

TRIBUNALE ORDINARIO COSENZA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

N.R.G.E.I. 72/2023

Giudice

Dott. GIUSEPPE SICILIA

Consulenza Tecnica di Ufficio -CTU-

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

N.R.G.E.I. 72/2023

CREDITORE: KNICKS SPV SRL

DEBITORE: XXXXXXXX XXXXXX

Luzzi lì, 28 - Ottobre - 2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

ING. GIOACCHINO GIOIA

STUDIO TECNICO

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

**Premesse**

pag. 3

Svolgimento delle operazioni peritali

pag. 8

Risposte ai quesiti

pag. 14

1. Risposta al Quesito n° 1

pag. 15

2. Risposta al Quesito n° 2

pag. 22

3. Risposta al Quesito n° 3

pag. 23

4. Risposta al Quesito n° 4

pag. 25

5. Risposta al Quesito n° 5

pag. 25

6. Risposta al Quesito n° 6

pag. 26

7. Risposta al Quesito n° 7

pag. 28

8. Risposta al Quesito n° 8

pag. 30

9. Risposta al Quesito n° 9

pag. 35

10. Risposta al Quesito n° 10

pag. 57

11. Risposta al Quesito n° 11

pag. 59

12. Risposta al Quesito n° 12

pag. 60

13. Risposta al Quesito n° 13

pag. 60

14. Risposta al Quesito n° 14

pag. 61

15. Risposta al Quesito n° 15

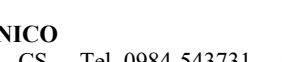
pag. 63

Conclusioni

pag. 63

Elenco Allegati

pag. 64





TRIBUNALE ORDINARIO COSENZA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

CAUSA N. R. G. E. 72/2023



RELAZIONE TECNICA

C.T.U.



Ill.mo Sig. Giudice

C.T.U.

Dott. . Giuseppe SICILIA

Ing. Gioacchino GIOIA

Tribunale Ordinario Cosenza

Esecuzioni Immobiliari



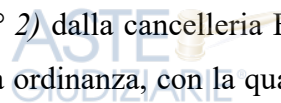
PREMESSE

Con Decreto di fissazione Udienda (ex art. 569 c.p.c.) e nomina del perito, emesso in data 07-07-2025 il Giudice dell'esecuzione, Dott. Giuseppe SICILIA, del Tribunale Ordinario di Cosenza –Sezione Prima Civile –Ufficio delle Esecuzioni Immobiliari- nominava il sottoscritto **Ing. Gioacchino GIOIA** Consulente Tecnico d'Ufficio nella Causa Civile Espropriazioni Immobiliari N.R.G. E.I. 72/2023 (*Allegato n° 1*) promossa da:

Creditore: **KNICKS SPV SRL**

contro

Debitore: **XXXXXXXX XXXXXX.**



In data 09-07-2025 a mezzo pec, (*Allegato n° 2*) dalla cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cosenza, mi veniva notificata detta ordinanza, con la quale mi veniva concesso un periodo di 10 giorni per l'accettazione dell'incarico e il giuramento di rito, ed un periodo massimo di trenta giorni prima della data dell'udienza, fissata per il **15-Dicembre-2025**, quindi



STUDIO TECNICO

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

e-mail: gioia.gioacchino1964@gmail.com

pec gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu

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

entro la data del 15-Novembre-2025, di inviare copia del proprio elaborato peritale, ai creditori procedenti e al debitore, e il deposito dello stesso.

L'accettazione del presente incarico, ed il giuramento di rito, da parte del sottoscritto, è avvenuta a mezzo PEC presso la Cancelleria in data 09-Luglio -2025 (*Allegato n°3*), quindi si acquisivano i Quesiti formulati, così come di seguito riportati:

QUESITI

1) 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 /o 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;

STUDIO TECNICO

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

e-mail: gioia.gioacchino1964@gmail.com

pec gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu

- 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 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 esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (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 simile 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 allegghi 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 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”

Il giudice dispone, inoltre, che l'esperto:

1) riferisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo, compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti e redigendo per ciascun bene oggetto del pignoramento l'elaborato;

2) depositi, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 cod. proc. civ., il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati e del predetto foglio riassuntivo, in formato telematico (contenente relazione scritta, foglio "riassuntivo" in Microsoft word, oltre tutti gli allegati, nonché relazione destinata alla pubblicazione

su internet con oscuramento dei nominativi dei soggetti a qualsiasi titolo coinvolti nelle operazioni di stima);

3) invii nello stesso termine, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

4) entro 5 giorni prima dell'udienza depositi nota di chiarimento in caso di osservazioni delle parti all'elaborato o nota in cui dia conto che nessuna osservazione gli è pervenuta;

5) nel caso in cui pervengano osservazioni intervenga all'udienza fissata ex art. 569 cod. proc. civ. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di Rogliano eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;

6) alleggi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) (tali allegati dovranno risultare anche nella copia "informatica");

7) alleggi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita (tali allegati dovranno risultare anche nella copia "informatica");

