

Relazione di Perizia di Stima Immobiliare

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

P.E. 63/2025 R.G. ESEC. IMM.

G.E. dott.ssa Assunta GIOIA

L'ESPERTO STIMATORE

Ing. Gerardo Nicoletti



ISCRITTO ALL'ALBO DEI C.T.U. PRESSO IL TRIBUNALE DI COSENZA AL N. 328/2018

INDICE

PARTI IN CAUSA	2
PREMESSA	3
OGGETTO DI CAUSA	3
QUESITI POSTI DAL GIUDICE.....	5
RISPOSTE PERITO ESTIMATORE.....	11
RISPOSTA AL QUESITO 1).....	11
RISPOSTA AL QUESITO 2).....	11
RISPOSTA AL QUESITO 3).....	12
RISPOSTA AL QUESITO 4).....	12
RISPOSTA AL QUESITO 5).....	18
RISPOSTA AL QUESITO 6).....	20
RISPOSTA AL QUESITO 7).....	20
RISPOSTA AL QUESITO 8).....	21
RISPOSTA AL QUESITO 9).....	21
RISPOSTA AL QUESITO 10).....	21
RISPOSTA AL QUESITO 11).....	22
RISPOSTA AL QUESITO 12).....	23
RISPOSTA AL QUESITO 13).....	23
RISPOSTA AL QUESITO 13 bis).....	23
RISPOSTA AL QUESITO 14).....	23
RISPOSTA AL QUESITO 15).....	31
CONCLUSIONI.....	32

PARTI IN CAUSA

CREDITORE PROCEDENTE



DEBITORE ESECUTATO



CUSTODE

- **Dott. Antonio Tancredi**, con studio in Cosenza (CS) alla via R. Misasi n. 129, pec: antonellotancredi@legalmail.it;

PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Gerardo Nicoletti nato a Cosenza il 18/07/1990 con studio in Bisignano (CS) in via Vincenzo Padula n. 5, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della provincia di Cosenza al n. 6402, nominato C.T.U. in data 22/06/2025 dall'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni del Tribunale Ordinario di Cosenza, dott.ssa Assunta Gioia, prestato giuramento per via telematica in data 25/06/2025, redige la presente perizia di stima immobiliare relativamente alla proc. exec. iscritta al n. 65/2025 del R.G. Esec. Imm. vertente tra il Sig. [REDACTED] e il Sig. [REDACTED]

OGGETTO DI CAUSA

L'oggetto di causa è il pignoramento di diversi immobili, **tutti siti nel comune di San Giovanni in Fiore (CS)**, e in particolare:

- **Magazzino sito al piano terra, al viale della Repubblica nn. 161/163, soprastante a lastrico solare e corte di pertinenza esclusiva, censito nel N.C.E.U. al foglio 81, particella 1077, sub 3 (cat. C/2) e sub 2 (cat F/5 lastrico solare);**
- **Appartamento sito alla via Montenero, posto al secondo piano, censito nel N.C.E.U. al foglio 81, particella 422, sub 5 (cat. A/3);**
- **Appartamento sito in viale della Repubblica, n. 159, posto al piano primo e censito nel N.C.E.U. al foglio 81, particella 230, sub 11 (cat. A/3);**
- **Appartamento sito in viale della Repubblica, n. 159, posto al piano secondo e censito nel N.C.E.U. al foglio 81, particella 230, sub 12 (cat. A/3);**
- **Magazzino (negozio) sito in viale della Repubblica, n. 161, posto al piano seminterrato e censito nel N.C.E.U. al foglio 81, particella 230, sub 1 (cat. C/2);**

- **Locale di deposito, su diversi livelli, di cui in parte in corso di costruzione, sito in c/da Nunziatella del comune di San Giovanni in Fiore (CS) e identificato catastalmente al foglio di mappa n. 67, particella 583, subb. 1, 2, 3, e 4 e particella 585 subb. 1, 2, 3, e 4.**

Il sottoscritto CTU ha esperito il sopralluogo di inizio delle operazioni peritali in data 22/07/2025, alla presenza dell'esecutato e del Custode dott. Antonio Tancredi, prendendo visione di una parte degli immobili siti in viale della Repubblica. Successivamente, in data 29/07/2025, ha effettuato un secondo sopralluogo sui rimanenti immobili oggetto della presente perizia di stima, alla presenza dell'esecutato.

Relativamente all'ultimo immobile sopra descritto si evidenzia che lo stesso è stato pignorato per i diritti di 1/2 (un mezzo) di proprietà superficiaria, oltre che diritti di piena proprietà sull'area di cui alla particella 585, e comunque tutti i diritti di cui è titolare l'esecutato, sul fabbricato costituito da:

- a. un locale deposito al piano seminterrato;
- b. un locale deposito al piano terra;
- c. unità immobiliare allo stato rustico al piano primo;
- d. lastrico solare sovrastante al piano secondo.

Il tutto riportato nel catasto fabbricati del Comune di San Giovanni in Fiore al foglio 67 particelle:

- 583 Sub. 1 graffata 585 Sub. 1 zona cens.1, cat. C/2, cl. 2 consistenza mq. 598, superficie catastale totale mq. 624, località Nunziatella piano S1;
- 583 Sub. 2 graffata 585 Sub. 2 zona cens.1, cat. C/2, cl. 2 consistenza mq. 598, superficie catastale totale mq. 632, rendita euro 555,91, località Nunziatella piano T;
- 583 Sub. 3 graffata 585 Sub. 3 cat. F/3, località Nunziatella piano 1;
- 583 Sub. 4 graffata 585 Sub. 4 cat. F/5, mq. 343, località Nunziatella piano

2.

Tale condizione verrà considerata nella redazione della perizia di stima, in particolare nella risposta ai quesiti n. 10 e n. 14 posti dal Giudice.

Ing. Gerardo Nicoletti

Via Padula 5, 87043 Bisignano (CS)

E-mail: gerardo.nicoletti@alice.it

QUESITI POSTI DAL GIUDICE

- 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;

- 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 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 relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

8

- 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 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 esecutato, 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;

10

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).

