della documentazione presso l'ufficio tecnico comunale (*Allegato n° 14*) al fine di poter avere accesso agli atti e di ottenere copia della documentazione e delle autorizzazioni, che hanno dato luogo alla costruzione del fabbricato, oggetto di pignoramento, è emerso dalla documentazione agli atti comunali, (*Allegato n° 20*) che a partire dalla data del 01-09-1967, **non si riscontra nessuna pratica edilizia del fabbricato in merito**. Pertanto oltre che dal seguente documento ufficiale e poi anche in virtù della circostanza, che il sottoscritto ha valutato in sede di sopralluogo sui luoghi di causa, si è appurato che il fabbricato cui trattasi è ubicato nel centro storico della cittadina del comune di Marano Principato, e fa parte di uno di quei nuclei antichi, che formano la piccola comunità. Infatti la sua realizzazione sicuramente risale agli inizi degli anni del 1900 o addirittura prima. La testimonianza di questa circostanza, la troviamo nella conformazione propria del fabbricato. Questo è stato costruito in aderenza con altri fabbricati simili, presenta una muratura in pietrame di grosso spessore gli ambienti interni sono molto piccoli, le altezze dei locali sono veramente esigue, al limite di poter essere considerata una unità abitativa, infatti, quella del piano terra è di appena h= 2,20 m e quella del piano Primo è di circa h = 2,50 m, tutte caratteristiche costruttive che si trovano nelle costruzioni dei nuclei antichi dei centri storici.

Quindi si può **affermare** in maniera certa che la costruzione risale a prima del 01-09-1967 e che inoltre **non è dotato del Certificato di Agibilità**.

➡ Per quello che concerne invece il bene *Foglio 4 Particella 30, (Terreno)* si ricorda che il terreno in esame così come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica (*Allegato n° 15*), dall'estensione complessiva di **140 mq** ricade secondo quanto previsto dall'attuale Programma di Fabbricazione in *Zona C2 (Zona C residenziale di Espansione)*, mentre secondo il PSC (Piano Strutture Comunale) adottato con D.C.C. 28/2023, ricade:

- per **13 mq** in *Strade (Viabilità Esistente)*
- e per i restanti **127 mq** in *ACRU (Ambito Coordinato di Ricomposizione Urbanistica –Zona BR)*

In pratica in virtù di quanto prescritto nel presente certificato, nelle **Zone C2**, e nel caso di previsioni di volumi in ampliamento di edifici esistenti, per l'entità relativa alla volumetria residua ammissibile, calcolata utilizzando l'indice territoriale, sull'area di pertinenza,

STUDIO TECNICO

Ing. Gioacchino GIOIA C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel 0984-543731 Cell. 338-8931339

e-mail: gioia.gioacchino1964@gmail.com pec gioacchino.gioia.e9355f@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 Pagina 31 di 62

l’edificazione potrà avvenire con i seguenti indici edilizi massimi, ossia $IT = 1,30 \text{ mc/mq}$ ---- $H_{max} = 8,30 \text{ m}$ ----- *Rapporto di Copertura = 30%* ----- *Distanze dai confini 5 m* ----- *Distanze dalle strade 7,50 per strade di larghezza da 7,00 m a 15,00 m.*

Nel caso specifico del nostro terreno, la limitazione maggiore è rappresentata, non tanto dal *Rapporto di Copertura, ossia il 30%* dove quindi al massimo si potrebbe realizzare una superficie edificata di $S = 140 \text{ mq} * 0,3 = \mathbf{42,00 \text{ mq.}}$

Ma maggiormente dalle distanze di rispetto. Da una valutazione sulla geometria del lotto, venendo a rispettare tutti i vincoli imposti dallo strumento urbanistico, ossia la distanza minima dalle strade e la distanza minima dei 5,00 dai confini, la superficie realizzabile si riduce a poco meno di **15 mq.**

Pertanto si può tranquillamente asserire che l’edificazione su questa particella di terreno è preclusa, per la sua esigua estensione.

In merito sempre a questa particella n° 98 Terreno, si riporta quello che è già stato sopra ampiamente illustrato, ossia la circostanza che su di essa è stata REALIZZATA UNA COSTRUZIONE ABUSIVA. In sede di sopralluogo si è rilevata, dal confronto fra lo stato dei luoghi e la situazione catastale, l’esistenza di un corpo di fabbrica, aderente al fabbricato oggetto di pignoramento, ossia una seconda costruzione (abusiva).

Questa costruzione di fatto è stata addossata al fabbricato esistente e viene a costituire una parte annessa a quest’ultima. Vi si accede dal nostro fabbricato esistente, da una porta esistente sul pianerottolo al piano primo dello stesso, vi si può accedere inoltre dall’area esterna della stessa particella 98, il quale come specificato ha accesso diretto dalla strada provinciale SP86 con cui la particella stessa confina. La costruzione in esame, ha la forma di un trapezio in pianta, con una estensione di circa 45 mq, ed è costituito da un ampio locale da un piccolo disimpegno e da qui ad un piccolo cucinino ed un locale bagno (*Allegato n° 27*).

La presente costruzione è costituita da un solo piano terra, costruita con una struttura portante di travi e pilastri in legno, con i tamponamenti, per un’altezza di circa un metro dal pavimento, in muratura dello spessore di 15 cm e il resto in altezza, è in legno lamellare. La struttura è stata costruita in aderenza a quella esistente in muratura, sfruttando questa parete e realizzando solo le altre tre perimetrali. Il tetto è stato realizzato anch’esso con travi e assi in legno e sovrastante tavolato in pannelli di legno lamellare, e manto di tegole, dall’interno del fabbricato risulta non rifinito. La struttura nel suo complesso risulta molto snella, non è dato sapere se è stata eseguita una idonea fondazione, e anche i collegamenti di travi e pilastri, non presentano caratteristiche costruttive tali da ritenersi idonei ad una

STUDIO TECNICO

Ing. Gioacchino GIOIA C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel 0984-543731 Cell. 338-8931339

e-mail: gioia.gioacchino1964@gmail.com pec gioacchino.gioia.e9355f@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 Pagina 32 di 62

buona realizzazione. Così pure per quanto concerne la realizzazione della copertura. La nuova costruzione, presenta, carenze strutturali evidenti, da additare ad una ad una realizzazione poco consona alla buona regola d'arte. Le rifiniture di questa parte di fabbricato sono di scarsa qualità, con la pavimentazione in piastrelle di ceramica, le porte interne son del tipo tamburate, gli infissi di scarsa qualità sono pure in legno e tamponamenti in vetro, anche le pareti sono rappresentate dallo stesso tamponamento in legno della costruzione. Sulla restante area della **particella 98**, l'area libera, all'esterno di questa costruzione, è per buona parte interessata da due tettoie. Una delle due tettoie si trova proprio la zona antistante la porta di ingresso della costruzione appena descritta, è costituita con assi di legno e sovrastante manto di copertura di pannelli in plastica trasparente, fissati sul listelli in legno che fungono da orditura secondaria della copertura.

L'altra tettoia, posta sul lato sinistro rispetto alla porta di ingresso della costruzione, è stata "coperta" e "tamponata" alla meno peggio, con materiali di fortuna, senza nessun criterio di buona regola costruttiva, e viene utilizzata per lo più come sorta di locale deposito.

Le due Tettoie appena descritte, risultano eseguite senza alcun criterio della buona regola d'arte, senza nessun criterio di sicurezza strutturale e senza nessun criterio di costruzione antisismico, ed entrambe realizzate con materiali di fortuna e non idonei.

Quindi nella buona sostanza, dopo attenta valutazione di quanto rilevato, in merito alla costruzione eseguita in questa particella, ivi comprese le due tettoie, **il sottoscritto, afferma che la stessa è ben lontana da avere un grado di sicurezza minimo, da poter essere considerata abitabile, comprese le tettoie.**

Fra l'altro, dall'esame della documentazione ottenuta, in seguito alla richiesta, che il sottoscritto ha fatto presso l'ufficio tecnico comunale, al fine di poter avere accesso agli atti e di ottenere copia della documentazione e delle autorizzazioni, che hanno dato luogo alla costruzione del fabbricato, oggetto di pignoramento, (**Particella 30, abitazione cat A/4**) è emerso dalla documentazioni agli atti comunali, (**Allegato n° 20**) che a partire dalla data del 01-09-1967, non si riscontra nessuna pratica edilizia del fabbricato in merito. Pertanto oltre alla circostanza che il sottoscritto ha valutato in sede di sopralluogo e di quanto asserito dall'ufficio competente, si specifica che la costruzione del fabbricato pignorato, risale a prima del 01-09-1967.

Per quanto concerne invece la struttura realizzata in adiacenza a quella pignorata, ossia sulla particella 98 **non risulta nessuna pratica edilizia**, e che la stessa quindi è **stata realizzata in maniera totalmente abusiva.**

STUDIO TECNICO

Ing. Gioacchino GIOIA C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel 0984-543731 Cell. 338-8931339

e-mail: gioia.gioacchino1964@gmail.com pec gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 Pagina 33 di 62

Dopo la seguente esposizione, dopo aver esaminato la destinazione urbanistica del terreno della *particella* 98, dopo aver eseguito debito rilievo piano-altimetrico, della **costruzione abusiva** (*Allegato n° 27*) il sottoscritto **afferma che non c'è possibilità di procedere ad una sanatoria edilizia** in virtù e ai sensi dell'art. 36 del DPR n° 380 del 06-06-2001, appunto per i motivi esposti sopra in merito alla fattibilità e alla possibilità di quanto possa essere realizzato sulla particella 98 del terreno in previsione di quanto riportato nel Certificato di destinazione Urbanistica.

Ma la circostanza più grave, che **non c'è possibilità di poter procedere alla sanatoria edilizia**, riguarda **la problematica della sua realizzazione strutturale**, che come già illustrato, dal sopralluogo sui luoghi di causa, il sottoscritto, ha **evidenziato grosse carenze strutturali e di realizzazione esecutiva** della costruzione abusiva.

Pertanto ammessa l'**ipotesi (non operabile)** che si potesse procedere ad una sanatoria edilizia urbanistica, si dovrebbe procedere innanzi tutto **obbligatoriamente anche** ad una **progettazione di adeguamento sismico della struttura**, certamente non proponibile, in quanto i costi di tale intervento, sarebbero di gran lunga superiori paragonati ai costi che si dovrebbero sostenere per una sua completa demolizione e ricostruzione ex-novo.

Pertanto in risposta alla parte finale del presente quesito, si afferma che:

Essendo che la **non conformità** della costruzione riguarda **NON** il fabbricato oggetto di pignoramento (*Particella 30, abitazione cat A/4*) **MA** l'altro bene pignorato ossia la (*Particella 98, il Terreno*). Essendo pervenuti alla constatazione che non c'è possibilità di Sanatoria, si dovrà operare procedendo alla **DEMOLIZIONE** di quanto costruito abusivamente, e quindi al ripristino dello stato dei luoghi.