8) segnali tempestivamente al giudice dell'esecuzione (o al custode diverso dal debitore se già nominato) ogni ostacolo all'accesso;

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

SVOLGIMENTO DELLE AZIONI PERITALI

A seguito dell'incarico ricevuto, il sottoscritto, prima di procedere alla stesura della perizia di stima, ha eseguito le verifiche, predisposte dal G.e. ossia controllare in primo luogo la completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 cpc, e successivamente dopo aver preso contatto telefonico con il custode nominato, ossia l'avv. **Francesca Carolillo**, si conveniva di convocare le parti per il primo sopralluogo, presso l'immobile da valutare, sito nel Comune di Rogliano (CS) alla Via Eugenio Altomare, scala B, n° 86/B per il giorno **mercoledì 23-Luglio - 2025 alle ore 16,00.** Per la comunicazione del sopralluogo in oggetto alla parte interessata, ha provveduto il custode, l'avv. **Francesca Carolillo**, nella quale ha espressamente evidenziato, che oltre al custode sarà presente il CTU, per lo svolgimento delle azioni peritali, ognuno per le proprie competenze.

La presente comunicazione veniva inviata alla parte, a mezzo Pec (*Allegato n° 4*) agli indirizzi presenti agli atti, per la parte *Debitrice*

- **Al signor XXXXXXXXXXXXXXXX**

presso

- **Avv. XXXXXXXX XX XXXXX**

Pec: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Il giorno convenuto, **mercoledì 23-Luglio -2025 alle ore 16,00.** mi sono recato sui luoghi di causa, insieme al custode nominato l'avv. **Francesca Carolillo**. Sul posto erano presenti l'avv. XXXXXXXX XX XXXXX per la parte *debitrice*, e la signora Francesca Amadeo Macchione, in qualità di affittuaria l'immobile pignorato, identificata a mezzo carta di identità n° YYYYYY rilasciata dal comune di Rogliano (CS). La signora XXXXX ci ha esibito il contratto di locazione recante la data del 26-06-2021 regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza il 20-07-2021 al n° 4150 serie 3T con codice identificativo TDF21T004150000ZH. Il presente contratto era stato stipulato a favore del signor XXXXXXXX nato a Rogliano il XXXXXXXX, ex marito della signora XXXXXXXX, risultando la stessa separata. Insieme al presente contratto esibisce inoltre la voltura dello stesso contratto di locazione fatta a proprio nome, prot. n° 22070111511054242 – 000001 in data 01-07-2022 (*Allegato n° 5*). Il sottoscritto inoltre rivolgendosi presso l'ufficio anagrafe del comune di Rogliano ha richiesto il certificato di residenza storico della signora XXXX, (*Allegato n° 5-bis*) dal quale si evince che la stessa è residente presso l'immobile di cui è causa dal 24-09-2021 a tutt'oggi.

STUDIO TECNICO

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

e-mail: gioia.gioacchino1964@gmail.com

pec gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu

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

Pagina 8 di 63

Successivamente, provvedevo a prendere visione dei luoghi, procedendo al rilevamento di misurazioni metriche e a eseguire esauriente documentazione fotografica e annotando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, del bene oggetto di pignoramento. Al termine delle operazioni peritali, il sottoscritto di concorso con il custode, ha avuto modo di constatare, che la signora Macchione, nonché affittuaria degli immobili pignorati, occupava gli stessi, con il suo nucleo familiare, composto da tre figli tutti minorenni. Inoltre la stessa affittuaria occupava contestualmente, un'altra unità immobiliare, non facente parte del pignoramento in oggetto, costituito da un appartamento posto al piano secondo e sovrastante piano sottotetto. Terminato il sopralluogo, redigevo regolare verbale, che letto poi, ai presenti, veniva da questi confermato e sottoscritto. (*Allegato n° 6*).

Prima di passare alla risposta di ogni singolo quesito posto, il sottoscritto preliminarmente, in ottemperanza a quanto disposto dal Giudice, ossia:

“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.

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

- ❖ Il creditore procedente ha optato per il deposito della **Certificazione Notarile Sostitutiva**, dalla quale si evince la **REGOLARITÀ** della documentazione di cui all'art 567, 2° comma c.p.c. di fatto dal **certificato notarile** si evince la risultanza delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatto in data 20-06-2023, per conto di

✓ creditore: **BPER BANCA S.p.A.** con sede IN MODENA (MO), codice fiscale 01153230360

contro

✓ debitore:

STUDIO TECNICO

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

e-mail: gioia.gioacchino1964@gmail.com

pec gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu

-XXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Rogliano (CS) il XXXXXXXXXXXXX c.f.
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Il **certificato notarile**, già agli atti di causa, per Notaio dott. Maurizio Lunetta, da San Giuseppe Jato (PA), **attesta** le risultanze delle visure catastali, e dei registri immobiliari, relative all'immobile pignorato per una cronologia di vent'anni, anteriori alla data di Trascrizione del pignoramento a tutto il 20-06-2023.