RISPOSTE PERITO ESTIMATORE**RISPOSTA AL QUESITO 1)**

La documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, del Codice di procedura civile risulta idonea e completa.

Il creditore procedente ha depositato copia della Certificazione Notarile (*Allegato A*) attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari emessa ai sensi della Legge n. 302/98 e ss.mm. e ii., rilasciata nei termini previsti dal secondo comma dell'art. 567 c.p.c. contenente le iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili staggiti effettuate nei venti anni precedenti alla trascrizione del pignoramento.

Il creditore procedente, inoltre, ha depositato all'interno del fascicolo telematico l'atto di pignoramento degli immobili (*Allegato B*) in cui sono definiti i dati catastali.

Si riscontra, quindi, la rispondenza tra l'identificazione catastale degli immobili riportata nelle visure storiche (*Allegato C*), quella della Certificazione Notarile e quella dell'atto di pignoramento degli immobili.

11**RISPOSTA AL QUESITO 2)**

Gli immobili risultano liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie.

Le uniche formalità gravanti sugli immobili sono quelle relative alla procedura esecutiva *de quo* e in particolare:

- Ipoteca volontaria derivante da ipoteca volontaria a garanzia di debito, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Registro Particolare 1907, Registro Generale 31679 del 06/10/2023 – atto notarile pubblico – Repertorio 62783/36477 del 20/09/2023 – Notaio Luigi De Santis.

- Pignoramento Immobiliare, Registro Particolare 9289, Registro Generale 11491 del 15/04/2025 - Repertorio 1356 del 04/04/2025 - Pubblico Ufficiale Tribunale di Cosenza.

RISPOSTA AL QUESITO 3)

Si allegano le planimetrie degli immobili depositate presso il N.C.E.U. (*Allegato D*) e gli estratti delle mappe censuaria per l'identificazione delle particelle in esame (*Allegato E*).

Non si rilevano differenze tra l'identificazione catastale degli immobili riportata nelle visure catastali (*Allegato C*), quanto riscontrato dal CTU in sede di sopralluogo e le mappe e planimetrie catastali.

RISPOSTA AL QUESITO 4)

Il CTU, insieme al custode dott. Antonello Tancredi, previa comunicazione all'esecutato, in data 22/07/2025 si è recato presso i luoghi oggetto di perizia, dando inizio alle operazioni peritali, per come riportato nel *Verbale di sopralluogo* (*Allegato F*).

In questa sede, alla presenza dell'esecutato e del custode è stato eseguito un primo accesso sugli immobili siti in viale della Repubblica.

È stato esperito un dettagliato rilievo fotografico (*Allegato G - Report fotografico*) e geometrico, sulla base delle planimetrie catastali precedentemente estratte.

Data la numerosità degli immobili staggiti, il CTU, in accordo con l'esecutato, ha eseguito un secondo sopralluogo in data 29/07/2025 per completare le operazioni di rilievo sui rimanenti immobili.

Di seguito si procede alla descrizione degli immobili oggetto di stima, suddividendo gli stessi in diversi lotti.

- **Descrizione immobile Magazzino (negozi) sito in San Giovanni in Fiore (CS), in viale della Repubblica, nn. 161/163, posto al piano seminterrato e censito nel N.C.E.U. al foglio 81, particella 230, sub 1 (cat. C/2) – Lotto 1.**

L'immobile di cui al Lotto 1 è situato in viale della Repubblica nn. 161/163 del comune di San Giovanni in Fiore, in prossimità del centro cittadino.

Il locale è posto al piano terra di un fabbricato a maggiore consistenza che si sviluppa su cinque livelli.

Il locale presenta due ampie vetrine su viale delle Repubblica con serrande e confina sia a nord che a sud con altri fabbricati che si sviluppano lungo la strada.

Riguardo la sua ubicazione, risulta ottimamente servito, con presenza di numerosi negozi e attività commerciali di vario genere, farmacie, tabacchi, ufficio postale e istituti di credito nel raggio di qualche centinaio di metri.

Nell'area sono presenti diverse fermate dei bus, la sede municipale si trova a circa un 1 km, e il presidio ospedaliero cittadino a meno di 2 km.

Dall'immobile, inoltre, è possibile raggiungere la S.S. 107 Silana Crotonese nel giro di qualche minuto in auto.

Il cespite presenta un ingresso principale, pedonale su viale della Repubblica, per mezzo di una delle due vetrine, e un secondo ingresso dal portone (civico 159) che conduce alle scale per accedere ai piani superiori dell'immobile, per mezzo di una porta interna posta lateralmente all'androne delle scale.

L'edificio nel suo complesso è stato realizzato sicuramente prima degli anni Ottanta della tipologia in calcestruzzo armato a più campate e più impalcati di piano.

Il locale sviluppa un'area in pianta di circa 100 mq, oltre alle aree di pertinenza (scale per accesso ai piani superiori).

Internamente l'altezza di interpiano risulta di circa 4,20 m, con la presenza di un piccolo soppalco con un locale ufficio (di circa 7 mq). Sotto il soppalco è presente un piccolo bagno di servizio.

Il locale non presenta delle vere e proprie divisioni interne, ma sono presenti delle piccole paretine di cartongesso per l'installazione delle porte esposte all'interno del locale (ad oggi l'immobile è utilizzato come esposizione di porte da interno, infissi e materiale da rivestimento).

In alcune zone, inoltre, è presente una controsoffittatura con lampade led e faretti.

L'impianto elettrico risulta in un buono stato di manutenzione.

- **Descrizione immobile Magazzino sito in San Giovanni in Fiore (CS), in viale della Repubblica, nn. 159, al piano terra, censito nel N.C.E.U. al foglio 81, particella 1077, sub 3 (cat. C/2) - Lotto 2.**

L'immobile di cui al Lotto 2 è situato in viale della Repubblica n. 159 del comune di San Giovanni in Fiore, in prossimità del centro cittadino.