Per poter eseguire la presente operazione di demolizione e ripristino dei luoghi, il sottoscritto computa a corpo un costo complessivo di **€ 1.000 (Euromille/00)**.

Per quanto concerne invece il fatto, che la costruzione essendo stata costruita agli inizi del 1900, quindi prima del 01-09-1967, e **non essendo dotato del certificato di agibilità**, al fine di ottenerlo bisogna presentare presso l'ente comunale una Segnalazione Certificata d'Agibilità (SCA) : Art. 24 DPR n. 380/01 (come modificato dall'art. 3 del D. Lgs. n. 222 del 25 -11- 2016)

Per poter effettuare la presente richiesta, il sottoscritto computa a corpo un costo complessivo di **€ 1.000 (Euromille/00)**.

=====%%%%%%=====



STUDIO TECNICO

Ing. Gioacchino GIOIA C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi -CS- Tel 0984-543731 Cell. 338-8931339

e-mail: gioia.gioacchino1964@gmail.com pec gioacchino.gioia.e9355f@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni Pagina 34 di 62 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

QUESITO N° 9

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;*

RISPOSTA AL QUESITO N° 9

In risposta a tale quesito, si relaziona quanto segue.

Dalla descrizione fatta delle unità oggetto di pignoramento, costituita da una abitazione (Particella 30, abitazione cat A/4) e da una particella di terreno (Particella 98 Terreno), si evince che le due unità costituiscono un tutt'uno.

Infatti in questa fase si vuole sottolineare che anche se di fatto il terreno è censito come una particella a sé, al catasto terreno, questa nella realtà funge da “CORTE” del fabbricato, di fatto l’abitazione non ha corte esclusiva o comune, l’accesso ad esso avviene da un viottolo privato, con accesso dalla strada provinciale. Pertanto è ovvio costituire un UNICO lotto di vendita. Pertanto in risposta al quesito posto dal G.e. in merito alla vendita dei beni pignorati, in uno o più lotti, si **asserisce**, per le ragioni sopra esposte, che la condizione più vantaggiosa è quella di formare un **unico lotto di vendita**, che verrà catalogato come **LOTTO UNICO A**

Identificato come dalla seguente tabella:

LOTTO UNICO A								
Catasto FABBRICATI ----- MARANO PRINCIPATO (CS)								
INDIRIZZO	Via Persanolento n° 13 –Marano Principato (CS)							Piano T- 1-2
Foglio	Particella	Zona Cens	Categ.	Classe	Cons.	Dati di Superficie mq	Totale escluse aree scoperte mq	Rendita
4	30	-	A/4	01	4 vani	97	96	€ 107,42
Catasto TERRENI ----- MARANO PRINCIPATO (CS)								
INDIRIZZO	Via Persanolento –Marano Principato (CS)							
Foglio	Particella	Zona Cens	Categ.	Classe	Cons.	Dati di Superficie mq	Rendito Domenicale	Rendito Agrario
4	98	-	Seminativo Irriguo Arboreo	01-	-	140	€ 0,76	€ 0,36

STUDIO TECNICO

Ing. Gioacchino GIOIA C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel 0984-543731 Cell. 338-8931339

e-mail: gioia.gioacchino1964@gmail.com pec gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 Pagina 35 di 62

<i>INDIRIZZO Aree di Enti Urbani e Promiscui –Marano Principato (CS)</i>								
Foglio	Particella	Zona Cens	Categ.	Classe	Cons.	Dati di Superficie mq	Totale escluse aree scoperte	Rendita
4	30	-	Ente Urbano	-	-	55		-
INTESTAZIONE	❖ XXXXXXXX XXXXXX XXXXXXXXX VV c.f. SSSSSSSSSSSSSSSSSSS per il diritto di PROPRIETA' e per la Quota di 1/1							



L'unità che riguarda l'abitazione ossia **Foglio 4 Particella 30 (Categoria A/4)** confina con la particella 98 del terreno intestato allo stesso *debitore*, proprietà Sssssss---sssssss, stradina privata, proprietà Sssssss---sssssss, mentre il **Terreno particella 98** confina con la stessa *particella 30* dell'abitazione dello stesso debitore con proprietà Sssssss---sssssss, con proprietà Sssssss---sssssss, proprietà Sssssss---sssssss e strada provinciale SP86.

=====%%%%%%=====

QUESITO N° 10

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 (ed, 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;*

RISPOSTA AL QUESITO N° 10

In risposta a tale quesito, si relaziona quanto segue.



STUDIO TECNICO

Ing. Gioacchino GIOIA C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel 0984-543731 Cell. 338-8931339

e-mail: gioia.gioacchino1964@gmail.com pec gioacchino.gioia.e9355f@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 Pagina 36 di 62

Il bene oggetto del pignoramento, come già ampiamente illustrato, è di titolarità esclusiva del signor XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXnato [REDACTED] /VV-VVV-VVVVV c.f. SSSSSSSSSSSSSSSSSSSSSSSSS, per il diritto di **PROPRIETA'** e per la **Quota di 1/1** nonché, **debitore del presente pignoramento, per la quota complessiva della piena proprietà pari ad 1/1, giusto quanto pignorato e preteso dalla parte creditrice.**

Pertanto, in risposta alla seconda parte del quesito, il sottoscritto **ASSERISCE**, che il bene, pignorato, **essendo di Proprietà ESCLUSIVA del debitore**, e che la quota vantata dalla parte *creditrice* corrisponde all'**INTERO, ossia la PIENA PROPRIETA'**, **NON È NECESSARIA NESSUNA SEPARAZIONE IN NATURA DEL BENE STESSO.**

=====0%0%0%0%0%0%0%0%0%0%0%0%=====

QUESITO N° 11

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 se 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;

RISPOSTA AL QUESITO N° 11

In risposta a tale quesito, si relaziona quanto segue.

In seguito al sopralluogo effettuato dal sottoscritto, insieme al custode delegato il **dott. Fausto Arcuri**, presso i luoghi di causa il giorno convenuto, **martedì 30 Gennaio 2023 alle ore 11.00** in quella circostanza, sui luoghi di causa, c'era, il signor **Xxxxxxxxxx xxxxxxxx** nato [REDACTED] [REDACTED] xxxxxxxx xxxxxxxx , identificato a mezzo di c.i. n° XXXXXXXXXX , (*Allegato n° 7*), nonché genitore del *debitore*, Signor **Xxxxxxxxxx xxxxxxxx xxxxxxxxxxxx**.

Il signor XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, mi dichiarava che lui e il suo nucleo familiare, occupava l'immobile, in virtù del Contratto di Comodato di Beni Immobili, che mi esibiva, stipulato il 01-

06-2013 e regolarmente registrato presso l’Agenzia delle Entrate di Cosenza il 10-06-2013 al n° 3552, serie 1, (**Allegato n° 8**).

In seguito alla constatazione di fatto che il signor XXXXXXXX XXXXXXXX occupava l’immobile pignorato, il sottoscritto ha debitamente richiesto ed ottenuto, presso l’ufficio anagrafe del comune di Marano Principato, (**Allegato n° 21**) sia il certificato di residenza storico che il certificato di stato di famiglia, (**Allegato n° 19**) del signor XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, attuale residente ed occupante l’immobile pignorato.

Dai documenti ottenuti è emerso che dal certificato storico di residenza, il signor **XXXXXXXX XXXXXXXX** nato [REDACTED] il XXXXXXXX XXXXXXXX , cod fisc. DDDDDDDDDDDDDDDDD iscritto all’ufficio anagrafe del comune di Marano Principato dal 03-aprile-2000 ed è residente in Via Persanolento n° 13, oggi Via Persanolento n° 14, (dal 19-agosto-2016 Variazione Toponomastica).

Mentre dal certificato di stato di famiglia risulta che all’indirizzo di Via Persanolento, n° 14 del Comune di Marano Principato, risulta iscritta la seguente famiglia:

- **XXXXXXXX XXXXXXXX** nato a [REDACTED] il XXXXXXXX XXXXXXXX , cod fisc. DDDDDDDDDDDDDDDDD
- **Ddddddnnata** [REDACTED] ddddddccod fisc. DDDDDDDDDVVVVVVVV

Mentre dal Contratto di Comodato di Beni Immobili, che ho acquisito, risulta stipulato il 01-06-2013 e regolarmente registrato presso l’Agenzia delle Entrate di Cosenza il 10-06-2013 al n° 3552, serie 1, (**Allegato n° 8**) risulta che: il signor **XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX**nato a [REDACTED] vv-vvv-vvvv c.f. SSSSSSSSSSSSSSSSSSS (debitore) ha concesso in comodato con diritto al pieno uso per fini abitativi, ai signori XXXXXXXX XXXXXXXX e Ddddddccod congiuntamente, il fabbricato sito nel comune di *Marano Principato (CS)* alla via Persanolento n° 13 meglio identificato all’Agenzia del Territorio di Cosenza al foglio di mappa n° 4 particella n° 30 categoria A/4, senza nessuna data di scadenza, se non la condizione (prevista nel presente contratto), che “*La cessazione del presente contratto potrà avvenire su semplice istanza di una delle parti fatto salvo il preavviso di giorni trenta, senza che possano aver luogo aggravi di oneri di qualunque titolo e senza che la parte che subisce il recesso possa promuovere eccezioni di sorta*”.

Si sottolinea inoltre che la data del Comodato d’uso di abitazione è del **01-06-2013** anteriore alla data del pignoramento che come risulta la Trascrizione dell’atto giudiziario di pignoramento, notificato dal Tribunale di Cosenza UNEP in data **23-11-2022** Repertorio 3774, è avvenuta presso

STUDIO TECNICO

Ing. Gioacchino GIOIA C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel 0984-543731 Cell. 338-8931339

e-mail: gioia.gioacchino1964@gmail.com pec gioacchino.gioia.e9355f@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 Pagina 38 di 62

l’Agenzia del Territorio di Cosenza –Ufficio Provinciale di Cosenza – Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 21-12-2022, Registro Generale n° 37913, Registro Particolare n° 31266

Inoltre il sottoscritto, in seguito alla circostanza evidenziata sopra, ha debitamente richiesto (*Allegato n° 22*) ed ottenuto, presso l’ufficio anagrafe e di stato civile, del comune di Marano Principato, sia il certificato di residenza storico, che l’estratto di matrimonio (*Allegato n° 23*) del signor XXXXXXXX XXXXXX XXXXXXXXXX(debitore) [REDACTED] vv-vvv-vvvvv c.f. SSSSSSSSSSSSSSSSSSSSSSS, per accertare la sua posizione in merito ai beni pignorati in relazione alla residenza, e poi accertare se all’epoca in cui lo stesso debitore ha acquisito il diritto di Proprietà e per la Quota di 1/1 degli immobili pignorati, aveva contratto matrimonio e quindi conoscere qual era la sua posizione in merito ad una probabile condivisione dei beni.