Infatti la Trascrizione dell'atto giudiziario di pignoramento, notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario Tribunale di Cosenza in data avvenuta 23-05-2023 Repertorio 1407, è avvenuta presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza –Ufficio Provinciale di Cosenza – Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 05-06-2023, Registro Generale n° 18203, Registro Particolare n° 13877.

In favore di

✓ **BPER BANCA S.P.A. con sede in Modena - codice fiscale 01153230360**

-creditore- per il diritto di **Piena PROPRIETA'** per la **QUOTA 1/1**

contro

✓ -XXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Rogliano (CS) il XXXXXXXXXXXXX c.f.
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX avente ad oggetto quota dell'intero di piena proprietà

L'oggetto del Pignoramento riguarda i beni di seguito elencati

Catasto FABBRICATI - ROGLIANO (CS)									
INDIRIZZO	Via EUGENIO ALTOMARE –scala B –Piano T° –Rogliano (CS)								
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens	Categ.	Classe	Cons.	Dati di Superficie	Escluse aree scoperte	Rendita
5	841	2	1	C/2	3	65 mq	72 mq	-	€ 87,28
INDIRIZZO	Via EUGENIO ALTOMARE -scala B –Piano 1° –Rogliano (CS)								
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens	Categ.	Classe	Cons.	Dati di Superficie	Escluse aree scoperte	Rendita
5	841	5	1	A/2	1	3 vani	56 mq	52 mq	€ 216,91
TESTAMENTO PER ENTRAMBI I SUBALTERNI	<u>XXXXXXXXXXXXXXXXXX</u> nato a Rogliano (CS) il XXXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per il diritto di Piena PROPRIETA' per 1/1 in regime di separazione dei beni								

Orbene, gli immobili, di cui sopra sono quelli per i quali è stato eseguito il pignoramento a favore di

✚ **BPER BANCA S.P.A. con sede in Modena - codice fiscale 01153230360**

-creditore- per il diritto di **Piena PROPRIETA'** per la **QUOTA 1/1**

contro

✚ XXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Rogliano (CS) il XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX avente ad oggetto quota dell'intero di piena proprietà

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

PROVENIENZA DEI BENI

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

<i>Catasto FABBRICATI - ROGLIANO (CS)</i>									
INDIRIZZO	Via EUGENIO ALTOMARE –scala B –Piano T° –Rogliano (CS)								
<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub</i>	<i>Zona Cens</i>	<i>Categ.</i>	<i>Classe</i>	<i>Cons.</i>	<i>Dati di Superficie</i>	<i>Escluse aree scoperte</i>	<i>Rendita</i>
5	841	2	1	C/2	3	65 mq	72 mq	-	€ 87,28
INDIRIZZO	Via EUGENIO ALTOMARE -scala B –Piano 1° –Rogliano (CS)								
<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub</i>	<i>Zona Cens</i>	<i>Categ.</i>	<i>Classe</i>	<i>Cons.</i>	<i>Dati di Superficie</i>	<i>Escluse aree scoperte</i>	<i>Rendita</i>
5	841	5	1	A/2	1	3 vani	56 mq	52 mq	€ 216,91
INTESTAZIONE PER ENTRAMBI I SUBALTERNI	<u>XXXXXXXXXXXXXXXXXX</u> nato a Rogliano (CS) il XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per il diritto di Piena PROPRIETA' per 1/1 in regime di separazione dei beni								

Nel ventennio preso in esame **alla data del 20-06-2023** si sono rilevate le seguenti provenienze e formalità.

I beni sopra specificati

sono PERVENUTI al signor:

✚ XXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Rogliano (CS) il XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per il diritto di **Piena PROPRIETA'** per la **Quota 1/1**, in regime di separazione dei beni, giusta atto di compravendita del 05-06-2012 in notar Lanzillotti Stefania di Cosenza Repertorio n° 76999/31881, trascritto a Cosenza il 11-06-2012 ai nn. 14886/12366, da potere della signora XXXXXXXXXXXXXXXX nata a Rogliano (CS) il XXXXXXXXXXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX,

✚ Alla signora XXXXXXXXXXXXXXXX, detti immobili erano pervenuti per la quota dell'intero in piena proprietà, giusta atto di compravendita del 29.12.2005 in notar Molinari Piero di Cetraro (CS) rep. n. 3938/720, trascritto il 02.01.2006 ai nn. 56/44, da potere del predetto XXXXXXXXXXXXXXXX nato a Rogliano (CS) il XXXXXXXX.

