

**TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA**

**Sezione I Civile**  
**Ufficio ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Giudice dell'esecuzione: Dott.Assunta GIOIA**

**Procedura Giudiziaria N. R. G.E. 45/2023**

**Creditore :** GRORU SPV SRL -Sede: Conegliano (TV)  
Studio legale:  
Via Pier Tommaso Pugliesi Corigliano-Rossano (CS)

**Debitore:** [REDACTED]  
[REDACTED]  
Via Roma n.698 San Giovanni in Fiore (CS)

**Consulenza Tecnica d'Ufficio**  
**PERIZIA ESTIMATIVA**

Cosenza , 27/05/2024

**Il C.T.U.**

Dott.Arch.Virginia ORIOLO





## INDICE



<b>PREMESSA.....</b>	<b>03</b>
<b>QUESITI.....</b>	<b>03</b>
<b>RISPOSTA AI QUESITI PRELIMINARI.....</b>	<b>07</b>
<b>RISPOSTA AI QUESITI .....</b>	<b>09</b>
<b>SOPRALLUOGO-DESCRIZIONE DEL BENE.....</b>	<b>10</b>
<b>URBANISTICA DELL'AREA,AUTORIZZAZIONI EDILIZIE.....</b>	<b>12</b>
<b>DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA.....</b>	<b>15</b>
<b>DESCRIZIONE SINTETICA DEL LOTTO .....</b>	<b>21</b>
<b>CONCLUSIONI.....</b>	<b>24</b>
<b>ALLEGATI.....</b>	<b>25</b>



➤ **PREMESSA**

La sottoscritta Dott. Arch. Virginia Oriolo nata a Cosenza il 26/11/1966 con residenza e Studio Tecnico in Rende Via Torino, n° 6, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Cosenza con il n° 1720, incluso nell'Albo del Tribunale di Cosenza come Consulente Tecnico d'Ufficio del Giudice con il n° 1210, veniva nominato in data 15/01/2024 dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Assunta Gioia (**ALL.n.01**) che, vista l'istanza di vendita depositata nell'intestata procedura, preso atto dell'avvenuto deposito della documentazione prescritta dall'ex art. 569 FISSA l'udienza di comparizione delle parti per l'esame della regolarità degli atti e per l'autorizzazione alla vendita per il giorno **10/07/2024 ore 11.30**. Rilevato che occorre nominare un esperto che provveda alla stima del compendio pignorato ed al compimento delle ulteriori attività di cui all'art. 173 – bis disp. att. c. p. c. nomina esperto nel presente procedimento l'Arch. Virginia Oriolo e dispone che il giuramento avvenga telematicamente entro 10 giorni dalla comunicazione ricevuta tramite compilazione del modulo allegato da depositarsi in pct.

Il G.E. dispone che il perito depositi la relazione di stima almeno 30 giorni prima dell'udienza e ne invii copia alle parti al momento del deposito; concede termine al debitore sino a 20 giorni prima dell'udienza per l'invio di note ed osservazioni alla relazione di stima a mezzo posta o posta elettronica, termine sino a 10 giorni al creditore per le proprie osservazioni in replica al debitore e termine di 5 giorni al perito per precisazioni e repliche alle eventuali osservazioni .

La sottoscritta C.T.U. Arch. Virginia Oriolo [REDACTED] il giorno 15/02/2024 inviava giuramento di rito con firma digitale depositandolo in pct (**ALL.n.02**) .

➤ **QUESITI**

*Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei.*

*In particolare, l'esperto deve precisare:*

*- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;*

*oppure:*

*- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.*

*Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:*

*• se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*

*• se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia*

stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

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

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

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

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

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

- 1) Provveda all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;
- 3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;
- 4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifichi l'epoca di realizzazione dell'opera e /0 della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;
- 6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale



Tribunale di Cosenza Sezione I Civile-Esecuzioni Immobiliari- G.E. Dott.Assunta GIOIA N. R. G. E.45/2023

emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

- 7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;
- 8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
- 10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;
- 11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
- 13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
- 14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.
- 15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza

Tribunale di Cosenza Sezione I Civile-Esecuzioni Immobiliari- G.E. Dott.Assunta GIOIA N. R. G. E.45/2023

*l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;*

Si raccomanda il perito stimatore di indicare:

- al punto **10**, se il compendio pignorato risulti più proficuamente vendibile come unico lotto o in più lotti separati, e le ragioni per cui giunga a tale valutazione; procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

- al punto **11**, se il bene/beni oggetto di pignoramento sia/siano liberi o occupati. E in quest'ultimo caso se risultino occupati da terzi (in caso affermativo se in virtù di titolo e quale e se opponibile al pignoramento) o dal debitore.

*Individui e precisi, specie in quest'ultimo caso, se a occupare l'immobile vi siano soggetti particolarmente sensibili, come ad esempio minori, disabili, anziani. Rilevi tali circostanze anche nel proprio verbale di sopralluogo.*

- L'adeguatezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. a seguito di effettivo controllo.

**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 TRENTA giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

A partire dal deposito dell'elaborato peritale.

-il debitore avrà tempo fino a 20 giorni prima dell'udienza per eventuali osservazioni

-i creditori avranno tempo fino a 10 giorni prima dell'udienza per le proprie osservazioni in replica al debitore

-al perito è concesso termine fino a giorni 5 prima dell'udienza per precisazioni e repliche alle osservazioni svolte al proprio elaborato peritale

**-all'esperto è concesso termine fino a giorni 30 prima dell'udienza per il deposito dell'elaborato peritale.**

A tale fine, 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 gli allegati sopra identificati. Dovrà altresì essere allegato in formato .rtf o word.zip un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita.