Dall’esame del certificato di residenza (*Allegato n° 23*) si evince che il *debitore* sig. XXXXXXXX XXXXXX XXXXXXXXXX, è stato residente presso l’abitazione pignorata, ossia in Via Persanolento, n° 13 del comune di Marano Marchesato (CS) sin dal 11-07-2005 (data di acquisto del bene) e fino al 27-09-2013, data in cui è emigrato con la residenza nel comune di Rende (CS).

Il sottoscritto per accettare la residenza del debitore al periodo attuale, ha debitamente richiesto (*Allegato n° 24*) presso l’ufficio anagrafe, del comune di Rende (CS), il certificato di residenza storico, del *debitore* sig. XXXXXXXX XXXXXX XXXXXXXXXX, ed ottenendo il relativo certificato (*Allegato n° 25*) dal quale è emerso che dal 27-09-2013 a tutt’oggi risiede in Ddddddddddvvvvvvvvv del comune di Rende (CS).

Mentre dall’esame del certificato di Matrimonio (*Allegato n° 23*) risulta che il *debitore* sig. XXXXXXXX XXXXXX XXXXXXXXXXha contratto matrimonio in data 27-luglio -2013, pertanto avendo acquistato l’immobile come si desume dal certificato notarile a gli atti di causa, in data 01-10-2005 con atto di compravendita per rogito notaio Gisonna Leucio, egli è **il titolare esclusivo di piena proprietà e per i diritti pari ad 1/1**.

Quindi il risposta al presente quesito, per quanto sopra esposto, **non ci sono contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva**, e pur essendoci un contratto di comodato d’uso per abitazione, antecedente e senza limite di scadenza, anche questo è **inopponibile alla procedura esecutiva**. Così come riportato dal , “*ex art. 1810 c.c., il custode giudiziario – subentrato nelle ragioni del comodante (poiché al custode spetta l’amministrazione del bene in pendenza della procedura) – può pretendere l’immediata restituzione dell’immobile concesso in comodato senza determinazione di durata (anche azionando direttamente l’ordine ex art. 560 c.p.c.).*



STUDIO TECNICO

Ing. Gioacchino GIOIA C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel 0984-543731 Cell. 338-8931339

e-mail: gioia.gioacchino1964@gmail.com pec gioacchino.gioia.e9355f@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 Pagina 39 di 62

=====%%/%/%/%/%/%/%/%=====

QUESITO N° 12

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

RISPOSTA AL QUESITO N° 12

In risposta a tale quesito, si relaziona quanto segue.

Come già ampiamente relazionato al quesito precedente, l’immobile pignorato, **NON è occupato dal coniuge separato o dall’ex coniuge del debitore esecutato.**

=====%%/%/%/%/%/%/%=====

QUESITO N° 13

- 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;

RISPOSTA AL QUESITO N° 13

In risposta a tale quesito, si relaziona quanto segue.

Il sottoscritto **asserisce**, che per i beni oggetto di pignoramento **NON ESISTE nessun vincolo, artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; NON ESISTE nessun vincolo di natura condominiale, di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), o censi, livelli o usi civici.**

La constatazione di quanto asserito è stato ricercato per l’abitazione (**foglio 4 particella 30 cat A/4**) presso gli uffici preposti, e per il terreno (**foglio 4 particella 98**) dall’esame del certificato di destinazione urbanistica, (**Allegato n° 15**) il quale riporta testualmente “che relativamente a detto bene, a tutt’oggi non sono stati emessi né trascritti provvedimenti Comunali di divieti di disposizione o di acquisizione al patrimonio Comunale e non sono stati adottati né sono pendenti provvedimenti sanzionatori;”



=====%%/%/%/%/%/%/%=====

STUDIO TECNICO

Ing. Gioacchino GIOIA C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel 0984-543731 Cell. 338-8931339

e-mail: gioia.gioacchino1964@gmail.com pec gioacchino.gioia.e9355f@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 Pagina 40 di 62

QUESITO N° 13bis

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;

RISPOSTA AL QUESITO N° 13 bis

In risposta a tale quesito, si relaziona quanto segue.

Come già ribadito **non esistono** vincoli condominiali, pertanto **non esistono** spese di condominiali, **non esistono** inoltre né spese fisse di gestione o di manutenzione, e nessun altro tipo di spese.

=====%%%%%%=====

QUESITO N° 14

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 i 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;

RISPOSTA AL QUESITO N° 14

In risposta a tale quesito, si relaziona quanto segue.

STUDIO TECNICO

Ing. Gioacchino GIOIA C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi -CS- Tel 0984-543731 Cell. 338-8931339

e-mail: gioia.gioacchino1964@gmail.com pec gioacchino.gioia.e9355f@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 Pagina 41 di 62

Per quanto riguarda la risposta al presente quesito, il sottoscritto passa ora alla valutazione dei beni.

La valutazione di un bene economico appartiene alla disciplina dell'estimo che ne inseagna la metodologia e costituisce uno degli aspetti più importanti dell'economia. Essa rappresenta perciò un giudizio che muovendo da determinate premesse, si sviluppa intorno ad una preposizione logica la quale alla fine troverà la sua sintesi in una cifra, che ne riassume il valore.

Posto quindi, che molteplici siano gli aspetti economici di un bene, altrettanti sono i criteri di stima, i quali trovano la loro definizione, più o meno nel Valore di Mercato, di Capitalizzazione o di Costo, e così via, se ne deduce la convinzione che alla stima a “*Valore di Mercato*” può essere riconosciuto il vantaggio di poter recepire, con immediatezza, le attese, o per meglio dire, gli ordinari orientamenti di mercato.

Il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Sulla base di questo rigore, sono state effettuate indagini circa operazioni o trattative inerenti edificati e terreni similari al cui settore appartengono gli immobili oggetto di questo elaborato peritale, tenuto conto dello stato dei luoghi, dell'ubicazione, della commerciabilità della zona e delle condizioni tutte, intrinseche ed estrinseche. Le risultanze in tal modo acquisite sono state confrontate con tutte le precedenti proprie esperienze e con quelle provenienti da qualificati settori tecnici ed economici del ramo specifico. Si può concludere, precisando che, il richiesto GIUDIZIO DI STIMA, sarà formulato attraverso la oggettivazione dei valori tipici o quotazioni unitarie, attribuite alle singole componenti dell'unità immobiliare.

C'è da sottolineare, che nella condotta di stima si è tenuta in considerazione la forte contrazione economica che ha colpito tutta la Nazione, ed oggettivamente da alcuni anni ha ridotto drasticamente le transazioni immobiliari, pur se il mercato offre un ampio panorama di immobili in vendita, quali opifici, residenze ed uffici, ma la restrizione di accessi ai mutui bancari, e la carenza di lavoro ha influito anche sul valore immobiliare, soprattutto quelli legati alle attività lavorative, immobili industriali o artigianali, riducendo sempre più la richiesta, creando una posizione di stallo ed una contrazione del valore degli stessi cespiti. Il fenomeno fa sì che vi sia una notevole offerta immobiliare ed una scarsa richiesta.

STUDIO TECNICO

Ing. Gioacchino GIOIA C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi -CS- Tel 0984-543731 Cell. 338-8931339

e-mail: gioia.gioacchino1964@gmail.com pec gioacchino.gioia.e9355f@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 Pagina 42 di 62

Nel procedere alla stima, degli immobili oggetto di perizia, nodo centrale della presente relazione, il sottoscritto, per la determinazione **del più probabile valore di mercato**, trattandosi di un fabbricato, contenente beni di diversa destinazione d'uso, ha inteso utilizzare i seguenti criteri di stima.



Criteri di Stima adottati

Nello scegliere i criteri di stima da adottare per definire il valore delle varie unità, si è ritenuto opportuno considerare ***tre criteri di stima***, (i primi due di tipo sintetico comparativo, l'altro di tipo analitico), ognuno dei quali, considerando le opportune correzioni del caso, ha condotto a rappresentare **le quotazioni al metro quadro** del bene, distinto per tipologia di utilizzo e per stato generale di conservazione.

I criteri utilizzati sono stati:

- I. *Il primo criterio di valutazione è quello di mercato, (stima diretta) inteso come applicazione del principio secondo il quale il prezzo scaturisce tra l'incrocio di domanda e di offerta relativa alla compravendita di fabbricati similari o porzioni di essi, tenendo comunque presenti le caratteristiche intrinseche dei beni in oggetto, in quanto conservano alcune peculiarità, che possono in caso di richiesta attrarre o meno l'acquirente. L'indagine di mercato, condotta dal sottoscritto, ha esplorato diversi ambiti del mercato immobiliare, sia presso aziende private che operano nel settore delle costruzioni, e sia presso gli operatori di aziende quali, Tecnocasa, Gallo Case, Frimm, ecc, le quali trattano transazioni di immobili di varia tipologia;*
- II. *Il secondo criterio di valutazione è quello denominato "comparazione di un immobile" (stima diretta) ossia selezionare i dati attraverso l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate del Territorio il quale conserva un buon grado di affidabilità e consente la comparazione con differenti aree territoriali;*
- III. *Il terzo criterio di stima è un metodo analitico (stima indiretta). Si adotterà per questo criterio di stima il metodo di capitalizzazione del reddito; il metodo comparativo indiretto del valore di capitalizzazione rappresenta il valore di mercato di un bene determinato in base alla capitalizzazione dei redditi netti, quindi il valore di mercato coinciderà con il valore di capitalizzazione. Sulla base del principio dell'ordinarietà, il Reddito annuo rappresenta il reddito capitalizzabile medio, annuo e continuativo che il proprietario ritrarrebbe dall'immobile. Sulla base del metodo adottato, il probabile valore di mercato dell'immobile è direttamente proporzionale al reddito netto ritraibile annualmente e*



STUDIO TECNICO

Ing. Gioacchino GIOIA C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel 0984-543731 Cell. 338-8931339

e-mail: gioia.gioacchino1964@gmail.com pec gioacchino.gioia.e9355f@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 Pagina 43 di 62

inversamente proporzionale al saggio di capitalizzazione. Il metodo tiene conto del reddito medio lordo realizzabile dalla proprietà, da cui vengono detratte le spese di parte padronale, ed infine il reddito netto viene capitalizzato con il tasso di capitalizzazione.

- *Beneficio fondiario (Bf): questo parametro rappresenta il reddito annuo posticipato che il proprietario ricaverrebbe con la locazione del fabbricato. Si ottiene espletando la formula* $Bf = R_{It} - \text{spese di parte padronale}$

Il Reddito lordo totale (R_{It}) è il reddito complessivo a fine anno del proprietario ed è composto dal canone annuo di locazione ed eventuali interessi maturati sulla rate.