✚ Al dante causa XXXXXXXXXXXXXXXX, il terreno in Rogliano identificato in catasto al foglio 5 particella 470, era pervenuto per la quota dell'intero in piena proprietà, giusta atto di compravendita del 07.07.2003 in notar Gissona Leucio di Rogliano (CS) rep. n. 262044, trascritto il 10.07.2003 ai nn. 17685/13086, da potere delle signore XXXXXXXXXXXXXXXX nata in Stati Uniti d'America il 26 gennaio 1968 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX nata in Stati Uniti d'America il XXXXXXXXXXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX nata in Stati Uniti d'America il XXXXXXXXXXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX, per 2/9 ciascuno e della signora XXXXXXXXXXXXXXXX nata a Rogliano (CS) il XXXXXXXXXXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX, per 3/9 di piena proprietà, che possedevano detto terreno per averlo ereditato in forza di successione denuncia n.685 volume 2003, presentata allo Ufficio Del Registro di Cosenza il 15.05.2003, trascritta il 14.09.2006 ai nn. 31213/20943, apertasi il 28.11.2000, in morte di XXXXXXXXXXXXXXXX nato a Rogliano (CS) il XXXXXXXXXXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX.

Il periodo esaminato quindi va dalla data del **20-06-2023** (data di consultazione degli atti per Notaio dott. Maurizio Lunetta, da San Giuseppe Jato (PA), per la stesura del certificato notarile) al **07-07-2003 atto di Compravendita**, in notar Gissona Leucio di Rogliano (CS) rep. n. 262044, trascritto il 10.07.2003 ai nn. 17685/13086, quindi un periodo di più di 20 anni.

Pertanto in risposta, alle operazioni preliminari disposti dal G.e. il sottoscritto attesta, sia la regolarità del certificato notarile, sia il periodo di osservazione, antecedente

al ventennio la trascrizione del pignoramento, e sia la corretta corrispondenza dei dati catastali attuali e storici dei beni pignorati, nella certificazione notarile.

- ❖ Per quanto riguarda invece il terzo punto, in merito al deposito del certificato di stato civile dell'esecutato, il sottoscritto ha proceduto a richiedere di persona, presso l'Ufficio Stato Civile del Comune di Rogliano (CS), il **certificato di Stato Civile** del *debitore esecutato*, in seguito alla risposta dall'ente comunale, si è appurato che il **debitore**, il signor XXXXXXXXXXXXXXXX e la signora XXXXXXXXXXXXXXXX, risultano coniugati, (*Allegato n° 7*), a tutt'oggi dal XXXXXXXXXe dall'Estratto per Riassunto del certificato di matrimonio con le annotazioni a margine, così come espressamente richiesto dal G.e., evince la seguente annotazione: "*Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni*".

Dall'analisi delle date dei certificati sopra esposti, e dal certificato notarile si deduce che *il debitore*, pur essendo coniugato, si trova in regime di separazione dei beni, ciò vuol dire che i beni oggetto di pignoramento sono di esclusiva proprietà dello stesso.

- ❖ Per quanto attiene invece, il certificato di residenza del *debitore*, il sottoscritto recatosi di persona presso l'Ufficio Anagrafe, del Comune di Rogliano (CS), ha richiesto **il certificato Storico di Residenza**, del *debitore*, ottenuto il quale (*Allegato n° 8*), dallo stesso risulta che, *il debitore* è stato residente presso gli immobili di cui al pignoramento dal XXXXXXXXX fino al XXXXXXXXX e che da questa ultima data risulta cancellato presso l'anagrafe comunale per irreperibilità.

Si fa notare, che dall'esame del certificato di residenza appena evidenziato (*Allegato n° 8*), il numero civico dell'immobile pignorato, che risulta agli atti, a tutt'oggi, **è il numero civico 86 scala B mentre si sottolinea che nella visura catastale NON è riportato NESSUN numero civico.**

Quindi accertato la regolarità degli atti, che riguardava la prima parte per poter procedere, alla stesura della presente CTU, si passa ora a rispondere a tutti i quesiti, così come posti dal G.e..

RISPOSTE AI QUESITI

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

QUESITO N° 1

1) 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;

RISPOSTA AL QUESITO N° 1

In risposta a tale quesito, si relaziona quanto segue.

❖ **Identificazione Catastale dei beni**

Per una migliore comprensione per quanto riguarda la descrizione dei beni pignorati, si sottolinea intanto che si tratta di due unità immobiliari:

- ❖ La prima, adibita a **Magazzino (C/2) -sub 2** - al piano Terra scala B;
- ❖ La seconda, adibita ad **Abitazione (A/2) -sub 5** - al piano Primo scala B;

In merito alla sua conformità catastale, si allegano, sia la Visura Catastale (*Allegato n° 9*) che la Planimetria Catastale (*Allegato n° 10*), **del Magazzino sub 2**, e sia la Visura Catastale (*Allegato n° 11*) che la Planimetria Catastale (*Allegato n° 12*), **dell'Abitazione sub 5**.

Inoltre per una migliore visione dell'ubicazione delle unità immobiliari in esame, conformemente all'insieme del fabbricato, si allega l'Elaborato Planimetrico (*Allegato n° 13*) relativo all'intero fabbricato censito nel comune di Rogliano, al foglio 14 particella 841

Per finire per una migliore visione d'insieme della posizione del fabbricato nel contesto territoriale della zona, si allega, **lo Stralcio di Mappa Catastale del Foglio 5 Particella n° 841**, (*Allegato n° 14*) tutto recuperato dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto Fabbricati- del comune di Rogliano Ufficio Provinciale di Cosenza.