**AUTORIZZA l'esperto:**

— al ritiro di copia degli atti del fascicolo d'ufficio;

— all'uso di mezzo proprio con esonero della P.A. da ogni responsabilità;

— ad accedere a pubblici uffici onde prendere visione ed estrarre copia, con anticipazione delle spese, di atti e documenti ivi depositati. Ove necessario l'esperto farà presente agli uffici pubblici che non sono a lui opponibili le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza agendo lo stesso per motivi di giustizia e su ordine del Giudice;

— a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato;

**ASSEGNA all'esperto:**

un acconto di €. 500,00 da versarsi a cura del creditore precedente entro 45 giorni dal giuramento dell'esperto.

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

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



## ➤ RISPOSTA AI QUESITI PRELIMINARI



- *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei.*

La sottoscritta CTU, a seguito giuramento avvenuto in data 15/02/2024, in via preliminare ha estratto gli Atti allegati al Fascicolo riferito all'immobile sito in San Giovanni in Fiore (CS) Via Roma n.698 oggetto dell'esecuzione immobiliare Procedura NERGE 45/2023 Creditore: GROGU SPV SRL con sede legale in Conegliano (TV).- Debitori: [REDACTED]

[REDACTED] per verificare la completezza della documentazione.

Tale documentazione, depositata dal creditore precedente, contiene copia Atto di accollo del mutuo, i certificati delle iscrizioni e trascrizioni, il Certificato Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari del bene pignorato redatto dal Notaio dott. Luca dell'Aquila, Atto di pignoramento immobile e note di trascrizione.

Non contiene copia di Atto comprovante la provenienza dell'immobile, copia di visure e planimetrie catastali, i certificati di residenza né stato civile del debitore pignorato. Tale documentazione verrà recepita dalla CTU e/o richiesta al creditore procedente come ulteriore integrazione al fascicolo.

*Precisi l'esperto:*

*- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato; oppure:*

*- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di Certificazione Notarile Sostitutiva.*

Il creditore precedente GROGU SPV SRL ha optato per il deposito di Certificazione Notarile Sostitutiva attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari del bene pignorato redatto dal Notaio dott Luca dell'Aquila redatto in Frosolone (IS) in data 26/04/2023 (**ALL.n.03**).

*Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:*

- *se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*
- *se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.*

*Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva) l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:*

- *se la certificazione risalga ad un atto di acquisto derivativo o originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento:*

La Certificazione Notarile Sostitutiva del Notaio dott Luca dell'Aquila redatta in Frosolone (IS) in data 26/04/2023 certifica il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza in data 17/04/2023 ai



numeri 12296 del R.G. e 9556 R.P. Da tale certificazione risulta indicate l'intera storia ipotecaria degli immobili pignorati in particolare:

Nel periodo ultraventennale anteriore alla data di trascrizione del pignoramento sopra indicato, sul conto dell'esecutato, dei danti causa e di tutti i soggetti intervenuti, le unità immobiliari innanzi descritte hanno formato oggetto, inoltre, delle seguenti formalità:

- iscrizione ipoteca volontaria registro generale n. 34292 registro particolare n. 6274 del 30/10/2009 di Euro 100.000,00,  
a favore Banca Carimè S.p.a con sede in Cosenza codice fiscale 13336590156 domicilio ipotecario eletto in Cosenza Viale Crati  
contro [REDACTED] e terza datrice di

[REDACTED]  
in virtù di atto per notar Scornajenghi Italo Alessio di Luzzi del 28/10/2009 repertorio n. 2479. Mutuo di Euro 50.000.00 da rimborsare in 15 anni. Ipoteca, su: intera proprietà delle unità immobiliari in San Giovanni in Fiore alla via Roma n. 698 distinte al Catasto Fabbricati al foglio 92 particella 21 sub. 1 natura C3 di mq. 33, particella 21 sub. 5 (già particella 21 subb. 2 e 3) natura A4 di 5 vani.

- trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 12296 registro particolare n. 9556 del 17/4/2023  
a favore Grogu Spv S.r.l. con sede Conegliano codice fiscale 05197150260  
contro [REDACTED]

in virtù di atto giudiziario dell'Unep del Tribunale di Cosenza del 20/3/2023 repertorio n. 947. Pignoramento su: intera proprietà delle unità immobiliari in San Giovanni in Fiore alla via Roma n. 698 distinte al Catasto Fabbricati al foglio 92 particella 21 sub. 1 natura C3 di mq. 33, particella 21 sub. 5 (già particella 21 subb. 2 e 3) natura A4 di 5 vani.

*In secondo luogo l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento). Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.*

In Atti non sono presenti le Visure storiche catastali né gli elaborati planimetrici relativi a n.2 unità immobiliari individuate nel N.C.E.U. del Comune di San Giovanni in Fiore (CS) al Foglio 92 p.la n. 21 sub.5 appartamento sito al piano 1°- 2° cat.A/4 consistenza 5 vani sup.catastale mq 134 e magazzino al piano terreno F.92 part.la 21 sub.1 cat.C/3 sup.catastale mq 33.00.

Pertanto la sottoscritta CTU ha acquisito ,tramite piattaforma Sister Agenzia delle Entrate, visura catastale storica dell' immobile (**ALL.n.04**), visura catastale storica magazzino (**ALL.05**), l'estratto di mappa (**ALL.n.06**) ,l'elenco subalterni (**ALL.n.07**) e la planimetria catastale dell'immobile (**ALL.n.8**) e la planimetria catastale del magazzino(**ALL.n.9**). I dati catastali attuali e storici indicati nelle visure catastali e nel Certificato Notarile coincidono.