Il locale è posto al piano seminterrato di un fabbricato di maggiore consistenza che si sviluppa su cinque livelli.

Le caratteristiche costruttive e di ubicazione del fabbricato che comprende l'immobile di cui al lotto 2 sono le medesime del cespite precedentemente descritto (lotto 1), essendo l'immobile *de quo* all'interno dello stesso corpo di fabbrica.

Il cespite presenta un ingresso dal portone (civico 159) che conduce alle scale per accedere ai piani superiori dell'immobile, per mezzo di una porta interna posta nel sottoscala.

Il locale sviluppa un'area in pianta di circa 35 mq e internamente l'altezza di interpiano risulta di circa 4 m, con la presenza di un'unica finestra.

All'interno si presenta con finiture a rustico, non essendo né pavimentato né intonacato (al momento viene utilizzato come deposito/stoccaggio materiale).

- **Descrizione immobile Appartamento sito in San Giovanni in Fiore (CS), in viale della Repubblica, n. 159, posto al piano primo e censito nel N.C.E.U. al foglio 81, particella 230, sub 11 (cat. A/3), unitamente a lastrico solare,**

identificato catastalmente al foglio 81, particella 1077, sub 2 (cat F/5 lastrico solare) - Lotto 3.

L'immobile di cui al Lotto 3 è situato in viale della Repubblica n. 159 del comune di San Giovanni in Fiore, in prossimità del centro cittadino.

L'appartamento è posto al piano primo di un fabbricato di maggiore consistenza che si sviluppa su cinque livelli.

Le caratteristiche costruttive e di ubicazione del fabbricato che comprende l'immobile identificato al lotto 3 sono le medesime dei cespiti precedentemente descritti (lotto 1 e lotto 2), essendo l'immobile *de quo* all'interno dello stesso corpo di fabbrica.

L'immobile presenta un ingresso dal portone (civico 159) che conduce alle scale per accedere ai piani superiori.

Sviluppa un'area in pianta di 136 mq, oltre alle aree esterne (scoperte) quali terrazzi e balconi che complessivamente raggiungono i 45 mq.

All'interno è presente un'ampia cucina-soggiorno, due servizi igienici (uno di servizio e uno principale), e tre camere da letto.

15

Tutti gli ambienti risultano ottimamente illuminati, tinteggiati e ben rifiniti.

Il bagno principale è completo di sanitari, lavabo, vasca da bagno e doccia, con rivestimenti di buona fattura.

I due balconi sul lato nord conducono sul lastrico solare, di pertinenza esclusiva, pavimentato e con un parapetto perimetrale in calcestruzzo, che sviluppa una superficie in pianta di circa 35 mq.

I pavimenti nei bagni e nella zona giorno sono in materiale ceramico, mentre le camere da letto presentano pavimentazione in parquet.

Le porte interne sono in legno impiallacciato, mentre gli infissi sono in legno con oscuranti esterni a cassonetto e chiusure esterne in alluminio.

Le finiture interne, nel loro complesso, risultano di discreto livello.

Gli impianti, termico ed elettrico, risultano in discreto stato di manutenzione.

- **Descrizione immobile Appartamento sito in San Giovanni in Fiore (CS), in viale della Repubblica, n. 159, posto al piano secondo e censito nel N.C.E.U. al foglio 81, particella 230, sub 12 (cat. A/3), – Lotto 4.**

L'immobile di cui al Lotto 4 è situato in viale della Repubblica n. 159 del comune di San Giovanni in Fiore, in prossimità del centro cittadino.

L'appartamento è posto al piano secondo di un fabbricato di maggiore consistenza che si sviluppa su cinque livelli.

Le caratteristiche costruttive e di ubicazione del fabbricato che comprende l'immobile identificato al lotto 4 sono le medesime dei cespiti precedentemente descritti (lotto 1, lotto 2 e lotto 3), essendo l'immobile *de quo* all'interno dello stesso corpo di fabbrica.

L'immobile presenta un ingresso dal portone (civico 159) che conduce alle scale per accedere ai piani superiori.

Sviluppa un'area in pianta di 136 mq, oltre alle aree esterne (scoperte) quali i balconi.

Nella fattispecie sono presenti due piccoli balconi sul lato nord e un balcone più ampio su lato sud, su viale della Repubblica, che sviluppano complessivamente circa 15 mq.

All'interno è presente un'ampia cucina-soggiorno, due servizi igienici (uno di servizio e uno principale), e tre camere da letto.

Tutti gli ambienti risultano ottimamente illuminati, tinteggiati e ben rifiniti.

Il bagno principale è completo di sanitari, lavabo e vasca da bagno, con rivestimenti di buona fattura.

I pavimenti sia nei bagni che nelle altre camere sono in materiale ceramico.

Le porte interne sono in legno impiallacciato, mentre gli infissi sono in legno con oscuranti esterni a cassonetto e chiusure esterne in alluminio.

Le finiture interne, nel loro complesso, risultano di discreto livello.

Gli impianti, termico ed elettrico, risultano in discreto stato di manutenzione.

- **Descrizione immobile Appartamento sito in San Giovanni in Fiore (CS), in via Montenero, posto al secondo piano, censito nel N.C.E.U. al foglio 81, particella 422, sub 5 (cat. A/3) – Lotto 5.**

L'abitazione identificata al Lotto 5 è situata nel comune di San Giovanni in Fiore (CS) in via Montenero snc, strada di collegamento tra via Panoramica e via Gran Sasso.

L'appartamento *de quo* è posto al secondo piano di un fabbricato di maggiore consistenza che si sviluppa su cinque livelli, di cui il primo (seminterrato) è adibito a garage/deposito, mentre i livelli superiori sono adibiti ad appartamenti (residenziali).

Riguardo la sua ubicazione l'immobile risulta ottimamente servito, con presenza, nelle prossime vicinanze, di scuole, spazi verdi arredati, numerosi negozi e attività commerciali di vario genere, farmacie, tabacchi, ufficio postale e istituti di credito.