Passando alla sua descrizione abbiamo, che il bene pignorato, come già accennato, è costituito da un **Magazzino (C/2)** al Piano Terra scala B, e da una **Abitazione (A/2)** al Piano Primo scala B, i quali fanno parte di un intero fabbricato che si sviluppa su complessi tre livelli, ossia il piano Terra, Primo e Secondo, più il Piano Sottotetto.

I beni pignorati risultano censiti nel Catasto fabbricati del comune di Rogliano (CS), come dalla seguente tabella:

<i>Catasto FABBRICATI - ROGLIANO (CS)</i>									
INDIRIZZO	Via EUGENIO ALTOMARE –scala B –Piano T° –Rogliano (CS)								
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens	Categ.	Classe	Cons.	Dati di Superficie	Escluse aree scoperte	Rendita
5	841	2	1	C/2	3	65 mq	72 mq	-	€ 87,28
INDIRIZZO	Via EUGENIO ALTOMARE –scala B –Piano 1° –Rogliano (CS)								
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens	Categ.	Classe	Cons.	Dati di Superficie	Escluse aree scoperte	Rendita
5	841	5	1	A/2	1	3 vani	56 mq	52 mq	€ 216,91
INTESTAZIONE PER ENTRAMBI I SUBALTERNI	XXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Rogliano (CS) il XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per il diritto di Piena PROPRIETA' per 1/1 in regime di separazione dei beni								

❖ Ubicazione geografica dei beni

Come già anticipato sopra i beni pignorati, fanno parte di in un fabbricato, che nella sua interezza è composto da due parti, i quali per distinguerli, si fa riferimento ai due corpi scala, indipendenti, denominati “Scala A” e “Scala B”. La porzione di fabbricato che a noi interessa è quella della “Scala B”. Come già detto il fabbricato si sviluppa per complessivi tre livelli, più il piano sottotetto.

Dal punto di vista dell'insediamento urbano, il fabbricato che ospita le unità pignorate, è ubicato in pieno centro del comune di Rogliano (CS) più precisamente in Via Eugenio Altomare n° 86/B, la quale, altro non è, che la strada statale SS19 delle Calabrie, o anche denominata in questo ambito di territorio, Via Nazionale, quindi a pochi passi dal centro cittadino (*Allegato n° 15*). In pratica la zona più nuova della cittadina di Rogliano, dalla quale l'utente può trovare, quasi a portata di mano, tutti i servizi che la città può offrire, da quelli istituzionali importanti a quelli amministrativi a quelli sanitari, oltre a quelli per lo svago e il divertimento. Si fa presente inoltre che la cittadina di Rogliano, dista poco meno di 5 km dall'Autostrada A2 del Mediterraneo, e dalla stazione della tratta ferroviaria per la città di Cosenza. Quindi dal punto di vista dell'insediamento urbano il fabbricato si presenta in un contesto ottimale, da qualsiasi punto di vista.

❖ Descrizione dei beni

Il fabbricato, di cui fanno parte le unità pignorate, è una costruzione, la cui realizzazione risale intorno agli inizi dell'anno 2004, si presenta con una struttura portante in c.a. e tamponamenti in muratura, di tre piani e sovrastante sottotetto praticabile.

Il fabbricato esternamente risulta rifinito in ogni sua parte, le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate, l'area di corte esterna è pavimentata con betonelle in cemento e debitamente recintata, con muretti in calcestruzzo e sovrastanti pannelli in ferro, come pure il cancello di accesso alla corte comune, anch'esso in ferro. Anche l'area di corte esclusiva del Magazzino sub 2, la quale è adibita a giardino privato, è recintata e dotata di cancello di accesso, in ferro.

Come già specificato il fabbricato nella sua interezza è costituito da due aree adibite a corte comune, distinte, ognuna per l'accesso delle due scale principali esistenti, la scala A e la scala B, così come si può facilmente evincere dall'Elaborato Planimetrico allegato, (*Allegato 13*), il fabbricato di nostro interesse, è quello a cui compete l'area di corte indicata dal subalterno n° 7, come corte comune a tutto il fabbricato identificato catastalmente come **“Scala B”**.