- *L'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato. Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.*

Il Creditore precedente ha depositato nel fascicolo il Certificato di Residenza degli esecutati [REDACTED] (ALL.n.10).

### ➤ RISPOSTA AI QUESITI

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

Per l'esatta individuazione dell'immobile inserito in una palazzina a tre piani fuori terra è stata estrapolata da google maps una vista aerea della zona in cui è inserito il fabbricato nel tessuto urbano del Comune di San Giovanni in Fiore (CS) alla Via Roma n.698 (ALL n.11).

Sono state acquisite dalla sottoscritta C.T.U. tramite piattaforma Sister Agenzia delle Entrate Territorio — Ufficio di Cosenza, le visure catastali dell' immobile , la planimetria catastale, la storia degli elaborati planimetrici con indicazione dei sub per l'individuazione degli immobili soppressi e di quelli attuali siti nel Comune di San Giovanni in Fiore (CS) al foglio 92 particella n. 21 sub 5 appartamento piano 1°-2° e sub.1 magazzino a piano terra.

I beni oggetto di pignoramento risultano esclusivamente quelli individuato al F.92 part.Ila 21

sub.5 appartamento sito al piano 1°- 2° cat.A/4 consistenza 5 vani sup.catastale mq 134 e magazzino al piano terreno F.92 part.Ila 21 sub.1 cat.C/3 sup.catastale mq 33.00 di proprietà [REDACTED].

N°	F.	Part.Ila	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Proprietà
1	92	21	5	A/4	2	5 VANI	MQ 134 (escluse aree scoperte) MQ127	€ 96,06	[REDACTED]

N°	F.	Part.IIa	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Proprietà
1	92	21	1	C/3	2	MQ 33.00	MQ 33.00	€ 25.56	

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

### SOPRALLUOGO-DESCRIZIONE DEL BENE

A seguito mail inviata all'esecutata viene comunicato che in data **07/03/2024** alle ore 12.00 avverrà il primo accesso sui luoghi di causa (**ALL.n.12**).

L'immobile oggetto della procedura esecutiva è ubicato nel Comune di San Giovanni in Fiore (CS) in Via Roma n.698.Trattasi di una zona residenziale un po' fuori dal centro con prevalenza di fabbricati residenziali, attività commerciali, . L'edificio di forma rettangolare è di proprietà esclusiva da cielo a terra e risulta in aderenza tra altri due fabbricati di altre proprietà. Si sviluppa su tre livelli: al piano terreno su Via Roma n.698 è presente il portone di accesso all'appartamento sito al piano primo e secondo e l'accesso al magazzino posto al piano terreno accessibile da saracinesca metallica al c.n.700.Alla quota del primo piano è presente sul retro del fabbricato un giardino con accesso indipendente.

Il notaio Luigi De Santis denominato "Custode" dal G.E. aveva già effettuato sopralluogo in precedenza in data 11/07/2023 e redatto Verbale sopralluogo (presente nel fascicolo telematico) mentre la sottoscritta CTU si è recata c/o l'immobile oggetto di causa in data 07/03/2024 ove ha effettuato i controlli di rito e delle misurazioni dell'unità immobiliare verificando il rispetto della planimetria catastale, procedendo al rilievo fotografico e metrico dell' unità immobiliare sia internamente che all'esterno. Successivamente ha proceduto a redigere Verbale sopralluogo del CTU (**ALL.n.13**) .

Le unità immobiliari oggetto della presente Stima riguardano un appartamento sito al piano primo e secondo sito in Via Roma n.698 in San Giovanni in Fiore (CS) ed un magazzino sito a piano terreno dello stesso stabile sito in Via Roma n.700 in San Giovanni in Fiore (CS).Procedendo dal centro del paese e percorrendo la Via Roma si raggiunge questa palazzina di proprietà esclusiva da cielo a terra ,in aderenza tra altri due fabbricati di altre proprietà. Si sviluppa su tre livelli: al piano terreno su Via Roma n.698 è presente il portone

di accesso all'appartamento sito al piano primo e secondo e l'accesso al magazzino posto al piano terreno accessibile da saracinesca metallica al c.n.700.Alla quota del primo piano è presente sul retro del fabbricato un giardino con accesso indipendente.

All'esterno il fabbricato si presenta su Via Roma con facciata intonacata bianca. Portoncino di accesso al vano scale in legno, saracinesca di accesso al magazzino in lamiera zincata. Balconi con ringhiera metallica al piano primo e secondo. Il prospetto interno lato cortile/giardino al piano primo si presenta anch'esso con intonaco bianco grezzo.La copertura è a due falde inclinate con manto di copertura in tegole. Gli infissi esterni sono in legno con scuri interni e doppio infisso esterno in alluminio anodizzato .

**1-Unità immobiliare individuata al F.92 part.21 sub. 5- APPARTAMENTO A/4 piano 1° e 2° -Via Roma n.698 San Giovanni in Fiore (CS). (ALL.n.14) .**

All' appartamento si accede dalla Via Roma a quota strada. Attraverso portoncino in legno sfociamo in un piccolo disimpegno che da la possibilita di accedere al magazzino al piano terreno e da scala ad una rampa si raggiunge l'appartamento al piano primo.