Le spese di parte padronale comprendenti quote di manutenzioni, amministrazione, assicurazione, tributi, sfitto ed inesigibilità, sono state calcolate forfettariamente in una quota par al 20%

- *Saggio di Capitalizzazione (r): questo parametro assume una importanza fondamentale, che generalmente aumenta in modo proporzionale al crescere del livello di rischio dell'investimento. La determinazione del saggio di capitalizzazione fa di solito riferimento ad un valore medio ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche. Il metodo proposto prevede un campo di oscillazione del saggio di capitalizzazione medio in funzione delle dimensioni del centro abitato.*

Il parametro (r) da utilizzare deve però essere corretto in funzione di alcuni parametri, che rappresentano le caratteristiche di localizzazione, posizione, tipologiche e produttive del complesso edilizio e dell'ambiente circostante.

In particolar modo nella stima dell'**Immobile** si adotteranno oltre ai criteri sopra specificati, due metodi specifici del caso, essendo l'immobile non di epoca recente, anche se tenuto in ottime condizioni, al fine di ottenere il più probabile valore di mercato. Questi a cui ci si riferisce sono:

- ✓ Il primo, di tipo diretto denominato **Stima per punti di merito**

Si utilizza quando le caratteristiche di diversificazione sono molteplici e non è possibile esprimerne attraverso un parametro unitario il valore di ciascuna.

Si determinano dei coefficienti correttivi (**punti di merito**) del prezzo di mercato unitario, in funzione delle caratteristiche suddette. Il valore di mercato Vx si determinerà come PRODOTTO del valore medio di riferimento per i punti di merito, ossia

$$Vx = PRZ \text{ medio}/mq * \prod_{j=1}^n K_j$$



STUDIO TECNICO

Ing. Gioacchino GIOIA C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel 0984-543731 Cell. 338-8931339

e-mail: gioia.gioacchino1964@gmail.com pec gioacchino.gioia.e9355f@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 Pagina 44 di 62

$$K_j = K_x / K_y$$

Dove K_x e K_y sono rispettivamente i parametri di merito del bene in oggetto e quello di riferimento.

Mentre il simbolo $\prod_{j=1}^n$ è la “Produttoria” degli “n” parametri considerati

- ✓ Il secondo di tipo indiretto e quindi analitico, è il metodo del costo di riproduzione deprezzato.

Quello che si ricava da questo metodo è il costo che si dovrebbe sopportare all’attualità per riprodurre edifici simili a quello oggetto della stima, dedotto l’eventuale deprezzamento per vetustà e obsolescenza tecnologica. Questo metodo analitico coinvolge altri dati conosciuti che consentono di definire il valore incognito. Quindi come detto, è basato sull’esame dei costi e spese che si verrebbero a sostenere nell’ipotesi di realizzazione del bene ex novo, abbattendo poi il valore ottenuto in base allo stato di vetustà e conservazione dello stesso; questo si ottiene calcolando il deprezzamento del costo di ricostruzione al costo di costruzione. Il valore dell’immobile si ottiene applicando la formula $V_M = V_C - V_R$ in cui

V_M è il valore di mercato dell’immobile;

V_C è il costo di costruzione;

V_R è il costo di ricostruzione.

Per la determinazione del costo di costruzione si considera il costo dell’area su cui sorge l’immobile, le opere edili, alle quali corrisponde il costo tecnico di costruzione, le attività tecniche, (progettazione, direzione lavori, collaudo, ecc.), oneri concessori e di urbanizzazione.

Nella determinazione del costo di ricostruzione verranno considerate le opere edili, che corrispondono alla somma del costo tecnico di ricostruzione (mano d’opera, materiali, noli) dei costi di progettazione, direzione lavori e collaudi.

Il valore del costo di costruzione così ottenuto deve essere “deprezzato” in virtù della obsolescenza dal tempo. Il deprezzamento per vetustà è collegato alla durata della vita utile dell’edificio e può calcolarsi con la formula dell’Unione degli esperti Contabili:

$$D = [(A+20)^2 / 140] - 2,86$$

Dove

- (D) rappresenta il deprezzamento in percentuale del valore a nuovo ed

- (A) esprime l’età degli anni dell’edificio, in percentuale della sua vita utile.

STUDIO TECNICO

Ing. Gioacchino GIOIA C.da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel 0984-543731 Cell. 338-8931339

e-mail: gioia.gioacchino1964@gmail.com pec gioacchino.gioia.e9355f@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 Pagina 45 di 62

Il coefficiente di deprezzamento è dato da: **Cd =100% - D**

Che rappresenta il moltiplicatore percentuale che occorre applicare al costo di riproduzione a nuovo (**Crip**) per ottenere il valore di riproduzione deprezzato (**Vrip**).

$$\text{Con } (V_{rip}) = Cd * Crip$$

Dopo questa panoramica rivolta ad illustrare i procedimenti di stima che verranno adottati, passiamo adesso ad esaminare gli immobili pignorati, utilizzando i criteri di stima più consoni, e descrivendone la sua applicazione.



Come già evidenziato i beni oggetto di pignoramento **possono essere venduti nell'unico lotto formato, denominato -Lotto Unico A-**, pertanto passiamo ad effettuarne la sua valutazione.

STIMA DEL LOTTO UNICO A

LOTTO UNICO A								
Catasto FABBRICATI ----- MARANO PRINCIPATO (CS)								
INDIRIZZO	Via Persanolento n° 13 –Marano Principato (CS)					Piano T- 1-2		
<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Zona Cens</i>	<i>Categ.</i>	<i>Classe</i>	<i>Cons.</i>	<i>Dati di Superficie mq</i>	<i>Totale escluse aree scoperte mq</i>	<i>Rendita</i>
4	30	-	A/4	01	4 vani	97	96	€ 107,42
Catasto TERRENI ----- MARANO PRINCIPATO (CS)								
INDIRIZZO	Via Persanolento –Marano Principato (CS)							
<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Zona Cens</i>	<i>Categ.</i>	<i>Classe</i>	<i>Cons.</i>	<i>Dati di Superficie mq</i>	<i>Rendito Domenicale</i>	<i>Rendito Agrario</i>
4	98	-	Seminativo Irriguo Arboreo	01-	-	140	€ 0,76	€ 0,36
INDIRIZZO <i>Aree di Enti Urbani e Promiscui –Marano Principato (CS)</i>								
<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Zona Cens</i>	<i>Categ.</i>	<i>Classe</i>	<i>Cons.</i>	<i>Dati di Superficie mq</i>	<i>Totale escluse aree scoperte</i>	<i>Rendita</i>
4	30	-	Ente Urbano	-	-	55	-	-
INTESTAZIONE	❖ <u>XXXXXXXX XXXXXX XXXXXXXXXnat</u> VV-VVVVV							



STUDIO TECNICO

Ing. Gioacchino GIOIA C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel 0984-543731 Cell. 338-8931339

e-mail: gioia.gioacchino1964@gmail.com pec gioacchino.gioia.e9355f@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 Pagina 46 di 62

	c.f. SSSSSSSSSSSSSSSSS per il diritto di PROPRIETA' e per la Quota di 1/1
SUPERFICIE COMMERCIALE	132, 14 MQ
NATURA E TITOLARITÀ GIURIDICA	❖ <u>XXXXXXXX XXXXXX XXXXXXXXXXnato</u> SSSSSSSSSSSSSSSSS per il diritto di PROPRIETA' e per la Quota di 1/1
QUOTA PIGNORATA	LA CONSISTENZA DELLA QUOTA PIGNORATA E' PARI A 1/1;
CERTIFICAZIONI	L'immobile NON E' DOTATO di Certificato di Abitabilità
STATO ATTUALE	L'Abitazione risulta occupata in forza di Contratto di Comodato d'uso gratuito Il terreno è interessato da fabbricato abusivo da demolire

Prima di passare alla stima del **Lotto Unico A** e della sua valutazione, procediamo con il determinare la *Superficie Commerciale* dello stesso e descrivendo le sue caratteristiche costruttive e tipologiche.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Di seguito si riporta il calcolo delle Superfici Commerciali del bene costituente il **LOTTO UNICO A**.

La superficie commerciale è stata calcolata a seguito della verifica della consistenza edilizia e omogeneizzata secondo i criteri impartiti dall'Agenzia delle Entrate del Territorio, nel manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

La determinazione della superficie Commerciale, di cui è composta l'unità in esame, è di seguito riportata:

- **Foglio 4 Particella 30 (Abitazione A/4) piano T-1-2°**

Costituita da due livelli e soffitta non praticabile (**Allegato n° 26**),

Superficie netta	53,89 mq
Superficie linda	110,00 mq
Coefficiente di riduzione	80%
Superficie Balconi	3,57 mq
Coefficiente di riduzione	60%

$$\text{Superficie Commerciale ABITAZIONE A/4} = (110 \text{ mq} * 0,80) + (3,57 * 0,6) = \mathbf{90,14 \text{ mq}}$$

STUDIO TECNICO

Ing. Gioacchino GIOIA C.da Cavoni, 129 87040 Luzzi -CS- Tel 0984-543731 Cell. 338-8931339

e-mail: gioia.gioacchino1964@gmail.com pec gioacchino.gioia.e9355f@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni Pagina 47 di 62 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

(La riduzione della superficie è stata operata per tener conto della presenza dell'elevato spessore dei muri perimetrali).

- **Foglio 4 Particella 30 (Ente Urbano)**

Come si è relazionato nei punti precedenti, questa unità rappresenta la particella di terreno (estesa di **55 mq**), riportato al Catasto Terreno, come **Ente Urbano**, senza rendita, **dove altro non è, che Lo stesso terreno su cui insiste il fabbricato**, oggetto di pignoramento (**Allegato n° 26**), E quindi come superficie commerciale non verrà conteggiata.

Superficie Commerciale ENTE URBANO = 55 mq * 0,00 = 0,00 mq

- **Foglio 4 Particella 98 (Terreno)**

Questo bene non è altro che il terreno della particella 98, adiacente alla particella 30 su cui insiste il fabbricato. Il terreno ha una estensione di **140 mq**, che per quanto riportato nel certificato di Destinazione Urbanistica (**Allegato n° 15**) è edificabile, ma come dal sottoscritto evidenziato nei punti precedenti, su questa particella è preclusa la costruzione, per la sua esigua estensione, poi fra l'altro questo terreno nella realtà costituisce l'area di corte dello stesso fabbricato ad esso adiacente, (**Allegato n° 26**).