La sede municipale si trova a meno un 1 km, e il presidio ospedaliero cittadino è raggiungibile nel raggio di 1,5 km.

17

Dall'immobile, inoltre, è possibile raggiungere la S.S. 107 Silana Crotonese nel giro di qualche minuto in auto.

Il cespite presenta l'ingresso principale (portone) su via Montenero (lato ovest) con possibilità di parcheggio anche all'interno della corte perimetrale, lungo il lato sud del fabbricato.

L'edificio è composto da cinque diversi livelli, realizzato alla fine degli anni Novanta della tipologia in calcestruzzo armato a più campate e più impalcati di piano.

L'appartamento sviluppa un'area in pianta di 134 mq, oltre alle parti scoperte (balconi su lato ovest e lato est) che complessivamente raggiungono la superficie di 12 mq.

Da un punto di vista funzionale l'appartamento è suddiviso in zona giorno con ampio soggiorno, cucina, bagno e studio e zona notte con due camere da letto, un bagno e un ripostiglio.

Ing. Gerardo Nicoletti

Via Padula 5, 87043 Bisignano (CS)

E-mail: gerardo.nicoletti@alice.it

Tutti gli ambienti risultano ben illuminati, tinteggiati e ottimamente rifiniti.

I due bagni sono completi di sanitari, lavabo e doccia/vasca da bagno, con rivestimenti e finiture di pregevole fattura.

I pavimenti della zona giorno, a meno dello studio, sono in materiale ceramico di ottima qualità, mentre le camere da letto, così come il locale studio e un bagno, presentano pavimentazione in parquet.

Le porte interne sono in legno impiallacciato con maniglie cromate, mentre gli infissi sono in legno con oscuranti a cassonetto.

Le finiture interne, nel loro complesso, risultano di ottimo livello.

Gli impianti, termico ed elettrico, risultano di recente realizzazione e comunque in buono stato di manutenzione.

- **Descrizione immobile Locale di deposito, su diversi livelli, di cui in parte in corso di costruzione, sito in c/da Nunziatella del comune di San Giovanni in Fiore (CS) e identificato catastalmente al foglio di mappa n. 67, particella 583, subb. 1, 2, 3, e 4 e particella 585 subb. 1, 2, 3, e 4.- Lotto 6.**

18

L'immobile di cui al Lotto 6 è un grande locale di deposito su diversi livelli, in parte in corso di costruzione, situato in c/da Nunziatella del comune di San Giovanni in Fiore.

L'edificio si sviluppa su tre diversi livelli: il piano seminterrato è un locale di deposito con accesso da lato nord, il piano terra, anch'esso locale di deposito, ha un doppio ingresso dal lato sud e infine il piano primo, che misura una superficie in pianta minore rispetto ai primi due, ha accesso dalla scala interna e risulta in corso di costruzioni (al rustico).

Riguardo la sua ubicazione, il cespite è a poche decine di metri dalla S. S. 107 Silana Crotonese, a un paio di chilometri dal centro cittadino.

La struttura è in calcestruzzo armato a più campate e più impalcati di piano, con una scala interna che collega i diversi livelli e risulta costruita tra la fine degli anni Novanta e gli inizi degli anni Duemila.

Esternamente si presenta con tamponature a vista (in parte in laterizio, in parte in blocchi di cls).

Sul lato Sud presenta una piccola corte, dalla quale si accede ai due ingressi del piano terra, mentre sul lato Nord è presente una corte più ampia (utilizzata per ricovero mezzi) alla quale si affacciano i diversi ingressi carrabili (chiusi da saracinesche) del piano seminterrato.

Il piano seminterrato si sviluppa su una superficie di circa 630 mq, con altezza di interpiano di circa 5 m. All'interno risulta pavimentato e le pareti perimetrali e il soffitto sono intonacati; non sono presenti tramezzature interne.

Il piano terra, invece, risulta suddiviso in due locali indipendenti tra loro, il primo più piccolo, adibito a falegnameria con porta di ingresso pedonale e il secondo, più ampio, utilizzato come deposito, con ingresso carrabile.

Internamente questo livello risulta privo di rifiniture e di pavimentazione (al rustico); la superficie totale risulta di 630 mq, pari a quella del piano sottostante, mentre l'altezza di interpiano è di 3,80 m.

19

Infine, il piano primo, anch'esso completamente al rustico e privo di finiture interne, presenta una superficie totale coperta di circa 340 mq, e un ampio terrazzo di quasi 200 mq posto sul lato nord; l'altezza di interpiano è di 3 m.

Nell'edificio l'unico impianto presente è quello elettrico, che risulta realizzato in maniera provvisoria, con punti luce realizzati con i soli portalampade e qualche presa per il funzionamento dei macchinari presenti.

RISPOSTA AL QUESITO 5)

Il CTU ha verificato la perfetta conformità tra la descrizione dei beni riportata nell'atto di pignoramento e quella attuale, anche in riferimento ai dati catastali dei singoli immobili staggiti.

RISPOSTA AL QUESITO 6)

Dai sopralluoghi esperiti sugli immobili e dalle risultanze dei rilievi e accertamenti il CTU ha riscontrato una piena congruenza tra lo stato dei luoghi e la documentazione presente presso l'Agenzia delle Entrate del Territorio, a meno di piccole difformità per come di seguito dettagliato:

- Il magazzino (negozio) sito in San Giovanni in Fiore (CS), in viale della Repubblica, nn. 161/163, posto al piano seminterrato e identificato al lotto 1 presenta, rispetto alle planimetrie catastali, un soppalco con un locale uffici e al di sotto di questo è stato realizzato un piccolo bagno.
- Il magazzino sito in c/da Nunziatella e identificato al lotto 6 presenta delle tramezzature al piano terra non presenti sulla planimetria catastale, inoltre per il piano primo, classato in corso di costruzione (cat F/3) non è presente la planimetria catastale.