All'interno si presenta due ambienti a zona giorno :un ampio soggiorno con camino a legna e zona pranzo e un locale cucina separato.I locali risultano aerati e finestrati con la presenza di un balcone nel soggiorno ed una finestra in cucina.Procedendo con la rampa di scale raggiungiamo il piano secondo ove c'è la zona notte composta da disimpegno, n.2 camere da letto e n.1 bagno.I locali risultano illuminati con la presenza di n.2 porte finestre e balcone fronte strada.A questo livello sul retro del fabbricato è presente un ampio cortile destinato in parte a verde (giardino) parte pavimentato.La corte è ad uso esclusivo dell'immobile delimitata sui due lati corti da muratura in blocchi di cemento e sul lato a monte da altissimo muro di contenimento del terreno.La facciata è intonacata a tratti e parte in muratura originaria del fabbricato.E' presente un piccolo locale sgombero sottoportico.

Dal piano secondo tramite scala a pioli in legno e botola si accede al locale sottotetto non praticabile in quanto non è verificata l'altezza media superiore a m.2.40.

Le finiture interne dell'unità immobiliare adibita ad uso residenziale sono di buona qualità . Tutti gli ambienti risultano tinteggiati, pavimenti sono in gres effetto legno disposti a spina di pesce,le porte interne sono in legno tamburato liscio. I sanitari sono in buone condizioni. I rivestimenti dei bagni sono in piastrelle ceramica colore bianco e beige. Tutti gli impianti sono presenti e funzionanti: quello elettrico ,idrico-sanitario e per il riscaldamento è



presente caldaia autonoma in cucina con termosifoni in alluminio in tutti i locali oltre caminetto a legna.

L'unità immobiliare in oggetto è attualmente occupata dalla Sig.ra [REDACTED]

e da n.2 figlie maggiorenni [REDACTED]

**2-Unità immobiliare individuata al F.92 part.21 sub. 1- MAGAZZINO C/3 piano T -Via Roma n.700 San Giovanni in Fiore (CS). (ALL.n.14) .**

A quota strada in Via Roma n.700 si accede al magazzino all'interno del fabbricato di proprietà [REDACTED] e situato a fianco al portoncino di accesso dell'unità immobiliare sita al cn.698 .Al magazzino si accede da saracinesca metallica su strada e da porta interna disimpegno scale.Il locale appare con stato di finiture al grezzo così come era nato originariamente, con intonaco sulle pareti e cemento a pavimento.E' adibito a deposito legnaia e ripostiglio.Dal confronto con la planimetria catastale originaria del 31-05-1940 scheda n. 20786832 (ALL n.9) e lo stato dei luoghi si evincono alcune difformità in quanto nella planimetria catastale sono rappresentati n.2 magazzini di cui n.1 al piano terreno e n.1 al piano sottostrada .In realtà è presente solo n.1 magazzino a piano terreno ove fu poi realizzata nel tempo oltre alla piccola finestra anche la porta di accesso garage.

**URBANISTICA DELL'AREA**

L'area ha destinazione urbanistica come riportato sulle tavole dell'azzonamento dei P.R.G. di San Giovanni in Fiore (CS) come " **ZONA A- AGGLOMERATO URBANO CON CARATTERE STORICO-ARTISTICO-AMBIENTALE**". (ALL n.15-16)

- 3) *ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;*

La costruzione originaria del fabbricato risale ante 1967.Non risultano in Atti rilasciati altri titoli edilizi successivamente.

- 4) *accerti, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifichi l'epoca di realizzazione dell'opera e /0 della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della*

Tribunale di Cosenza Sezione I Civile-Esecuzioni Immobiliari- G.E. Dott.Assunta GIOIA N. R. G. E.45/2023

*istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

Da indagini effettuate presso il Comune di San Giovanni in Fiore- Ufficio Urbanistica dove la sottoscritta C.T.U. con mail del 15/03/2024 ha presentato richiesta accesso agli Atti per copia di autorizzazioni edilizie (**ALL.n17**)

Il Comune di San Giovanni in Fiore alla data odierna non ha inviato alcuna documentazione in merito.

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

La presente stima riguarda un immobile e non un terreno di conseguenza non è necessario allegare CDU.

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

L'immobile oggetto di procedimento esecutivo in danno alla Società GROGU Spv SRL con sede in Conegliano (TV) come disposto nell'Atto di pignoramento immobiliare e riferito all'unità immobiliare adibite a civile abitazione, individuata nel N.C.E.U. del Comune di San Giovanni in Fiore (CS) al F.92 part.IIa 21 sub.5 appartamento sito al piano 1° - 2° cat.A/4 consistenza 5 vani sup.catastale mq 134 e magazzino al piano terreno F.92 part.IIa 21 sub.1 cat.C/3 sup.catastale mq 43.00 di proprietà [REDACTED] in [REDACTED]

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali depositate c/o l'Agenzia delle Entrate non si rilevano difformità a parte la rappresentazione grafica di n.2 magazzini nella planimetria catastale del 1940 (di cui n.1 al piano interrato e n.1 al piano terreno) mentre nella realtà esiste solo un magazzino a piano terreno.

Pertanto la sottoscritta CTU non ritiene necessario disporre variazione catastale.