Pertanto il sottoscritto, in virtù delle motivazioni esposte **ha ritenuto opportuno omogeneizzare la sua superficie effettiva**, ad una superficie fittizia residenziale, adottando un opportuno coefficiente, secondo i criteri impartiti dall'Agenzia delle Entrate del Territorio, nel manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare

Superficie Terreno 140,00 mq

Coefficiente di riduzione 30%

Superficie Commerciale TERRENO = 140,00 mq * 30 % = 42,00 mq

Le superfici sopra riportate per ogni unità immobiliare pignorata, sono riportate nelle planimetrie **RILEVATE** dal sottoscritto in sede di sopralluogo (**Allegato n° 26 e 27**)

Quindi operando secondo quando indicato dai criteri impartiti dall'Agenzia delle Entrate, la **superficie commerciale totale sarà pari ad:**

Superficie Commerciale TOTALE = 90,14 + 42,00 = 132,14 mq

Superficie Commerciale LOTTO UNICO A = 132,14 mq

STUDIO TECNICO

Ing. Gioacchino GIOIA C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel 0984-543731 Cell. 338-8931339

e-mail: **gioia.gioacchino1964@gmail.com** pec **gioacchino.gioia.e9355f@ingpec.eu**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni Pagina 48 di 62 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

UBICAZIONE E CONTESTO URBANO

Le unità immobiliari in esame, l'**Appartamento (categoria A/4)**, e il **Terreno (particella 98)**, sono ubicati nella cittadina del comune di Marano Principato in provincia di Cosenza. La cittadina in esame si sviluppa su un paesaggio collinare, collegato da una buona rete stradale comunale. I nostri beni in oggetto si trovano proprio nell'aggregato cittadino, a pochi centinaia di metri anche della sede Comunale. Ci si arriva percorrendo la Strada Provinciale 86 (SP86) una strada la quale si sviluppa sul territorio collinare di questa parte di territorio, che collega le due comunità limitrofe, quella di Marano Principato e di Marano Marchesato, ed a questa vi si giunge, prendendo a riferimento la vicinissima città di Cosenza, percorrendo via degli Stadi e attraversando il comune di Castrolibero passando per la popolata contrada Andreotta.

Le nostre unità si trovano proprio a ridosso di questa arteria (SP86). Quindi facilmente raggiungibili e accessibili. Venendosi a trovare in ambito cittadino, da queste unità, è facile accedere ai servizi di prima necessità, farmacie, attività commerciali, amministrative, ecc. Essendo poi tra l'altro la cittadina di Marano Principato posizionata a pochi chilometri dell'area urbanizzata del comune di Castrolibero (6 km) e quindi della città di Cosenza (10 km), fa sì che dall'ubicazione dei beni è facile raggiungere tutti i servizi primari e di pubblica utilità che una città mette a disposizione, (ospedale, centri commerciali, uffici amministrativi, autostrada, ecc.).

Per quanto concerne l'indirizzo esatto, gli immobili oggetto di pignoramento sono ubicati alla **Via Persanolento, n° 14, del comune di Marano Principato (CS).** (*Allegato n° 18*)

CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE E COSTRUTTIVE

Per quanto attiene le caratteristiche Tipologiche e Costruttive, circa le proprietà estrinseche ed intrinseche si rimanda la visione alla risposta del quesito n° 4 (*pagina 24*)

Per quanto sopra descritto si veda la relativa documentazione fotografica (*Allegato n° 29*).

L'Abitazione ed il Terreno, oggetti di stima, hanno complessivamente, una

Superficie Commerciale S_{COMM} = 132,14 mq.

- *Confini*

L'unità che riguarda l'abitazione ossia **Foglio 4 Particella 30 (Categoria A/4)** confina con la particella 98 del terreno intestato allo stesso *debitore*, proprietà Sssssss---sssssss, stradina privata, proprietà Sssssss---sssssss, mentre il **Terreno particella 98** confina con la stessa *particella 30* dell'abitazione dello stesso debitore con proprietà Sssssss---sssssss, con proprietà Sssssss---sssssss, proprietà Sssssss---sssssss e strada provinciale SP86.

STUDIO TECNICO

Ing. Gioacchino GIOIA C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel 0984-543731 Cell. 338-8931339

e-mail: gioia.gioacchino1964@gmail.com pec gioacchino.gioia.e9355f@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 Pagina 49 di 62

Dopo questa illustrazione, degli Immobili costituente l'unico di vendita, ossia il **lotto Unico A**, passiamo alla sua valutazione.

Come già più volte ribadito, gli immobili sono una Abitazione censita in categoria A/4 (*Abitazioni economiche*) e di un Terreno, di entrambi si è già esaurientemente descritto in precedenza, di come si presentano allo stato attuale.

La loro valutazione sarà condotta in virtù, della loro potenzialità di immobili esistenti, nello stato di fatto in cui si trovano e per la sua destinazione d'uso, per cui risultano documentati.

Si ribadisce che la superficie del terreno è stata omogeneizzata a "Superficie residenziale di abitazione".

Anche in questa valutazione, la mia condotta, verso questo immobile è rivolta ad attingere valori di paragone al mq di superficie, con quello di una **Abitazione** ad esso similare nella sua consistenza e nella sua destinazione d'uso, applicando i tre criteri di stima sopra illustrati.

Una volta ricavato il valore al mq di superficie, si procederà ad applicare gli altri due procedimenti di stima, ossia la **Stima per punti di merito**, ed il **Metodo del costo di riproduzione deprezzato**, per arrivare al suo più probabile valore di mercato mediando i due valori trovati.

Questa stima un po' articolata, è stata adottata per forza di cose, in quanto prima bisogna trovare il prezzo medio al mq di superficie di un immobile "*simile*".

Il valore unitario posto a base della valutazione è quello delle costruzioni a struttura portante in c.a. e tamponamenti in mattoni, al quale (una volta determinato) si applicheranno coefficienti moltiplicatori che tengono conto, come precedentemente detto:

- della vetustà del complesso;**
- dello stato di manutenzione e conservazione;**
- della funzionalità e localizzazione.**

Criterio di stima n° I

I. Il valore, presso gli operatori economici, nel comprensorio dell'area del comune di MARANO PRINCIPATO (CS);

In questo tipo di criterio di stima, si è cercato di trovare il valore venale dei beni in commercio, con l'attingimento di informazioni oculate, presso gli operatori del settore, le agenzie immobiliari del circondario, (quali la Immobiliare.it, Frimm, Tecnocasa, Gallo Case, ecc), e presso studi notarili.

STUDIO TECNICO

Ing. Gioacchino GIOIA C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel 0984-543731 Cell. 338-8931339

e-mail: gioia.gioacchino1964@gmail.com pec gioacchino.gioia.e9355f@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni Pagina 50 di 62 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Da ciò ho potuto desumere un prezzo di mercato al mq oscillante tra

MIM di **500,00 €/mq** ed un MAX di **700,00 €/mq**

quindi un valore MEDIO di mercato pari ad

$$\underline{Vmm_1 = (500 \text{ €/mq} + 700 \text{ €/mq}) / 2 = 600,00 \text{ €/mq}}$$

Criterio di stima n° II

II. Il valore, per “comparazione di un immobile”

In questo tipo di stima, lo strumento più attendibile, che opera una comparazione di immobili, per zone omogenee, è l’Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari emanati dall’Agenzia delle Entrate del Territorio. Da questi, (*Allegato n° 28*) è stato possibile determinare, relativamente al I° semestre del 2023 individuando la fascia/zona Periferica –Via S. Antonio, C.da Pietre Bianche, -codice zona D1, Microzona 1, Tipologia Prevalente Abitazioni di tipo economico, Destinazione **RESIDENZIALE**, in stato conservativo Normale, le seguenti quotazioni:

MIM di **580,00 €/mq** ed un MAX di **840,00 €/mq**

quindi un valore MEDIO di mercato pari ad

$$\underline{Vmm_2 = (580 \text{ €/mq} + 840 \text{ €/mq}) / 2 = 710,00 \text{ €/mq.}}$$

Orbene, il sottoscritto, in virtù delle ipotesi iniziali, ossia far riferimento ad un immobile di paragone con caratteristiche simili, e quindi relativamente a tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ha determinato, un VALORE MEDIO DI MERCATO **Vmm** opportunamente corretto, da alcuni coefficienti correttivi, nei quali si è tenuto conto dell’appetibilità commerciale dell’unità immobiliare oggetto di stima, le sue caratteristiche strutturali, funzionali, estetiche, metriche, di ubicazione, di accessibilità, ossia di tutti una serie di parametri, che in questo contesto sono tutte positive.

Si rammenta che l’OMI da una indicazione di paragone mediata.

Pertanto il sottoscritto in virtù delle ragioni sopra esposte, applica un valore correttivo (**K**) al valore medio, indicato dall’OMI con **K = 0,83** per cui

il Valore Medio di Mercato sarà pari ad:

$$\underline{Vmm_2 = 710,00 \text{ €/mq} * 0,83 = 590,00 \text{ €/mq}}$$

Criterio di stima n° III

III. Il valore, da “capitalizzazione del reddito”

STUDIO TECNICO

Ing. Gioacchino GIOIA C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel 0984-543731 Cell. 338-8931339

e-mail: gioia.gioacchino1964@gmail.com pec gioacchino.gioia.e9355f@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni Pagina 51 di 62 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per il calcolo del reddito lordo totale si è fatto riferimento al valore del canone mensile, dalle tabelle OMI. I valori di locazione desunti sono:

❖ Il primo Valori di Locazione (OMI) è pari ad

$$\text{Min } 2,20 \text{ €/ mq} \quad \text{Max } 3,20 \text{ €/mq} \quad \text{Med €/mq } (2,20 + 3,20) / 2 = \text{€/mq } 2,70$$

Quindi

$$\text{Valore Med €/mq } 2,70$$



❖ Il secondo Valore di Locazione (rilevato) è pari ad Rilevato €/ mq 1,90

Pertanto il Canone di Locazione valore medio sarà:

$$\text{Canone Med €/mq } (2,70 + 1,90) / 2 = \text{€/mq } 2,30$$

Da qui ricaviamo il

$$\text{Canone Mensile } = \text{€/mq } 2,30 * 1 \text{ mq} = \text{€ } 2,30$$

Ed infine **il Reddito lordo totale** $Rlt = \text{€ } 2,30 * 12 \text{ mesi} = \text{€ } 27,60$

Questo è il Reddito Totale Lordo in un anno per unità di superficie.

Determiniamo adesso il saggio di Capitalizzazione **r**,

Dai valori desunti dalla tabella OMI (*Allegato n° 28*) dal canone di locazione, in relazione ai valori di mercato è possibile ricavare il saggio di capitalizzazione attraverso la seguente formula

$$r = [(\text{canone min} + \text{canone max}) * 12] / (\text{Valore min} + \text{Valore max})$$

$$r = [(2,20 \text{ €/mq} + 3,20 \text{ €/mq}) * 12] / (580,00 \text{ €/mq} + 840,00 \text{ €/mq}) = 4,56 \%$$

Ora questo parametro va corretto in prima analisi, per la motivazione che i valori presi a riferimento, sono per un immobile di caratteristiche normali, anche se del tipo economico, mentre le caratteristiche peculiari che presenta il nostro bene pignorato, sono al di sotto della media, pertanto dobbiamo operare una correzione di cui tenga conto di tutte queste circostanze.