Il costo per la redazione e regolarizzazione delle planimetrie catastali aggiornate nel NCEU, con produzione della relativa DOCFA, per i due immobili sopra descritti, è quantificabile in € 1.000,00, comprensivi di tributi catastali.

20**RISPOSTA AL QUESITO 7)**

Gli immobili identificati dal lotto 1 al lotto 5 ricadono all'interno del contesto urbano del Comune di San Giovanni in Fiore (CS).

Nella fattispecie, dalla consultazione dello strumento urbanistico vigente PRG (piano regolatore generale), si evidenzia che gli immobili di cui ai lotti 1, 2, 3, e 4 (via della Repubblica nn. 159, 161, 163) si trovano all'interno della zona di territorio B/1 - zona di completamento, a prevalente destinazione residenziale.

L'appartamento identificato al lotto 5, sito in via Montenero, secondo lo strumento urbanistico vigente si trova all'interno di una zona F/6 - area destinata a servizi e attrezzature di interesse pubblico, essendo ubicato nelle immediate vicinanze di scuole secondarie di secondo grado.

Infine, il cespite di cui al lotto 6, ubicato in c/da Nunziatella risulta all'interno di una zona C/3 – area di espansione urbana a prevalente destinazione residenziale.

All'interno dell'*Allegato H* sono riportati gli stralci del PRG per i diversi immobili.

RISPOSTA AL QUESITO 8)

Dalla *due diligence* documentale esperita dal CTU presso l'ufficio tecnico comunale di San Giovanni in Fiore si è constatato che i cespiti oggetto di stima, da un punto di vista urbanistico e amministrativo, risultano regolari.

Nella fattispecie gli immobili di cui ai lotti 1, 2, 3 e 4 presentano Concessione edilizia in sanatoria n. 53/2010.

L'abitazione identificata al lotto 5, sita in via Montenero, presenta il Certificato di abitabilità del 16 febbraio 2009.

Per l'immobile sito in c/da Nunziatella (lotto 6) è presente regolare Concessione edilizia n. 85/97 del 20 agosto 1998.

21

La documentazione succitata viene riportata all'interno dell'*Allegato I*.

RISPOSTA AL QUESITO 9)

I diversi immobili oggetto di stima risultano tutti ubicati nel comune di San Giovanni in Fiore, per come descritto nelle precedenti risposte; in particolare una parte si trova all'interno di un fabbricato a maggiore consistenza in viale della Repubblica nn. 159, 161 e 163, un altro è posto in via Montenero mentre l'ultimo è situato in c/da Nunziatella.

Per le loro caratteristiche costruttive, funzionali e ubicazionali i cespiti immobiliari dovranno essere venduti in sei distinti lotti, per come di seguito specificato:

- *Lotto 1: Magazzino (negozio) sito in San Giovanni in Fiore (CS), in viale della Repubblica, nn. 161/163, posto al piano seminterrato e censito nel N.C.E.U. al foglio 81, particella 230, sub 1 (cat. C/2);*
- *Lotto 2: Magazzino sito in San Giovanni in Fiore (CS), in viale della Repubblica, nn. 159, al piano terra, censito nel N.C.E.U. al foglio 81, particella 1077, sub 3 (cat. C/2);*
- *Lotto 3: Appartamento sito in San Giovanni in Fiore (CS), in viale della Repubblica, n. 159, posto al piano primo e censito nel N.C.E.U. al foglio 81, particella 230, sub 11 (cat. A/3), unitamente a lastrico solare, identificato catastalmente al foglio 81, particella 1077, sub 2 (cat. F/5 lastrico solare);*
- *Lotto 4: Appartamento sito in San Giovanni in Fiore (CS), in viale della Repubblica, n. 159, posto al piano secondo e censito nel N.C.E.U. al foglio 81, particella 230, sub 12 (cat. A/3);*
- *Lotto 5: Appartamento sito in San Giovanni in Fiore (CS), in via Montenero, posto al secondo piano, censito nel N.C.E.U. al foglio 81, particella 422, sub 5 (cat. A/3);*
- *Lotto 6: Locale di deposito, su diversi livelli, di cui in parte in corso di costruzione, sito in c/da Nunziatella del comune di San Giovanni in Fiore (CS) e identificato catastalmente al foglio di mappa n. 67, particella 583, subb. 1, 2, 3, e 4 e particella 585 subb. 1, 2, 3, e 4.*

RISPOSTA AL QUESITO 10)

Tutti gli immobili di che trattasi risultano pignorati per l'intero, essendo intestati unicamente all'esecutato, a meno del cespite sito in c/da Nunziatella e identificato al lotto 6 che risulta pignorato per i diritti di 1/2 (un mezzo) di proprietà superficiaria, oltre che diritti di piena proprietà sull'area di cui alla particella 585.

Si evidenzia che per le caratteristiche costruttive intrinseche dell'immobile sito in C/da Nunziatella (scala interna di collegamento, ingressi, etc) lo stesso non risulta divisibile in natura.

In ordine alla sopra descritta condizione il CTU terrà conto della maggiore difficoltà di vendita nella stima dell'immobile all'interno della risposta al quesito n. 14.

RISPOSTA AL QUESITO 11)

Una parte degli immobili staggiti, come rilevato in sede di sopralluogo dal CTU, risultano occupati, per come di seguito dettagliato.

L'abitazione sita in via Montenero (lotto 5) è occupata dall'esecutato come abitazione, mentre il locale magazzino sito in viale della Repubblica nn. 161/163 (lotto 1) è utilizzato dall'esecutato come punto vendita.

L'occupante (esecutato) è stato generalizzato dal Custode in sede di sopralluogo per come riportato nel verbale di primo accesso del 22/07/2025.

RISPOSTA AL QUESITO 12)

Nessuno degli immobili oggetto di stima risultano occupati dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

23

RISPOSTA AL QUESITO 13)

Sui beni pignorati non gravano particolari oneri o vincoli.

RISPOSTA AL QUESITO 13 bis)

Per gli immobili oggetto della presente stima non sono fissate spese fisse di gestione o di manutenzione, inoltre, dalle risultanze dei sopralluoghi, non risultano spese di manutenzione straordinaria deliberate o non pagate.