- 7) appuri, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

-Pignoramento su intera proprietà delle unità immobiliari site in san Giovanni in Fiore (CS) alla Via Roma n,698 unità immobiliare adibite a civile abitazione, individuata nel N.C.E.U. del Comune di San Giovanni in Fiore (CS) al F.92 part.IIa 21 sub.5 appartamento sito al piano 1°- 2° cat.A/4 consistenza 5 vani sup.catastale mq 134 e magazzino al piano terreno F.92 part.IIa 21 sub.1 cat.C/3 sup.catastale mq 43.00 di proprietà [REDACTED]

[REDACTED]. (ALL n.18)

-Trascrizione Verbale di pignoramento immobili RG n.12296 RP n.9556 del 17/04/2023 (ALL n.19)

E' possibile vendere il bene pignorato in due lotti in quanto allo stato attuale trattasi di un unico appartamento al piano primo e secondo e n.1 magazzino a piano terreno con accesso indipendente.

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

Nel periodo ultraventennale anteriore alla data di trascrizione del pignoramento sopra indicato, sul conto dell'esecutato, dei danti causa e di tutti i soggetti intervenuti, le unità immobiliari innanzi descritte hanno formato oggetto, inoltre, delle seguenti formalità:

- iscrizione ipoteca volontaria registro generale n. 34292 registro particolare n. 6274 del 30/10/2009 di Euro 100.000,00,

a favore Banca Carime S.p.a. con sede in Cosenza codice fiscale 13336590156 domicilio ipotecario eletto in Cosenza Viale Crati

contro [REDACTED]

in virtù di atto per notar Scornajenghi Italo Alessio di Luzzi del 28/10/2009 repertorio n. 2479. Mutuo di Euro 50.000.00 da rimborsare in 15 anni. Ipoteca, su: intera proprietà delle unità immobiliari in San Giovanni in Fiore alla via Roma n. 698 distinte al Catasto Fabbricati al foglio 92 particella 21 sub. 1 natura C3 di mq. 33, particella 21 sub. 5 (già particella 21 subb. 2 e 3) natura A4 di 5 vani.



- trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 12296 registro particolare n. 9556 del 17/4/2023

a favore Groggi Sny S.r.l. con sede Conegliano codice fiscale 05197150260  
contro [REDACTED]

in virtù di atto giudiziario dell'Unep del Tribunale di Cosenza del 20/3/2023 repertorio n. 947. Pignoramento su: intera proprietà delle unità immobiliari in San Giovanni in Fiore alla via Roma n. 698 distinte al Catasto Fabbricati al foglio 92 particella 21 sub. 1 natura C3 di mq. 33, particella 21 sub. 5 (già particella 21 subb. 2 e 3) natura A4 di 5 vani.

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

Per la valutazione dell'unità immobiliare si è adottato il metodo della stima sintetica che si basa sulla comparazione del più probabile valore di mercato di manufatti simili a quello oggetto della stima. La superficie commerciale dell'unità immobiliare si determina misurando la superficie del piano al lordo delle murature esterne. I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Il più probabile valore di mercato si ottiene al termine di un giudizio estimativo realizzato per comparazione tra i prezzi noti del libero mercato. La stima per comparazione quindi si basa su due fasi seguenti:

- Rilevazione di valori di mercato di beni simili o assimilabili a quelli di stima.
  - Individuazioni delle variabili che influenzano il valore di mercato.
- Stima dell'influenza delle variabili sul valore di mercato che con l'applicazione dei coefficiente per vetustà, obsolescenza e funzionalità globale, ne quantifica il degrado derivante dall'epoca di costruzione o ristrutturazione totale dell'immobile e la razionale connessione dei vari comparti in relazione ai normali standard.

### **Determinazione del valore di stima.**

Il risultato ottenuto dalla consultazione di riviste specializzate nel settore immobiliare e soprattutto dalle informazioni raccolte presso agenzie immobiliari del Comune di San Giovanni in Fiore, sono verosimili ai valori base estrapolati dalla banca dati immobiliare (OMI) relativa al Comune di San Giovanni in Fiore, che riporta i valori medi di mercato a seconda delle varie frazioni dislocate nel territorio, non molto distanti dal centro urbano.

Trattandosi nello specifico di una palazzina intera da cielo a terra fronte strada principale (Via Roma) con cortile retrostante e magazzino di pertinenza si può ipotizzare un valore di mercato fra quello medio data la vicinanza con il centro del comune di San Giovanni in Fiore. Una volta determinato il valore medio unitario della superficie commerciale vengono applicati dei coefficienti correttivi per aumentarlo e diminuirlo al fine di tener conto delle caratteristiche peculiari che riguardano l'unità immobiliare da stimare.

Le caratteristiche analizzate saranno raggruppate in tre coefficienti distinti che dipendono

a) Dalla Vetustà, per vetustà di un immobile si intende il degrado dello stesso derivante dall'epoca di Costruzione quindi nel nostro caso si può considerare un coefficiente unitario (1,00).

b) Dall'obsolescenza e funzionalità globale, nella pratica estimale si riscontra frequentemente che immobili ancora agibili dal punto di vista fisico ed idonei all'uso per il quale furono costruiti, si ritengono superati dalle nuove esigenze indotte dal progresso tecnologico. L'obsolescenza riguarda principalmente le finiture, gli impianti e le opere esterne; in casi particolari sono interessate anche le strutture e le coperture nel nostro caso si può considerare un coefficiente unitario (1,00).