Operando una correzione pari allo **0,80** così come fatto per il valore di locazione avremo:

$$r = 4,56\% * 0,80 = 3,65\%$$

quindi partendo da questo saggio [r] operiamo come di consueto a procedere con la stima.

Come accennato sopra, questo saggio va corretto in funzione di alcuni parametri, che rappresentano le caratteristiche di localizzazione, posizione, tipologiche e produttive del complesso edilizio e dell'ambiente circostante, che di seguito si elencano (*si ribadisce che si fa riferimento ad una abitazione, con caratteristiche simili pensato ubicato nel sito del nostro bene in oggetto*):



STUDIO TECNICO

Ing. Gioacchino GIOIA C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi -CS- Tel 0984-543731 Cell. 338-8931339

e-mail: gioia.gioacchino1964@gmail.com pec gioacchino.gioia.e9355f@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 Pagina 52 di 62

Fattore Correttivo	Range	Commento	Piano Terra-Primo
Ubicazione rispetto al centro	± 0,22 %	Abitazione in centro	0,22%
Collegamenti e servizio trasporti	± 0,15 %	Abitazione in centro	0,15%
Attrezzature collettive a distanza pedonale - Impianti sportivi - Uffici comunali - Attività commerciali e turistiche - Uffici postali - Parcheggi - Scuole	±0,28 %	Abitazione in centro	0,28%
Qualificazione dell'ambiente esterno –Idoneità insediativa	±0,18 %	medio	0.00%
Livello di inquinamento ambientale verde pubblico e privato	±0,8 %	medio	0.00%
Disponibilità spazi pubblici o privati da utilizzare a parcheggio	±0,6 %	scarso	-0.60%
Caratteristiche di panoramicità	±0,36 %	scarso	-0.20%
Caratteristiche di Prospicenza e luminosità	±0,20 %	scarso	-0.20%
Quota rispetto al piano stradale	±0,08 %		-0.08%
Dimensioni spazi coperti o scoperti	±0,06 %		-0.01%
Grado di rifinitura interna e esterna –Livello tecnologico degli impianti	±0,16 %		-0.16%
Necessità di manutenzione -Sicurezza delle situazioni strutturali	±0,12 %		-0.12%
Età dell'edificio	±0,10 %		-0.10%
Possibilità di dilazioni nei pagamenti	±0,06 %		0.00%
Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione	±0,04 %		-0.04%
SOMMANO			-1.51%

Pertanto

$$r = 3,65 \% - (-1,51\%) = 6,07\%$$

Applicando la Formula

$$V = Bf/r$$

Con $Bf = Rlt$ – spese di parte padronale

Le spese di parte padronale comprendenti quote di manutenzione, amministrazione, assicurazione, tributi, sfitto ed inesigibilità, sono state calcolate forfettariamente in una quota pari al 20 % quindi essendo $Rlt = € 27,60$ avremo:



STUDIO TECNICO

Ing. Gioacchino GIOIA C.da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel 0984-543731 Cell. 338-8931339

e-mail: gioia.gioacchino1964@gmail.com pec gioacchino.gioia.e9355f@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

spese padronale == € 27,60 * 20% = € 5,52

Bf = Rlt - spese di parte padronale = € 27,60 - € 5,52 = € 22,08

Da cui infine

$$\underline{\text{Vmm3}} = B_f / r = € 22,08 / 6,07 \% = € 363,76$$



A questo punto dopo aver esaminato i tre criteri di stima e dedotto i valori di mercato per ognuno di essi, operiamo la media aritmetica ed otteniamo il **valore medio più probabile**, cercato, **per unità di superficie**, del nostro capannone di confronto.

CRITERIO SI STIMA	VALORE (€/MQ)	Valore Medio più probabile MEDIA
Vmm1	€/mq 600,00	€/mq 517,92
Vmm2	€/mq 590,00	
Vmm3	€/mq 363,76	

VALORE MEDIO PIU' PROBABILE Vmm= €/mq 517,92

ADESSO PER DETERMINARE IL VALORE DELLA NOSTRA **abitazione**, PER LE PECULIARITÀ VISTE IN PRECEDENZA, ADOTTIAMO GLI ALTRI DUE METODI ESTIMATIVI PROPOSTI, E MEDIARE TRA I DUE VALORI TROVATI, QUELLO REALE E PIÙ PROBABILE PER IL NOSTRO BENE, OGGETTO DI STIMA.

❖ LOTTO UNICO A STIMA PER PUNTI DI MERITO

Come illustrato sopra, Il valore di mercato Vx si determinerà come PRODOTTO del valore medio di riferimento per i punti di merito.

$$Vx = PRZ \text{ medio}/mq * \prod_{j=1}^n K_j$$

Con $K_j = K_x / K_y$ i quali sono rispettivamente i parametri di merito del bene in oggetto e quello di riferimento

Come punti di merito prenderemo in considerazione i seguenti parametri:

Caratteristiche Ambientali, Età, Tipologia, Posizione, Panoramicità e Orientamento, Caratteristiche tecnologiche, Stato di conservazione, questi valori risultano tutti tabellati

Come più volte abbiamo specificato, si sta prendendo a riferimento una costruzione all'attualità, con impianti tecnologici normali, posizione semicentrale, e buono stato di conservazione.

Tabelle per punti di merito:

ESEMPI DI PUNTI DI MERITO					
Caratteri Ambientali		Età		Panoramicità - Orientamento	
Ottimi	1.05	5 anni	1.00	Ottima	1.05
Buoni	1.00	Tra 6 e 20 anni	0.90	Buona	1.00
Mediocri	0.95	Tra 20 e 50 anni	0.80	Media	0.96
Scadenti	0.90	Oltre i 50 anni	0.70	Scadente	0.90
Stato di Conservazione		Posizione		Caratteri Tecnologici	
Normale	1.00	Periferica	1.00	Ottimi	1.00
Mediocre	0.80	Semiperiferica	1.20	Buoni	0.90
Scadente	0.60	Centrale	1.40	Mediocri	0.80
		Degradata	0.90	Scadenti	0.70

Pertanto avremo la seguente tabella comparativa

Caratteristiche	Abitazione Kx	Tipologia di riferimento Ky	Kj = Kx / Ky
Caratteristiche. Ambientali	0.95	1.00	0.95
Età	0.70	0.8	0.88
Panoramicità- Orientamento	0.90	1.05	0.86
Stato di Conservazione	0.60	1.00	0.60
Posizione-Zona	1.40	1.00	1.40
Caratteristiche Tecnologiche	0.70	0.9	0.78
$\prod_{j=1}^n K_j$			0.47

Essendo il valore medio di mercato al mq pari ad Vmm= €/mq 517,92

Avremo

$$Vx = PRZ \text{ medio/mq} * \prod_{j=1}^n K_j$$

$$Vx = €/mq 517,92 * 0,47 = €/mq 243,42$$



STUDIO TECNICO

Ing. Gioacchino GIOIA C.da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel 0984-543731 Cell. 338-8931339

e-mail: gioia.gioacchino1964@gmail.com pec gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 Pagina 55 di 62

La superficie commerciale del nostro bene è pari ad **S = 132,14 mq**

In definitiva **V = S * Vx = 132,14 mq * € / mq 243,42 = € 32.165,52**



Valore del LOTTO UNICO A

Stima per punti di merito

V = € 32.165,52

❖ LOTTO UNICO A METODO DEL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO.

Il valore dell’immobile si ottiene applicando la formula

$$V_M = V_C - V_R \quad \text{in cui}$$

V_M è il valore di mercato dell’immobile;

V_C è il costo di costruzione;

V_R è il costo di ricostruzione.

Per la determinazione del costo di costruzione si considera dopo varie ricerche e contatti con imprese costruttrice, un prezzo al mq di superficie pari ad **V_C = € /mq 450,00**

A questo si aggiunge una percentuale del 10% per allacciamenti e sistemazioni esterne, e del 12 % progettazione, direzione lavori, collaudo, sicurezza, ecc.

Quindi si arriva ad un **V_C = € /mq 450 * 1,10 * 1,12 = €/mq 554,40**

Il valore del costo di costruzione così ottenuto deve essere “deprezzato” in virtù della obsolescenza dal tempo. Il deprezzamento per vetustà è collegato alla durata della vita utile dell’edificio e può calcolarsi con la formula dell’Unione degli esperti Contabili:

$$D = [(A/100)+20]^2 / 140 — 2,86$$

Dove

- (**D**) rappresenta il deprezzamento in percentuale del valore a nuovo ed
- (**A**) esprime l’età degli anni dell’edificio, in percentuale della sua vita utile, per il nostro immobile l’età (a partire dal 1950 anno della sua ultimazione) è di 74 anni su una vita utile di 100 anni, pertanto

$$D = [(74/100)+20]^2 / 140 — 2,86 = 21,25$$



Il coefficiente di deprezzamento è dato da:

STUDIO TECNICO

Ing. Gioacchino GIOIA C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel 0984-543731 Cell. 338-8931339

e-mail: gioia.gioacchino1964@gmail.com pec gioacchino.gioia.e9355f@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 Pagina 56 di 62

Cd =100% - D**Cd =100% - 21,25 % = 78,75 %**

Che rappresenta il moltiplicatore percentuale che occorre applicare al costo di riproduzione a nuovo **Crip** per ottenere il valore di riproduzione deprezzato **Vrip**.

Con

$$Vrip = Cd * Crip$$

Quindi avremo

$$Vrip = 78,75\% * €/mq 517,92 = € /mq 407,86$$

La superficie commerciale del nostro bene è pari ad **SCOMMERCIALE = 132,14 mq**

In definitiva **V = SCOMM * Vrip = 132,14 mq * € / mq 407,86 = € 53.894,62**

Valore del LOTTO UNICO A

Metodo del costo di riproduzione deprezzato

V = € 53.894,62

A questo punto, mediando i due valori di stima trovati, con i due criteri, avremo il valore cercato:

Stima per punti di merito	€ 32.165,52
Metodo del costo di riproduzione deprezzato.	€ 53.894,62
MEDIA DELLE STIME	€ 43.030,07

Ricapitolando e arrotondando

Valore del LOTTO UNICO A = € 43.030,00

(Euro Quarantatremilazerotrenta/00)

Si fa presente in questa analisi, anche se è stato specificato nei quesiti precedenti, che per l'immobile in esame oggetto di pignoramento, non esistono né contratti di locazione, e ne provvedimenti di assegnazione al coniuge.