RISPOSTA AL QUESITO 14)

Relativamente al quadro metodologico di stima per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili oggetto della presente,

Ing. Gerardo Nicoletti

Via Padula 5, 87043 Bisignano (CS)

E-mail: gerardo.nicoletti@alice.it

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

precedentemente descritti, è stata adottata la *stima sintetica comparativa* (stima diretta), assumendo come parametro il mq, lo stesso che in tutta la zona viene adottato nelle libere contrattazioni di compravendita.

Per la determinazione di tale valore è stato esaminato l'OMI, Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, (*Allegato L*) comparandolo a una consultazione delle agenzie immobiliari che operano nella zona di interesse (*Allegato M*).

Inoltre, si è tenuto conto della zona di ubicazione degli immobili (servizi presenti, tipologie urbanistiche, qualità ambientali, ecc), dell'accessibilità, dello stato conservativo, degli affacci, dell'esposizione, della funzionalità interna legata alla distribuzione degli spazi e di eventuali altre condizioni al contorno.

Di seguito si riporta la determinazione del valore degli immobili per i diversi lotti individuati.

Lotto 1: Magazzino (negozio) sito in San Giovanni in Fiore (CS), in viale della Repubblica, nn. 161/163, posto al piano seminterrato e censito nel N.C.E.U. al foglio 81, particella 230, sub 1 (cat. C/2).

24

Al fine di effettuare la stima degli immobili è necessario definire la superficie commerciale degli stessi, sommando tre diverse aliquote, quali le superfici coperte, le superfici scoperte e le pertinenze.

Per l'immobile *de quo* non sono presenti né superfici scoperte, né pertinenze.

La superficie coperta dell'immobile risulta pari a 107 mq, comprensivi del locale ufficio soppalcato.

Si avrà:

$S_{comm} = 107 \text{ mq}$

Gli immobili comparabili con medesima destinazione d'uso e nella stessa zona sono trattati con valori compresi tra **710 €/mq** e **1.100,00 €/mq** (fonte OMI).

Dalle ricerche di mercato esperite dal CTU si evince che il prezzo di partenza dei locali commerciali con comparabili caratteristiche risulta tra **800,00 €/mq** e **1.200,00 €/mq**.

Nel caso di specie, considerato lo stato di conservazione dell'immobile, l'epoca di costruzione, l'esposizione, le rifiniture, l'accesso, l'ubicazione, tutto ciò comparato con i dati dell'indagine immobiliare eseguita, è stato determinato un valore di **950,00 €/mq**, rientrante all'interno della forbice fornita dall'OMI per immobili con simili caratteristiche e ricidenti nella stessa zona.

Per quanto sopra esposto si può affermare che il più probabile valore di mercato del bene di che trattasi è pari a **101.650,00 €**.

LOTTO 1	COMUNE DI SAN GIOVANNI IN FIORE FOGL. 81 PART. 230 SUB 1		
DESTINAZIONE	SUPERFICIE COMMERC. (mq)	VALORE DI MERCATO (€/mq)	VALORE STIMATO IN €
MAGAZZINO/NEGOZIO	107	950,00	101.650,00
TOTALE LOTTO 1			101.650,00

Per il lotto sopra descritto non sussistono particolari vizi o altri oneri insoluti. Considerando un abbattimento forfettario del valore del 15%, a garanzia di eventuali vizi occulti e/o spese insolute, la stima del valore dell'immobile identificato al Lotto 1 risulta pari a:

$$101.650,00 * 85\% = 86.402,50 \text{ €}$$

Lotto 2: Magazzino sito in San Giovanni in Fiore (CS), in viale della Repubblica, nn. 159, al piano terra, censito nel N.C.E.U. al foglio 81, particella 1077, sub 3 (cat. C/2).

Per il cespita identificato al lotto 2 la superficie commerciale risulta pari a 35 mq, non essendoci aree di pertinenza o superfici scoperte connesse.

In questo caso si avrà:

$$S_{comm} = 35 \text{ mq}$$

Gli immobili comparabili con medesima destinazione d'uso e nella stessa zona sono trattati con valori compresi tra **215,00 €/mq** e **340,00 €/mq** (fonte OMI).

Dalle ricerche di mercato esperite il CTU non è riuscito a riscontrare valori specifici di prezzo per immobili con comparabili caratteristiche, ottenendo come informazione che in passato immobili con simili caratteristiche sono stati venduti prezzi al mq prossimi a quelli medi riportati della banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI).

Nel caso di specie, considerato lo stato di conservazione dell'immobile, l'epoca di costruzione, l'esposizione, le rifiniture, l'accesso, le caratteristiche costruttive e l'ubicazione, è stato determinato un valore di **250 €/mq**, rientrando all'interno della forbice fornita dall'OMI per immobili con simili caratteristiche e ricidenti nella stessa zona.

Per quanto sopra esposto si può affermare che il più probabile valore di mercato del bene di che trattasi è pari a **8.750,00 €**.

LOTTO 2			
COMUNE DI SAN GIOVANNI IN FIORE FOGL. 81 PART. 1107 SUB 3			
DESTINAZIONE	SUPERFICIE COMMERC. (mq)	VALORE DI MERCATO (€/mq)	VALORE STIMATO IN €
MAGAZZINO	35	250,00	8.750,00
TOTALE LOTTO 2			8.750,00

26

Per il lotto sopra descritto non sussistono particolari vizi o altri oneri insoluti. Considerando un abbattimento forfettario del valore del 15%, a garanzia di eventuali vizi occulti e/o spese insolute, la stima del valore dell'immobile identificato al Lotto 2 risulta pari a:

$$8.750,00 * 85\% = 7.437,50 \text{ €}$$

Lotto 3: Appartamento sito in San Giovanni in Fiore (CS), in viale della Repubblica, n. 159, posto al piano primo e censito nel N.C.E.U. al foglio 81, particella 230, sub 11 (cat. A/3), unitamente a lastrico solare, identificato catastalmente al foglio 81, particella 1077, sub 2 (cat F/5 lastrico solare).