c) Dal deprezzamento o incremento per caratteristiche posizionali o ambientali. Al valore di stima di unità descritte in categorie può essere applicato un coefficiente di merito/demerito derivante dalle specifiche caratteristiche delle stesse ed in particolare per insediamento nei comuni di maggior importanza, in zona artigianale od industriale regolata da piano regolatore e perciò di massima appetibilità 1,00 ma nel nostro caso non sarà applicato (1,00). Per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile si è deciso di procedere mediante una *stima sintetica comparativa*, prendendo a confronto fabbricati simili appartenenti a categorie omogenee di immobili di cui si conoscono i recenti prezzi di mercato. La rilevazione dei valori di compravendita è stata fatta effettuando delle ricerche direttamente nella zona e chiedendo inoltre informazioni a mediatori e agenti immobiliari,

confrontandoli con i valori forniti dall'*Osservatorio immobiliare (OMI) dell'Agenzia dell'Entrate – semestre 1 anno 2023* che dà per ogni comune relativamente alla zona di interesse, alla destinazione dell'immobile e alla tipologia, abbiamo un intervallo di valori plausibili di mercato. **(ALL. n. 20).**

**-STIMA APPARTAMENTO PIANO 1°-2°****Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1 Provincia: COSENZA Comune: SAN GIOVANNI IN FIORE**

Fascia/zona: CENTRALE/CENTRO STORICO E AREE PIU PROSSIME

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili di tipo economico

Destinazione:residenziale

Stato conservativo : Normale

Valore di mercato: **MIN. € 465,00** - **MAX. € 690,00**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato si è scelto come valore di mercato la media tra il valore della zona di San Giovanni in Fiore moltiplicato per la superficie lorda (espressa in mq.) ricavata dalla planimetria catastali e confrontata con i rilievi metrici effettuati dallo stesso C.T.U.

Si riporta di seguito la tabella riassuntiva con il più probabile valore di mercato per l'unità immobiliare pignorata.

Unita Immobiliare.	Descrizione	Destinazione	Superficie Lorda (mq.)	Valore di Mercato (€/mq.)	Valore di Stima (€)
F.92 PART.21 SUB. 5	Unità Immobiliare P.1-2	residenziale	134,00	€/mq. 465 / 690= €/mq 566.95	75.877,50

Dall'estratto della Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana Serie Speciale (GU n. 182 del 7 agosto 2007).

**PROVVEDIMENTO AGENZIA DELLE ENTRATE 27 LUGLIO 2007 DISPOSIZIONI IN MATERIA DI INDIVIDUAZIONE DEI CRITERI UTILI PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE NORMALE DEI FABBRICATI, DI CUI ALL'ART. 1, COMMA 307, DELLA LEGGE 27 DICEMBRE 2006, N. 296 (LEGGE FINANZIARIA 2007) (ALL. n. 21).**

Valore Normale = Valore Normale Unitario x Superficie (mq.)

$$\text{Valore Normale Unitario} = \text{Val OMI}_{\min} + (\text{Val OMI}_{\max} - \text{Val OMI}_{\min}) \times K$$

Dove: **Val OMI<sub>min</sub>** e **Val OMI<sub>max</sub>** indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla provincia, al comune e alla **zona omogenea OMI** in cui si colloca



l'immobile considerato ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita, e con riguardo al periodo di riferimento dell'atto di compravendita.

Dove: K rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula:

$$K = (K_1 + 3 \times K_2)/4$$

Nel nostro caso i valori da considerare sono:

**Val OMI** min = 465,00 €/mq. **Val OMI** max = 690,00 €/mq.

K<sub>1</sub> = Taglio Superficie = 0,3 (da 120 a 150 mq.)

K<sub>2</sub> = Livello di Piano = 0,5 (piano intermedio)

Otteniamo: K = 0,45

Valore Normale Unitario = Val OMI min + (Val OMI max – Val OMI min) x K

Valore Normale Unitario= 465,00€/mq +(690,00€/mq - 465,00€/mq) x 0,45

Valore Normale Unitario=€/mq 566,25

### VALORE DI STIMA - dell'Unità Immobiliare individuata al sub.5

mq. 134,00 x 566,25 €/mq. = € 75.877,50

abbattimento forfettario 15% = € 11.381,62

**VALORE A BASE D'ASTA** € 64.495,88

(sessantaquattromilaquattrocentonovantacinque/88)

### **-STIMA MAGAZZINO A PIANO TERRA.**

**Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre I Provincia: COSENZA Comune: SAN GIOVANNI IN FIORE**

Fascia/zona: CENTRALE/CENTRO STORICO E AREE PIU PROSSIME

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili di tipo economico

Destinazione:Commerciale

Stato conservativo : Normale

Valore di mercato: **MIN. € 220,00** - **MAX. € 345,00**

Unita Immobiliare.	Descrizione	Destinazione	Superficie Lorda (mq.)	Valore di Mercato (€/mq.)	Valore di Stima (€)

F.92 PART.21 SUB. 1	Magazzino PT	commerciale	43,00	€/mq. 220 / 345= €/mq 270	11.610,00
------------------------	-----------------	-------------	-------	------------------------------	-----------

Nel nostro caso i valori da considerare sono:

**Val OMI** min = 220,00 €/mq. **Val OMI** max = 345,00 €/mq.

K<sub>1</sub> = Taglio Superficie = 1 (fino a 45 mq.)

K<sub>2</sub> = Livello di Piano = 0,2 (piano terra)

Otteniamo: K = 0,4

Valore Normale Unitario = Val OMI min + (Val OMI max – Val OMI min) x K

Valore Normale Unitario= 220,00€/mq +(345,00€/mq -220,00€/mq) x 0,40

Valore Normale Unitario=€/mq 270,00

**VALORE DI STIMA** - dell'Unità Immobiliare individuata al **sub.1**

mq. 43,00 x 270,00 €/mq. = € 11.610,00

abbattimento forfettario 15% = € 1.741,50

**VALORE A BASE D'ASTA** € **9.868,50** (novemilaottocentosessantotto/50)

**10)** formi lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

Data la natura del bene pignorato costituito da n.1 unità immobiliari su due livelli ed accesso indipendente e n.1 magazzino a piano terra con accesso indipendente è possibile procedere con la suddivisione in n.2 lotti di vendita .