Tenendo conto adesso delle detrazioni dovute sia all'abbattimento forfettario, che alle spese da effettuare per:

- Demolizione e ripristino dei luoghi, costo complessivo di **€ 1.000** (Euromille/00).
- Richiedere il **Certificato di Agibilità** di cui il fabbricato è sprovvisto, la cui spesa complessiva da sostenere è circa di **€ 1.000,00** (*risposta al quesito n° 8, pag 35*)

STUDIO TECNICO

Ing. Gioacchino GIOIA C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel 0984-543731 Cell. 338-8931339

e-mail: gioia.gioacchino1964@gmail.com pec gioacchino.gioia.e9355f@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 Pagina 57 di 62

Riassumendo avremo:

Per la l'abbattimento forfettario 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, si ha:

- ABBATTIMENTO Forfetario 15%. $\text{€ } 43.030,00 * 15\% = \text{€ } 6.454,50$
 - DECURTAZIONE per la Demolizione $\text{€ } 1.000,00$
 - DECURTAZIONE per la richiesta del Certificato di Agibilità $\text{€ } 1.000,00$
- VALORE TOTALE DELLE DECURTAZIONI** $\text{€ } 8.454,50$

Pertanto il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni è di

$$\text{V LOTTO UNICO A} = \text{€ } 43.030,00 - \text{€ } 8.454,50 = \text{€ } 34.575,50$$

Valore FINALE del ---LOTTO UNICO A-- = € 34.600,00
(cifra tonda)

(Euro Trentaquattromilaeseicento/00)

RIEPILOGANDO IN TABELLA

LOTTO UNICO A								
Catasto FABBRICATI ----- MARANO PRINCIPATO (CS)								
INDIRIZZO	Via Persanolento n° 13 –Marano Principato (CS)							Piano T- 1-2
<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Zona Cens</i>	<i>Categ.</i>	<i>Classe</i>	<i>Cons.</i>	<i>Dati di Superficie mq</i>	<i>Totale escluse aree scoperte mq</i>	<i>Rendita</i>
4	30	-	A/4	01	4 vani	97	96	€ 107,42
Catasto TERRENI ----- MARANO PRINCIPATO (CS)								
INDIRIZZO	Via Persanolento –Marano Principato (CS)							
<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Zona Cens</i>	<i>Categ.</i>	<i>Classe</i>	<i>Cons.</i>	<i>Dati di Superficie mq</i>	<i>Rendito Domenicale</i>	<i>Rendito Agrario</i>
4	98	-	Seminativo Irriguo Arboreo	01-	-	140	€ 0,76	€ 0,36
INDIRIZZO	Aree di Enti Urbani e Promiscui –Marano Principato (CS)							

STUDIO TECNICO

Ing. Gioacchino GIOIA C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel 0984-543731 Cell. 338-8931339

e-mail: gioia.gioacchino1964@gmail.com pec gioacchino.gioia.e9355f@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 Pagina 58 di 62

Foglio	Particella	Zona Cens	Categ.	Classe	Cons.	Dati di Superficie mq	Totale escluse aree scoperte	Rendita
4	30	-	Ente Urbano	-	-	55		-
INTESTAZIONE	❖ XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXnat [REDACTED] v-vvvv c.f. SSSSSSSSSSSSSSSSSSS per il diritto di PROPRIETA' e per la Quota di 1/1							
SUPERFICIE COMMERCIALE	132, 14 MQ							
NATURA E TITOLARITÀ GIURIDICA	❖ XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXnato [REDACTED] -vvv-vvvv c.f. SSSSSSSSSSSSSSSSS per il diritto di PROPRIETA' e per la Quota di 1/1							
QUOTA PIGNORATA	LA CONSISTENZA DELLA QUOTA PIGNORATA E' PARI A 1/1;							
CERTIFICAZIONI	<ul style="list-style-type: none"> L'immobile NON E' DOTATO di Certificato di Abitabilità 							
STATO ATTUALE	L'Abitazione risulta occupata in forza di Contratto di Comodato d'uso gratuito Il terreno è interessato da fabbricato abusivo da demolire							
VALORE DI STIMA	V_{STIMA} -LOTTO UNICO A = € 43.030,00							
VALORE TOTALE DELLA DETRAZIONE	V_{DETTRAZIONE} = € 8.454,50							
VALORE NETTO DI STIMA	V_{NETTO STIMA --LOTTO UNICO A--} = € 34.575,50							
<u>RIEPILOGO</u>								
LOTTO UNICO A (Cifra Tonda)	V_{-LOTTO UNICO A-} = € 34.600,00							

=====0%0%0%0%0%0%0%0%0%=====

QUESITO N°15

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 (piena 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 da 1 a 14).

STUDIO TECNICO

Ing. Gioacchino GIOIA C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi -CS- Tel 0984-543731 Cell. 338-8931339

e-mail: gioia.gioacchino1964@gmail.com pec gioacchino.gioia.e9355f@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 Pagina 59 di 62

RISPOSTA AL QUESITO N° 15

In risposta a tale quesito, si relaziona quanto segue.

Come già spiegato ed illustrato in precedenza, è stato formato per i beni pignorati un **UNICO Lotto di vendita.**

Nel presente **FOGLIO RIASSUNTIVO**, sono indicate TUTTE le informazioni che utili per una rapida visione della situazione del bene. Tale schema sarà utilizzato per la pubblicazione di vendita del singolo Lotto.

Pertanto avremo:



STUDIO TECNICO

Ing. Gioacchino GIOIA C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi -CS- Tel 0984-543731 Cell. 338-8931339

e-mail: gioia.gioacchino1964@gmail.com pec gioacchino.gioia.e9355f@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni Pagina 60 di 62
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

<u>LOTTO UNICO A</u>								
Catasto FABBRICATI ----- MARANO PRINCIPATO (CS)								
INDIRIZZO	Via Persanolento n° 13 –Marano Principato (CS)						Piano T- 1-2	
<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Zona Cens</i>	<i>Categ.</i>	<i>Classe</i>	<i>Cons.</i>	<i>Dati di Superficie mq</i>	<i>Totale escluse aree scoperte mq</i>	<i>Rendita</i>
4	30	-	A/4	01	4 vani	97	96	€ 107,42
Catasto TERRENI ----- MARANO PRINCIPATO (CS)								
INDIRIZZO	Via Persanolento –Marano Principato (CS)							
<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Zona Cens</i>	<i>Categ.</i>	<i>Classe</i>	<i>Cons.</i>	<i>Dati di Superficie mq</i>	<i>Rendito Domenicale</i>	<i>Rendito Agrario</i>
4	98	-	Seminativo Irriguo Arboreo	01-	-	140	€ 0,76	€ 0,36
INDIRIZZO	Aree di Enti Urbani e Promiscui –Marano Principato (CS)							
<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Zona Cens</i>	<i>Categ.</i>	<i>Classe</i>	<i>Cons.</i>	<i>Dati di Superficie mq</i>	<i>Totale escluse aree scoperte</i>	<i>Rendita</i>
4	30	-	Ente Urbano	-	-	55	-	-
SUPERFICIE COMMERCIALE		132, 14 MQ						
NATURA E TITOLARITÀ GIURIDICA		❖ XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXnato [REDACTED] -vvv-vvvvv c.f. SSSSSSSSSSSSSSSSSSS per il diritto di PROPRIETA' e per la Quota di 1/1						
QUOTA PIGNORATA		LA CONSISTENZA DELLA QUOTA PIGNORATA E' PARI A 1/1;						
CERTIFICAZIONI		<ul style="list-style-type: none"> L'immobile NON E' DOTATO di Certificato di Abitabilità 						
STATO ATTUALE		L'Abitazione risulta occupata in forza di Contratto di Comodato d'uso gratuito Il terreno è interessato da fabbricato abusivo da demolire						
VALORE DI STIMA		V STIMA -LOTTO UNICO A = € 43.030,00						
VALORE TOTALE DELLA DETRAZIONE		V DETRAZIONE = € 8.454,50						
VALORE NETTO DI STIMA		V NETTO STIMA --LOTTO UNICO A-- = € 34.575,50						
<u>RIEPILOGO</u>								
LOTTO UNICO A (Cifra Tonda)		V -LOTTO UNICO A- = € 34.600,00						

STUDIO TECNICO

Ing. Gioacchino GIOIA C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel 0984-543731 Cell. 338-8931339

e-mail: gioia.gioacchino1964@gmail.com pec gioacchino.gioia.e9355f@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni Pagina 61 di 62 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CONCLUSIONI

Nelle conclusioni, inoltre, evidenzi in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14).



RISPOSTA ALLE CONCLUSIONI

Nessuna problematica è stata riscontrata durante lo svolgimento di tutte le operazioni peritali e tanto meno sulla reperibilità del materiale occorrente alla stesura della presente perizia.

=====%%%%%%=====



Il sottoscritto, nel ringraziare l'Ill.mo Giudice **dott.ssa Assunta GIOIA**, per la fiducia riposta, ritiene, con la presente relazione, corredata di tutti gli allegati, verbali di sopralluogo e documentazione fotografica, di cui ne fanno parte integrante, di aver assolto all'incarico conferitogli e rimane a disposizione del Giudice Esecutore, per qualsiasi chiarimento si rendesse necessario.

Luzzi li, 09- Marzo - 2024

C.T.U.

Ing. Gioacchino GIOIA



STUDIO TECNICO

Ing. Gioacchino GIOIA C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel 0984-543731 Cell. 338-8931339

e-mail: gioia.gioacchino1964@gmail.com pec gioacchino.gioia.e9355f@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni Pagina 62 di 62 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE ORDINARIO COSENZA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



**Giudice
Dott.ssa ASSUNTA GIOIA**



Consulenza Tecnica di Ufficio -CTU-

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. R. G. E. 171/2022

CREDITORE: **GROGU SPV S.R.L.**

DEBITORE: 



ALLEGATI

Luzzi li, 09 – Marzo - 2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
ING. GIOACCHINO GIOIA



STUDIO TECNICO

Ing. Gioacchino GIOIA C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel-Fax 0984-543731 Cell. 338-8931339
e-mail gioia.gioacchino1964@gmail.com pec gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ELENCO ALLEGATI:

STUDIO TECNICO

Ing. Gioacchino GIOIA C.da Cavoni, 129 87040 Luzzi -CS- Tel-Fax 0984-543731 Cell. 338-8931339
e-mail gioia.gioacchino1964@gmail.com pec gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



ALLEGATI



STUDIO TECNICO

Ing. Gioacchino GIOIA C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi -CS- Tel-Fax 0984-543731 Cell. 338-8931339
e-mail gioia.gioacchino1964@gmail.com pec gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



ALLEGATO N° 29

29. Documentazione Fotografica_Via Persanolento -Marano Principato



STUDIO TECNICO

Ing. Gioacchino GIOIA C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi -CS- Tel-Fax 0984-543731 Cell. 338-8931339
e-mail gioia.gioacchino1964@gmail.com pec gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
Via Persanolento, n° 14 -MARANO PRINCIPATO (CS)
Foglio 4 Particella n° 30---Categoria A/4