Per cespite identificato al lotto 3 la superficie commerciale risulta pari alla somma della superficie coperta di 136 mq con le superfici scoperte dei terrazzi e del lastrico solare, di 45 mq complessivamente, con aliquota del 50%.

In questo caso si avrà:

$$S_{comm}(Ab) = 136 \text{ mq} + (45 \text{ mq}) * 0,50 = 158,5 \text{ mq}$$

Gli immobili comparabili con medesima destinazione d'uso e nella stessa zona sono trattati con valori compresi tra **590,00 €/mq** e **850,00 €/mq** (fonte OMI).

Dalle ricerche di mercato esperite dal CTU si evince che il prezzo di partenza delle abitazioni con comparabili caratteristiche risulta tra **419,00 €/mq** e **880,00 €/mq**.

Nel caso di specie, considerato lo stato di conservazione dell'immobile, l'epoca di costruzione, l'esposizione, le rifiniture, l'accesso, le caratteristiche di ubicazione e costruttive, tutto ciò comparato con i dati dell'indagine immobiliare eseguita, è stato determinato un valore di **750,00 €/mq**, rientrando all'interno della forbice fornita dall'OMI per immobili con simili caratteristiche e ricidenti nella stessa zona.

Per quanto sopra esposto si può affermare che il più probabile valore di mercato del bene di che trattasi è pari a **118.875,00 €**.

27

LOTTO 3			
COMUNE DI SAN GIOVANNI IN FIORE			
FOGL. 81 PART. 230 SUB 11 E PART. 1077 SUB 2			
DESTINAZIONE	SUPERFICIE COMMERC. (mq)	VALORE DI MERCATO (€/mq)	VALORE STIMATO IN €
ABITAZIONE	158,5	750,00	118.875,00
TOTALE LOTTO 3			118.875,00

Per il lotto sopra descritto non sussistono particolari vizi o altri oneri insoliti. Considerando un abbattimento forfettario del valore del 15%, a garanzia di eventuali vizi occulti e/o spese insolute, la stima del valore dell'immobile identificato al Lotto 3 risulta pari a:

$$118.875,00 * 85\% = 101.043,75 \text{ €}$$

Lotto 4: Appartamento sito in San Giovanni in Fiore (CS), in viale della Repubblica, n. 159, posto al piano secondo e censito nel N.C.E.U. al foglio 81, particella 230, sub 12 (cat. A/3).

Per cespiti identificato al Lotto 4 la superficie commerciale risulta pari alla somma della superficie coperta di 136 mq con le superfici scoperte dei terrazzi di 15 mq con aliquota del 50%.

In questo caso si avrà:

$$S_{comm(Ab)} = 136 \text{ mq} + (15 \text{ mq}) * 0,50 = 143,5 \text{ mq}$$

Gli immobili comparabili con medesima destinazione d'uso e nella stessa zona sono trattati con valori compresi tra **590,00 €/mq** e **850,00 €/mq** (fonte OMI).

Dalle ricerche di mercato esperite dal CTU si evince che il prezzo di partenza delle abitazioni con comparabili caratteristiche risulta tra **419,00 €/mq** e **880,00 €/mq**.

Nel caso di specie, considerato lo stato di conservazione dell'immobile, l'epoca di costruzione, l'esposizione, le rifiniture, l'accesso, le caratteristiche di ubicazione e costruttive, tutto ciò comparato con i dati dell'indagine immobiliare eseguita, è stato determinato un valore di **750,00 €/mq**, rientrante all'interno della forbice fornita dall'OMI per immobili con simili caratteristiche e ricidenti nella stessa zona.

28

Per quanto sopra esposto si può affermare che il più probabile valore di mercato del bene di che trattasi è pari a **118.875,00 €**.

LOTTO 4			
COMUNE DI SAN GIOVANNI IN FIORE FOGL. 81 PART. 230 SUB 12			
DESTINAZIONE	SUPERFICIE COMMERC. (mq)	VALORE DI MERCATO (€/mq)	VALORE STIMATO IN €
ABITAZIONE	143,5	750,00	107.625,00
TOTALE LOTTO 4			107.625,00

Per il lotto sopra descritto non sussistono particolari vizi o altri oneri insoluti.

Considerando un abbattimento forfettario del valore del 15%, a garanzia di eventuali vizi occulti e/o spese insolute, la stima del valore dell'immobile identificato al Lotto 4 risulta pari a:

$$107.625,00 * 85\% = \mathbf{91.481,25 \text{ €}}$$

Lotto 5: Appartamento sito in San Giovanni in Fiore (CS), in via Montenero, posto al secondo piano, censito nel N.C.E.U. al foglio 81, particella 422, sub 5 (cat. A/3).

Per cespiti identificato al Lotto 5 la superficie commerciale risulta pari alla somma della superficie coperta di 134 mq con le superfici scoperte dei terrazzi di 12 mq con aliquota del 50%.

In questo caso si avrà:

$$S_{\text{comm}}(\text{Ab}) = 134 \text{ mq} + (12 \text{ mq}) \cdot 0,50 = 140,0 \text{ mq}$$

Gli immobili comparabili con medesima destinazione d'uso e nella stessa zona sono trattati con valori compresi tra **590,00 €/mq** e **850,00 €/mq** (fonte OMI).

Dalle ricerche di mercato esperite dal CTU si evince che il prezzo di partenza delle abitazioni con comparabili caratteristiche risulta tra **464,00 €/mq** e **918,00 €/mq**.

Nel caso di specie, considerato lo stato di conservazione dell'immobile, l'epoca di costruzione, l'esposizione, le rifiniture, l'accesso, le caratteristiche di ubicazione e costruttive, tutto ciò comparato con i dati dell'indagine immobiliare eseguita, è stato determinato un valore di **890,00 €/mq**, rientrante all'interno della forbice fornita dall'OMI per immobili con simili caratteristiche e ricidenti nella stessa zona.