Si vuole sottolineare in questa sezione, come si può notare sempre dallo stesso Elaborato Planimetrico, (*Allegato n° 13*) che per poter accedere all'area di corte comune del sub 7, bisogna farlo dall'area di corte comune identificata dal sub 8, la quale questa è esclusiva dei subalterni appartenenti alla porzione di fabbricato identificato con la **“Scala A”**. Dalle ricerche effettuate dal sottoscritto, e dal custode nominato, è emerso, da un rogito notarile di compravendita, per notaio Gabriele Guidoccio, notaio in Rogliano, del 24-11-2006 Rep. n° 2738 Racc. n° 899, nel quale il *debitore*, vendeva alla propria coniuge XXXXXXXXXXXXXXXX, l'appartamento del piano 2° e 3° della scala B, censito in catasto al foglio 14 particella 841 sub 6, così come è riportato nell'articolo 2 dello stesso: ...”- che la corte comune ai proprietari delle unità immobiliari della scala "A", individuata in catasto con il sub 8, è gravata di servitù di passaggio pedonale e carrabile a favore dei proprietari delle unità immobiliari della scala "B" (subb.2-5-6), servitù da esercitarsi lungo il tracciato già esistente

Passando a descrivere le unità pignorate abbiamo:

Le due unità pignorate di questa zona del fabbricato, sono così costituite:

- ❖ **Il Magazzino (C/2) scala B piano Terra** (*Allegato n° 10*) è costituito in pianta, da un piccolo portico esterno, dal quale si accede, alla scala centrale che dà accesso al fabbricato internamente. Sui due lati della scala centrale sono ubicati due locali magazzini, in pratica separati dalla scala interna, ma facenti parte entrambi del sub 2 pignorato, ai quali vi si può

accedere anche da una apertura esterna, posta sul locale est, dove è ubicato il portico, e quindi dalla corte comune esterna, sia dalla scala centrale esterna, la quale accedendo alla scala, ci si trova nel disimpegno, dove sui due lati sono poste le aperture interne in corrispondenza dei due locali, uno sul lato ovest e l'altro sul lato est, inoltre vi si può accedere, ai due locali, dalla corte esclusiva posta sul lato nord, dove quest'ultima è direttamente confinante con la corte comune dello stesso fabbricato.

Dal sopralluogo effettuato preso i luoghi di causa, si nota che c'è una piccola differenza, fra lo stato attuale e quanto invece riportato nella planimetria catastale. Infatti l'unica difformità, riguarda la scala interna che era presente nel locale est che collegava il piano terra con il piano primo. Questa scala di fatto non esiste più, inoltre è stato realizzato, al suo posto, una porzione di solaio in corrispondenza del foro di collegamento della scala prima esistente, di conseguenza, al piano primo, lo spazio che prima veniva occupato dalla stessa scala, con la chiusura del foro, oggi è stato adibito a ripostiglio.

Allo stato attuale, l'unità in esame, anziché essere utilizzata come magazzino, viene utilizzata come vera e propria abitazione, di cui ne ha tutte le caratteristiche. Infatti accedendo dalla corte esterna, dalla scala centrale, il locale posto sul lato est, viene utilizzato come cucina, con annesso locale wc, mentre il locale posto sul lato ovest viene utilizzato come soggiorno, entrambi i locali hanno l'accesso sulla corte esclusiva del subalterno 2, posta sul lato nord. I locali sono rifiniti con una pavimentazione in cotto, gli infissi sono in legno con tamponamento in vetro camera, e persiane esterne in pvc, il portoncino di ingresso è del tipo blindato. I locali sono dotati di tutti gli impianti idrico sanitari ed elettrico, e di riscaldamento, le pareti tinteggiate con varie tinte, con pittura lavabile, inoltre la scala centrale di collegamento con i piani soprastanti, è finemente rifinita, gli scalini si presentano con le stesse piastrelle del pavimento, e anche le pareti risultano tinteggiate con pittura lavabile.

- ❖ **L'Abitazione (A/2) scala B piano Primo** (*Allegato n° 12*) ubicata appunto al piano primo in corrispondenza verticale, del locale al piano terra posto sul lato est. Vi si accede dalla scala centrale dal portoncino di ingresso posto sul pianerottolo di arrivo al piano. L'appartamento, anche se piccolo, risulta ben distribuito e rifinito in ogni sua parte. Si presenta costituito da disimpegno di ingresso, due camere, ognuna con relativo balcone, il primo con affaccio sulla corte comune, (lato strada principale, il secondo sulla porzione della corte esclusiva del magazzino sub 2), troviamo poi un locale bagno e due ripostigli, uno dei quali è stato ricavato nella porzione di spazio, precedentemente occupata dalla scala interna,

(adesso rimossa) che collegava il locale magazzino, al piano terra, con il sovrastante piano primo, come già è stato descritto sopra, appunto nell'unità magazzino sub 2, dove anche in questo contesto rappresenta l'unica anomalia, cioè l'unica discrepanza tra lo stato dei luoghi rilevato e la planimetria catastale del piano primo (*Allegato n° 12*).

Allo stato attuale la predetta unità viene utilizzata, dall'affittuaria come zona notte, di fatto le due stanze presenti sono adibite a camera da letto. Da questo si arguisce, che le due unità pignorate, vengono utilizzate come unico appartamento, sviluppato su due piani, dove al piano terra è stata predisposta la zona giorno, ed al piano primo è stata predisposta la zona notte.