**11)** accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli

Tribunale di Cosenza Sezione I Civile-Esecuzioni Immobiliari- G.E. Dott.Assunta GIOIA N. R. G. E.45/2023

derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Lo stato di possesso del bene alla data dell' acquisto era di proprietà 1000/1000 del

██████████. L'immobile è attualmente occupato ██████████  
██████████.

Lo stato di occupazione è confermato dal verbale sopralluogo della sottoscritta CTU , dal verbale redatto dal Custode e dai certificati di residenza.

**12)** ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

I beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

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

La documentazione fotografica esterna ed interna è documentata nell' **ALL. n.14.**

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



**Descrizione sintetica del LOTTO 1 Appartamento (sub5):**

<b>Descrizione Unità Immobiliare oggetto di Esecuzione Giudiziaria</b>	Appartamento uso civile abitazione posto al piano piano primo e secondo del fabbricato sito nel Comune di San Giovanni in Fiore (CS) Via Roma n.698 composto da ingresso al piano terra /soggiorno e cucina al piano primo e n.2 stanze da letto e n.1 bagno al p.2° con corte annessa per superficie catastale lorda totale di mq. 134,00.  L'immobile risulta occupato.
<b>Descrizione Catastale</b>	Catasto Fabbricati Comune di San Giovanni in Fiore (CS) Foglio 92 Part. 21 sub 5 Piano 1-2 Cat. A/4 Classe 2 Consistenza 5 Vani ,Superficie catastale mq. 134,00 Rendita Catastale € 96,06
<b>Natura e Titolarità Giuridica Intestati</b>	██ Atto di compravendita del 03/10/1996 Repertorio n° 170410 Rogante Notaio Leucio Gissona Sede Rende registrato a CS il 22/10/1996 al n.18389 R.P. n.22341 R.G. La natura del diritto pignorato è la piena proprietà.
<b>Valore Base Stimato per n.1 unità immobiliari</b>	€ 75.877,50
<b>Detrazione per vendita coattiva in assenza di vizi -15%</b>	- € 11.381,62
<b>Detrazione per lo stato in cui si trova (obsolescenza,vetustà,manutenzione)-10%</b>	-€ 6.449,58
<b>Prezzo Base per n.1 unità immobiliari</b>	€ 58.046,30 (euro cinquantottomilaquarantasei/30)

**Descrizione sintetica del LOTTO 2 Magazzino (sub1):**

<b>Descrizione Unità Immobiliare oggetto di Esecuzione Giudiziaria</b>	<p>Locale ad uso magazzino posto al piano terreno del fabbricato sito nel Comune di San Giovanni in Fiore (CS) Via Roma n.700 composto un unico ambiente di superficie catastale mq. 43,00 consistenza mq 33,00</p> <p>L'immobile risulta occupato.</p>
<b>Descrizione Catastale</b>	<p>Catasto Fabbricati Comune di San Giovanni in Fiore (CS) Foglio 92 Part. 21 sub 1 Piano 1-2 Cat. C/3 Classe 2 Consistenza mq 33,00 ,Superficie catastale mq. 43,00 Rendita Catastale € 25,56</p>
<b>Natura e Titolarità Giuridica Intestati</b>	<p>██████████ ██████████</p> <p>Atto di compravendita del 03/10/1996 Repertorio n° 170410 Rogante Notaio Leucio Gissonna Sede Rende registrato a CS il 22/10/1996 al n.18389 R.P. n.22341 R.G.</p> <p>La natura del diritto pignorato è la piena proprietà.</p>
<b>Valore Base Stimato per n.1 unità immobiliari</b>	<b>€ 11.610,00</b>
<b>Detrazione per vendita coattiva in assenza di vizi -15%</b>	<b>- € 1.741,50</b>
<b>Detrazione per lo stato in cui si trova (obsolescenza,vetustà,manutenzione)-10%</b>	<b>-€ 986,85</b>
<b>Prezzo Base per n.1 unità immobiliari</b>	<b>€ 8.881,68</b> <b>(euro ottomilaottocentottantuno/68)</b>