Per quanto sopra esposto si può affermare che il più probabile valore di mercato del bene di che trattasi è pari a **124.600,00 €**.

COMUNE DI SAN GIOVANNI IN FIORE FOGL. 81 PART. 422 SUB 5			
LOTTO 5	SUPERFICIE COMMERC. (mq)	VALORE DI MERCATO (€/mq)	VALORE STIMATO IN €
DESTINAZIONE			
ABITAZIONE	140,0	890,00	124.600,00
TOTALE LOTTO 5			124.600,00

Per il lotto sopra descritto non sussistono particolari vizi o altri oneri insoliti.

Considerando un abbattimento forfettario del valore del 15%, a garanzia di eventuali vizi occulti e/o spese insolute, la stima del valore dell'immobile identificato al Lotto 5 risulta pari a:

$$124.600,00 * 85\% = \mathbf{105.910,00 \text{ €}}$$

Lotto 6: Locale di deposito, su diversi livelli, di cui in parte in corso di costruzione, sito in c/da Nunziatella del comune di San Giovanni in Fiore (CS) e identificato catastalmente al foglio di mappa n. 67, particella 583, subb. 1, 2, 3, e 4 e particella 585 subb. 1, 2, 3, e 4.

Per gli immobili identificati al Lotto 6, rilevata l'eterogeneità delle caratteristiche costruttive e di finiture dei diversi livelli (cfr risposta al quesito 4), il calcolo della superficie commerciale e del valore è da eseguirsi per piano:

- Piano S1 (subb. 1) – superficie commerciale complessiva 630 mq;
- Piano T (subb 2) – superficie commerciale complessiva 630 mq;
- Piano 1 (subb 3 e 4) – superficie coperta 340 mq, superficie scoperta 200 mq, superficie commerciale complessiva 440 mq (340 + 200*0.5).

Gli immobili comparabili con medesima destinazione d'uso e nella stessa zona sono trattati con valori compresi tra **255,00 €/mq** e **390,00 €/mq** (fonte OMI).

Dalle ricerche di mercato esperite il CTU non è riuscito a riscontrare valori specifici di prezzo per immobili con comparabili caratteristiche (l'unico immobile in vendita, riportato nell'*Allegato M*, ha caratteristiche più scadenti rispetto al cespite di che trattasi con prezzo di 225 €/mq). Le agenzie immobiliari che operano sul territorio hanno confermato che in passato immobili con simili caratteristiche sono stati venduti prezzi al mq prossimi a quelli medi riportati della banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI).

Nel caso di specie, considerato lo stato di conservazione dell'immobile, l'epoca di costruzione, l'esposizione, le rifiniture, l'accesso, le caratteristiche di ubicazione e costruttive, è stato determinato un valore per piano di:

- Piano S1 valore di **380 €/mq**;
- Piano T valore di **340 €/mq**;

- Piano 1 valore di **250 €/mq**.

Tali valori rientrano all'interno della forbice fornita dall'OMI per immobili con simili caratteristiche e ricedenti nella stessa zona.

Per quanto sopra esposto si avrà:

LOTTO 6 COMUNE DI SAN GIOVANNI IN FIORE FOGL. 67 PARTT. 583-585 SUBB 1, 2, 3, 4			
DESTINAZIONE	SUPERFICIE COMMERC. (mq)	VALORE DI MERCATO (€/mq)	VALORE STIMATO IN €
MAGAZZINO (SUBB. 1) PIANO S1	630	380,00	239.400,00
MAGAZZINO (SUBB. 2) PIANO T	630	340,00	214.200,00
IN CORSO DI COSTRUZIONE (SUBB. 3 E 4) PIANO 1	440	250,00	110.000,00
TOTALE LOTTO 6			563.600,00

Si può affermare, quindi, che il più probabile valore di mercato del bene di che trattasi è pari a **563.600,00**.

31

Dato atto che il fabbricato, per come riportato nella risposta al quesito n. 10, risulta di proprietà al 50% dell'esecutato, per considerare una maggiore difficoltà nella vendita, viene applicato un abbattimento del valore del 10%.

$$563.600,00 * 90\% = \mathbf{507.240,00 \text{ €}}$$

Considerando, inoltre, per come prescritto all'interno del quesito n. 14, un abbattimento forfettario del valore del 15%, a garanzia di eventuali vizi occulti e/o spese insolute, la stima del valore dell'immobile identificato al Lotto 6 risulta pari a:

$$507.240,00 * 85\% = \mathbf{431.154,00 \text{ €}}$$

Il valore della quota di 1/2 di proprietà dell'esecutato risulta pari a **215.577,00 €**.

RISPOSTA AL QUESITO 15)

Si allega, per i due lotti individuati, la descrizione secondo lo schema consueto

Ing. Gerardo Nicoletti

Via Padula 5, 87043 Bisignano (CS)

E-mail: gerardo.nicoletti@alice.it

per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare (*Allegato N*). La stessa viene riportata in formato word, acclusa alla busta telematica, unitamente a tutti gli allegati in pdf.

L'*Allegato O*, infine, è una versione della sola perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008).

CONCLUSIONI

Si segnala che in data 19/11/2025 è stata depositata all'interno del fascicolo telematico della procedura *de quo* un atto di intervento ex art. 499 C.P.C., con richiesta da parte di altro creditore di poter partecipare alla distribuzione della somma che verrà ricavata dalla vendita dei beni immobili pignorati.

Il sottoscritto CTU ritiene, con la presente relazione di stima, allegati, verbale di sopralluogo e documentazione fotografica, di aver assolto l'incarico conferitogli, rimanendo comunque a disposizione dell'Ill.mo Giudice per qualsiasi chiarimento si rendesse necessario.

32

Bisignano, addì 2 gennaio 2026

Il CTU

Ing. Gerardo Nicoletti



Ing. Gerardo Nicoletti

Via Padula 5, 87043 Bisignano (CS)

E-mail: gerardo.nicoletti@alice.it