Anzi c'è da sottolineare, che l'affittuaria detiene anche l'appartamento del piano secondo e il relativo sottotetto del piano terzo (i quali costituiscono un unico subalterno), **non facenti parte dei beni posti a pignoramento**, a questo secondo piano vi si accede sempre dalla scala centrale, dove sul pianerottolo di arrivo al piano primo c'è sul lato ovest un ulteriore portoncino di ingresso (opposto a quello della nostra unità pignorata) che dà accesso all'altra rampa che porta poi al piano secondo.

Come si evidenziava in precedenza, i locali dell'appartamento del piano Primo (**sub 5**) pignorato, sono rifiniti anch'essi con una pavimentazione in cotto, gli infissi sono in legno con tamponamento in vetro camera, e persiane esterne in pvc, il portoncino di ingresso è del tipo blindato. I locali sono dotati di tutti gli impianti idrico sanitari ed elettrico, e di riscaldamento, le pareti tinteggiate con varie tinte, con pittura lavabile, inoltre la scala centrale di collegamento con i piani soprastanti, è finemente rifinita, gli scalini si presentano con le stesse piastrelle del pavimento, e anche le pareti risultano tinteggiate con pittura lavabile

❖ **Formazione lotti**

Dalla descrizione appena fatta delle due unità oggetto di pignoramento, costituiti dal **Magazzino Piano Terra scala B (sub 2) e l'appartamento piano Primo scala B (sub 5)**, che di **fatto vengono utilizzati all'attualità come unico appartamento su due livelli, e quindi come un'unica abitazione**, si evince che le due unità pignorate non possono che costituire un UNICO lotto di vendita, il quale lo nomineremo **LOTTO UNICO**.

A questo punto della descrizione dei beni, è importante evidenziare una circostanza, che il sottoscritto ha rilevato sia in sede di sopralluogo, e sia dalla presa visione degli atti catastali delle unità costituenti l'intero fabbricato, (riferiti alla porzione individuato dalla "**Scala B**") e quindi anche, e specialmente, dalle due nostre unità pignorate.

Infatti, **l'anomalia** che è stata individuata, dalla presa visione degli atti catastali, e ci si riferisce, in particolare, alla consultazione sia delle planimetrie catastali, (*Allegati n° 10 e 12*) e di concorso anche all'elaborato planimetrico dell'intero immobile (*Allegato n° 13*), dove di fatto, si può notare, che:

La scala centrale B, la quale dà accesso ai piani superiori, anziché venir censita come bene comune non censibile, e quindi con un subalterno a parte, quest'ultima è stata riportata nella stessa planimetria, del **Magazzino sub 2**, come se fosse un bene esclusivo del subalterno.

Lo stesso errore, poi si ripete anche nella planimetria dell'**Appartamento piano primo sub 5**, infatti è stata riportata sempre la stessa scala centrale nella planimetria, come se fosse bene esclusivo di quest'ultima unità.

*La problematica che si vuole mettere in evidenza, che tra l'altro non è di poco conto, e che le unità poste ai piani superiori, così come stanno le cose, **NON HANNO ACCESSO LEGALE**, da nessuna parte del piano terra, essendo appunto, il portico prima e la scala centrale poi, riportati nella planimetria come beni esclusivi del **SOLO** piano terra.*

Quindi, come si desume un errore che non può essere trascurato, in quanto, se le cose rimanessero tali, le unità soprastanti al piano terra, **NON AVREBBERO ACCESSO**, da nessuna parte del fabbricato.

Pertanto è necessario ed indispensabile, procedere alla correzione dell'Elaborato Planimetrico, andando ad individuare e quindi etichettare la scala centrale, al piano Terra e al piano Primo, come un **bene comune non censibile, a tutti i subalterni presenti nel fabbricato della scala B**, attribuendogli quindi, un altro subalterno, specificando che si trattava di bene comune non censibile, a tutti i sub presenti in questa parte del fabbricato.

E ancora, per finire, giusto per completezza della descrizione e della visione globale, di tutte le unità del fabbricato, in merito alla correzione che si rende necessaria, nella planimetria del 2° e 3° piano (sub 6), (il quale quest'ultimo non facenti parte del pignoramento in questione) la scala centrale è stata riportata senza subalterno, **ma che di fatto, in questo caso è esatto**. Infatti questa porzione di scala è di proprietà esclusiva dello stesso bene (sub 6), essendo, il piano secondo, ed il piano terzo sottotetto, facenti parte entrambi della stessa planimetria catastale, (sub 6), e quindi dello stesso proprietario, ossia i due piani costituiscono un unico bene.

Pertanto in risposta al quesito posto dal G.e. in merito alla identificazione dei beni, dei loro confini, dei dati catastali e più precisamente dell'esatta individuazione, si riporta di seguito la descrizione dei beni pignorati, **catalogati** come **unico lotto** di vendita.