**Descrizione sintetica del LOTTO UNICO (Appartamento e magazzino):**

<b>Descrizione Unità Immobiliare oggetto di Esecuzione Giudiziaria</b>	<p>-Appartamento uso civile abitazione posto al piano piano primo e secondo del fabbricato sito nel Comune di San Giovanni in Fiore (CS) Via Roma n.698 composto da ingresso al piano terra /soggiorno e cucina al piano primo e n.2 stanze da letto e n.1 bagno al p.2° con corte annessa per superficie catastale lorda totale di mq. 134,00.</p> <p>-Locale ad uso magazzino posto al piano terreno del fabbricato sito nel Comune di San Giovanni in Fiore (CS) Via Roma n.700 composto un unico ambiente di superficie catastale mq. 43,00 consistenza mq 33,00</p> <p>Gli immobili risultano occupati.</p>
<b>Descrizione Catastale</b>	<p>Catasto Fabbricati Comune di San Giovanni in Fiore (CS) Foglio 92 Part. 21 sub 5 Piano 1-2 Cat. A/4 Classe 2 Consistenza 5 Vani ,Superficie catastale mq. 134,00 Rendita Catastale € 96,06</p> <p>Catasto Fabbricati Comune di San Giovanni in Fiore (CS) Foglio 92 Part. 21 sub 1 Piano 1-2 Cat. C/3 Classe 2 Consistenza mq 33,00 ,Superficie catastale mq. 43,00 Rendita Catastale € 25,56</p>
<b>Natura e Titolarità Giuridica Intestati</b>	<p>██████████ ██████████</p> <p>Atto di compravendita del 03/10/1996 Repertorio n° 170410 Rogante Notaio Leucio Gisonna Sede Rende registrato a CS il 22/10/1996 al n.18389 R.P. n.22341 R.G.</p> <p>La natura del diritto pignorato è la piena proprietà.</p>
<b>Valore Base Stimato per n.2 unità immobiliari</b>	<p>€ 75.877,50 + € 11.610,00 = € 87.487,50</p>
<b>Detrazione per vendita coattiva in assenza di vizi -15%</b>	<p>- € 11.381,62 + € 1.741,50 = € 13.123,12</p>
<b>Detrazione per lo stato in cui si trova (obsolescenza,vetustà,manutenzione)-10%</b>	<p>-€ 6.449,58 + € 986,85 = € 7.436,43</p>
<b>Prezzo Base per n.2 unità immobiliari</b>	<p>€ 58.046,30 + € 8.881,65 = € 66.927,95 (euro sessantaseimilanovecentoventisette/95)</p>

-Si precisa che la vendita dell'immobile non è soggetta ad I.V.A. in quanto il soggetto che vende è un soggetto privato e non è titolare di P.IVA. Inoltre l'immobile viene ceduto dopo



i 5 anni dall'ultimazione lavori Per quanto riguarda la tassazione sull'immobile riportiamo di seguito un estratto del:

*Tribunale di Cosenza- Tassazione immobili*

*Per gli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di fabbricati o porzioni di fabbricato posti in essere tra soggetti privati le imposte di registro, ipotecaria e catastale sono dovute in misura proporzionale. Considerando che le aliquote possono essere variate dal legislatore in un qualsiasi momento si segnala che alla data odierna: Nella normalità dei casi le imposte dovute sono Dal 1 gennaio 2014...:*

IMPOSTA DOVUTA: *Imposta di registro 9% ;Imposta ipotecaria €50 ;Imposta catastale € 50; Imposta di bollo Euro 230.*

*Si potrebbe verificare il trasferimento avente ad oggetto fabbricati per i quali l'acquirente può beneficiare dell'agevolazione 'prima casa' .*

*In tal caso il regime agevolativo previsto per l'acquisto della 'prima casa', introdotto dalla legge n. 168 del 1982, è disciplinato dall'articolo 1 della Tariffa, Parte Prima, allegata al TUR, e dalla relativa nota II-bis. Con decorrenza dal 1° gennaio 2014, l'aliquota agevolata dell'imposta di registro si applica nella misura del 2% (e non più del 3%).*

*La tassazione applicabile per l'acquisto della 'prima casa' è, pertanto, la seguente:*

IMPOSTA DOVUTA: *Imposta di registro 2%; Imposta ipotecaria Euro 168,00; Imposta catastale Euro 168,00.*

-Si precisa inoltre che, prima della vendita dell'immobile, occorrerà ripresentare **A.P.E.** (Attestato di Prestazioni Energetiche), obbligatorio da allegare al contratto di vendita (art. 6 comma 3 del D.Lgs 192/05) .

### CONCLUSIONI

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordata, si rassegna la presente relazione, con la più serena coscienza e assoluta obiettività, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore integrazione o chiarimento che dovesse essere necessario.

Tutto quanto premesso e considerato anche alla luce di tutta la documentazione esaminata e in allegato, con risposta ai quesiti formulati dal Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Assunta GIOIA, ad evasione dell'incarico conferitomi in data 15/01/2024, deposito in modalità pct copia della Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio completa degli allegati.

Cosenza, li 27 Maggio 2024

**IL C.T.U.**

Dott. Arch. Virginia Oriolo





## ALLEGATI

- 01- Decreto di nomina CTU del 15/01/2024
- 02- Verbale di Giuramento Accettazione Incarico del 15/02/2024.
- 03- Certificato Notarile Notaio Luca dell'Aquila del 26/04/2023
- 04- Visura storica per immobile F.92 part.IIa 21 sub.5
- 05- Visura storica magazzino F.92 part.IIa 21 sub.1
- 06- Estratto di mappa F.92
- 07-Elenco subalterni
- 08-Planimetria catastale appartamento F.92 part.IIa 21 sub.5
- 09- Planimetria catastale magazzino F.92 part.IIa 21 sub.1
- 10- Certificato di residenza storico
- 11-Foto aerea lotto
- 12-Pec inizio operazioni peritali
- 13- Verbale di Sopralluogo e 1^ accesso (redatto dal CTU) del 07/03/2024
- 14- Documentazione fotografica del 07/03/2024
- 15- Stralcio di PRG estratto dal Geoportale Comune di San Giovanni in Fiore
- 16-Stralcio NTA
- 17- Richiesta di Accesso agli Atti Amministrativi Comune di San Giovanni in Fiore.
- 18- Atto di Pignoramento del 17/03/2023
- 19- Nota di trascrizione pignoramento del 17/04/2023
- 20- Valori forniti dall'osservatorio immobiliare(OMI) dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza
- 21-Tabella per determinazione valore normale dei fabbricati