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ingresso unità
pignorata

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
Via Persanolento, n° 14 -MARANO PRINCIPATO (CS)
Foglio 4 Particella n° 30---Categoria A/4



Ingresso unità pignorata

Unità Immobiliare pignorata



Ingresso alla particella 98



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
Via Persanolento, n° 14 -MARANO PRINCIPATO (CS)
Foglio 4 Particella n° 30---Categoria A/4



ASTE
GIUDIZIARIE.it

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
Via Persanolento, n° 14 -MARANO PRINCIPATO (CS)
Foglio 4 Particella n° 30---Categoria A/4



ASTE
GIUDIZIARIE.it

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
Via Persanolento, n° 14 -MARANO PRINCIPATO (CS)
Foglio 4 Particella n° 30---Categoria A/4



ASTE
GIUDIZIARIE.it

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
Via Persanolento, n° 14 -MARANO PRINCIPATO (CS)
Foglio 4 Particella n° 30---Categoria A/4

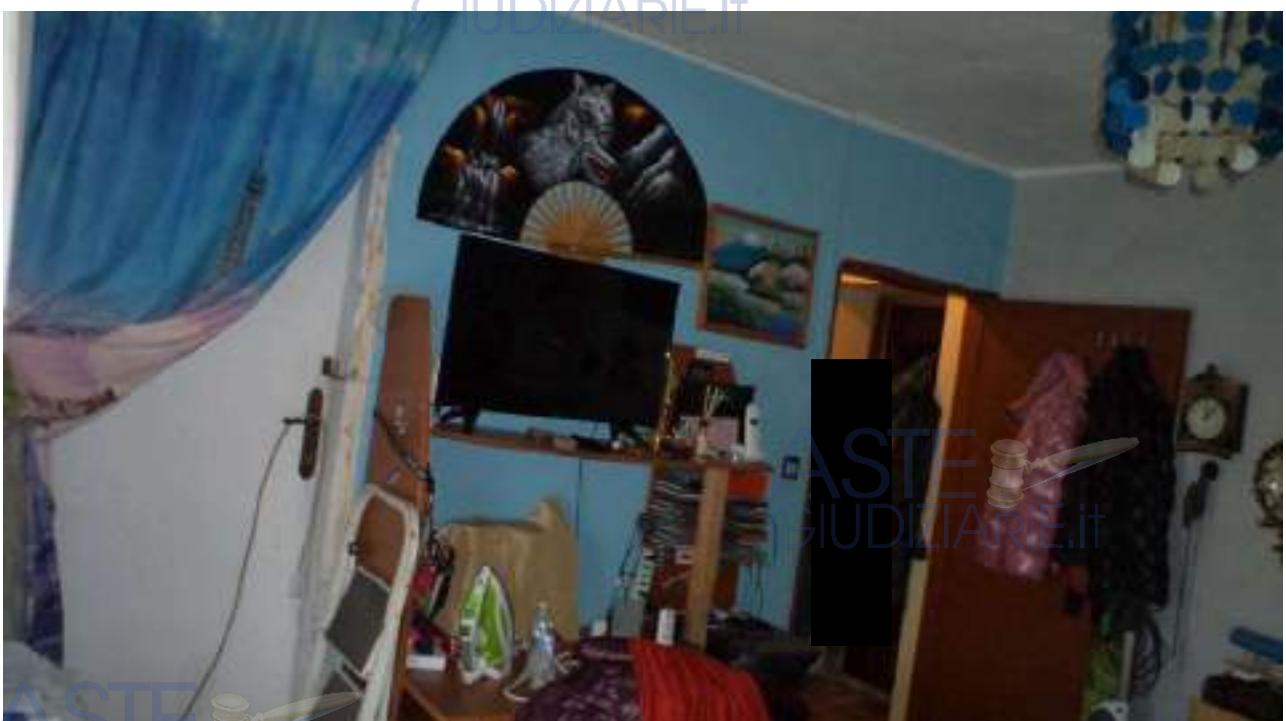


DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
Via Persanolento, n° 14 -MARANO PRINCIPATO (CS)
Foglio 4 Particella n° 30---Categoria A/4

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



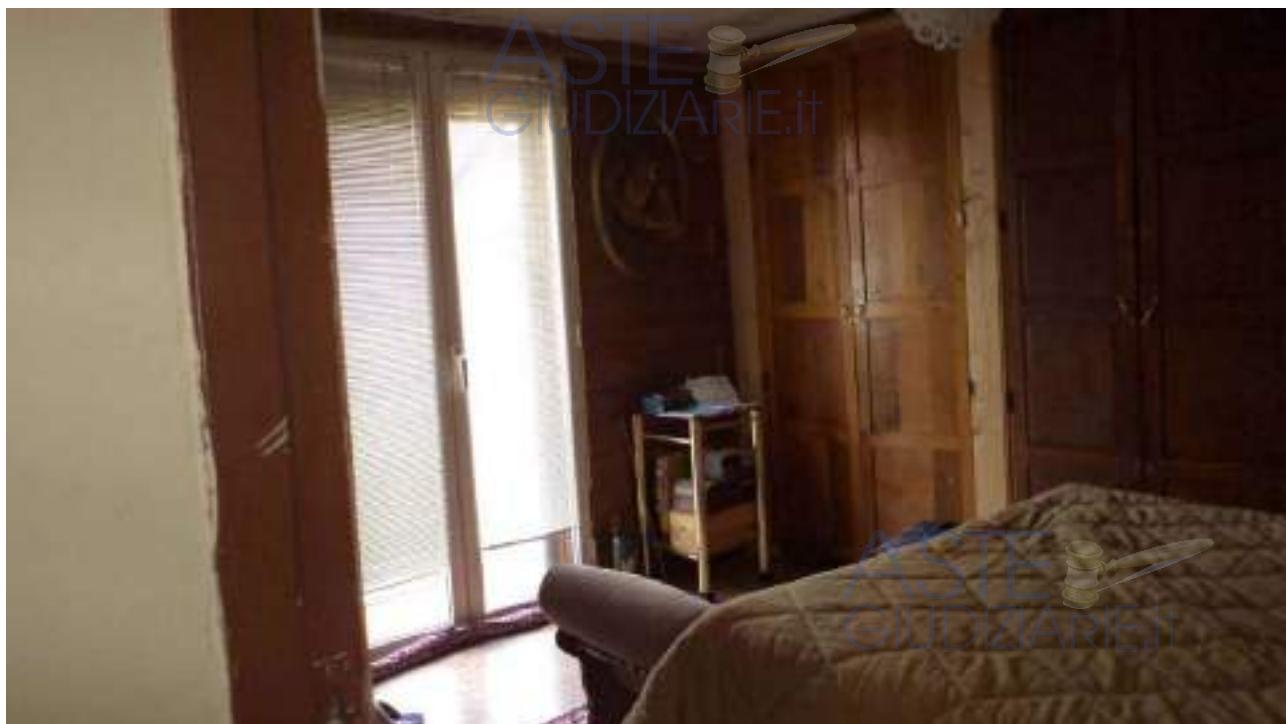
ASTE
GIUDIZIARIE.it

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
Via Persanolento, n° 14 -MARANO PRINCIPATO (CS)
Foglio 4 Particella n° 30---Categoria A/4



ASTE
GIUDIZIARIE.it

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
Via Persanolento, n° 14 -MARANO PRINCIPATO (CS)
Foglio 4 Particella n° 30---Categoria A/4





ALLEGATO N° 30

30. Foglio Riassuntivo –LOTTO UNICO A --Marano Principato –Via Persanolento;



STUDIO TECNICO

Ing. Gioacchino GIOIA C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel-Fax 0984-543731 Cell. 338-8931339
e-mail gioia.gioacchino1964@gmail.com pec gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

<u>LOTTO UNICO A</u>								
Catasto FABBRICATI ----- MARANO PRINCIPATO (CS)								
INDIRIZZO	Via Persanolento n° 13 –Marano Principato (CS)						Piano T- 1-2	
<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Zona Cens</i>	<i>Categ.</i>	<i>Classe</i>	<i>Cons.</i>	<i>Dati di Superficie mq</i>	<i>Totale escluse aree scoperte mq</i>	<i>Rendita</i>
4	30	-	A/4	01	4 vani	97	96	€ 107,42
Catasto TERRENI ----- MARANO PRINCIPATO (CS)								
INDIRIZZO	Via Persanolento –Marano Principato (CS)							
<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Zona Cens</i>	<i>Categ.</i>	<i>Classe</i>	<i>Cons.</i>	<i>Dati di Superficie mq</i>	<i>Rendito Domenicale</i>	<i>Rendito Agrario</i>
4	98	-	Seminativo Irriguo Arboreo	01-	-	140	€ 0,76	€ 0,36
INDIRIZZO	Aree di Enti Urbani e Promiscui –Marano Principato (CS)							
<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Zona Cens</i>	<i>Categ.</i>	<i>Classe</i>	<i>Cons.</i>	<i>Dati di Superficie mq</i>	<i>Totale escluse aree scoperte</i>	<i>Rendita</i>
4	30	-	Ente Urbano	-	-	55	-	-
SUPERFICIE COMMERCIALE	132, 14 MQ							
NATURA E TITOLARITÀ GIURIDICA	❖ <u>XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX</u> vvv c.f. SSSSSSSSSSSSSSSSSSS per il diritto di PROPRIETA' e per la Quota di 1/1							
QUOTA PIGNORATA	LA CONSISTENZA DELLA QUOTA PIGNORATA E' PARI A 1/1;							
CERTIFICAZIONI	<ul style="list-style-type: none"> L'immobile NON E' DOTATO di Certificato di Abitabilità 							
STATO ATTUALE	L'Abitazione risulta occupata in forza di Contratto di Comodato d'uso gratuito Il terreno è interessato da fabbricato abusivo da demolire							
VALORE DI STIMA	V STIMA -LOTTO UNICO A = € 43.030,00							
VALORE TOTALE DELLA DETRAZIONE	V DETRAZIONE = € 8.454,50							
VALORE NETTO DI STIMA	V NETTO STIMA --LOTTO UNICO A-- = € 34.575,50							
<u>RIEPILOGO</u>								
LOTTO UNICO A (Cifra Tonda)	V -LOTTO UNICO A- = € 34.600,00							

STUDIO TECNICO

Ing. Gioacchino GIOIA C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel 0984-543731 Cell. 338-8931339

e-mail: gioia.gioacchino1964@gmail.com pec gioacchino.gioia.e9355f@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni Pagina 61 di 62 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



ALLEGATO N° 31

31. CTU Oscurata;



STUDIO TECNICO

Ing. Gioacchino GIOIA C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi -CS- Tel-Fax 0984-543731 Cell. 338-8931339
e-mail gioia.gioacchino1964@gmail.com pec gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009