❖ **LOTTO UNICO**

I beni pignorati, costituenti il **LOTTO UNICO** è ubicato nel **Comune di ROGLIANO (CS)** in Via Eugenio Altomare, n° 86/B. e sono di proprietà del signor:

 - **XXXXXXXXXXXXXXXX** nato a Rogliano (CS) il **XXXXXXXXXXXX** c.f. **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** per il diritto di **Piena PROPRIETA'** per **1/1 in regime di separazione dei beni**

Risultano censiti come:

<i>Catasto FABBRICATI - ROGLIANO (CS)</i>									
INDIRIZZO	Via EUGENIO ALTOMARE –scala B –Piano T° –Rogliano (CS)								
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens	Categ.	Classe	Cons.	Dati di Superficie	Escluse aree scoperte	Rendita
5	841	2	1	C/2	3	65 mq	72 mq	-	€ 87,28
INDIRIZZO	Via EUGENIO ALTOMARE –scala B –Piano 1° –Rogliano (CS)								
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens	Categ.	Classe	Cons.	Dati di Superficie	Escluse aree scoperte	Rendita
5	841	5	1	A/2	1	3 vani	56 mq	52 mq	€ 216,91
INTESTAZIONE PER ENTRAMBI I SUBALTERNI	<u>XXXXXXXXXXXXXXXX</u> nato a Rogliano (CS) il XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per il diritto di Piena PROPRIETA' per 1/1 in regime di separazione dei beni								

Per quanto concerne la sua descrizione è stata ampiamente tratta in precedenza.

Il Lotto Unico oggetto di stima, ha una Superficie Commerciale (*Allegato n° 22*) pari ad:

Superficie Commerciale = 163,81 mq.

- Confini:

Il fabbricato confina per tre lati con la corte comune identificata come Foglio 5 Particella 841 sub 7 e per il lato posto ad ovest con il sub 1 stesso foglio e particella, a nord con proprietà dello stesso *debitore*.

Nello specifico, i nostri beni confinano:

Il Magazzino (C/2) scala B piano Terra (sub 2) confina ad est ed a sud, con corte comune sub 7, mentre a nord con particella 842 proprietà dello stesso *debitore* ed a ovest con il subalterno sub 1 (proprietà xxxxxxxxxxxxxxxxx);

L'Abitazione (A/2) scala B piano Primo (sub 5) confina a sud e ad est con corte comune sub 7, mentre a nord in proiezione con corte esclusiva sub 2 (bene ipotecato), ad ovest con il sub 3 (proprietà Falbo), salvo diritti di terzi.

Per una migliore identificazione dei confini e dell'ubicazione della nostra unità immobiliare pignorata, insistente sul **Foglio 5 Particella 841 Sub 2 e Sub 5**, si allega lo stralcio di mappa catastale (*Allegato n° 14*) ed l'Elaborato Planimetrico (*Allegato n° 13*) recuperati dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate –Catasto Fabbricati- Ufficio Provinciale di Cosenza.

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

QUESITO N° 2

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

RISPOSTA AL QUESITO N° 2

In merito al quesito n° 2, passiamo adesso ad effettuare, una descrizione sommaria del bene oggetto di pignoramento, esaminando le caratteristiche oggettive dell'immobile, così come distinto nel **lotto** formato dal sottoscritto, in relazione all'art. 10 del D.P.R. 633/1972.

Come già evidenziato sopra, rimandando a quanto esposto più in dettaglio, nella risposta al quesito precedente, in merito alla sua conformazione globale, all'ubicazione e tutte le altre notizie, descriviamo adesso il bene nelle sue caratteristiche essenziali.

Il bene pignorato, è costituito da:

-**Magazzino (C/2) piano Terra scala B**, censito con il **Foglio 5 Particella 841 sub 2**, come documentato nella visura catastale (*Allegato n°10*), consistente in un portico esterno dal quale si accede ad una scala centrale che dà accesso al fabbricato, due ampi locali posti ai due lati della

scala centrale, un piccolo locale bagno, un piccolo ripostiglio, posto sotto la rampa della scala centrale e poi sul lato nord una corte esclusiva adibita a giardino privato.

- **Abitazione (A/2) piano Primo scala B**, censita con il **Foglio 5 Particella 841 sub 5**, come documentato nella visura catastale (*Allegato n°12*), si sviluppa solo sul piano primo a cui vi si accede dalla porta di ingresso, posto sul pianerottolo al piano di arrivo, della scala centrale. L'abitazione è costituita da due stanze, un locale bagno e due piccoli locali adibiti a ripostigli.

Per quanto sopra descritto si veda la relativa documentazione fotografica (*Allegato n° 28*).

Il Lotto Unico oggetto di stima, ha una Superficie Commerciale pari

Superficie Commerciale = 163,81 mq.

In risposta alla seconda parte del quesito in merito alla circostanza se l'immobile in oggetto, in base all'art. 10 primo comma, n. 8-bis), del D.P.R. n. 633 del 1972, come modificato dal decreto-legge n. 83 del 2012, risulta soggetto al regime "naturale" di esenzione da IVA, atteso che non si tratta

- a) di cessione effettuata da impresa costruttrice o di ripristino entro 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dell'intervento,
- b) di cessione posta in essere anche successivamente da impresa costruttrice o di ripristino che abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione;
- c) di cessione di immobile abitativo destinato ad alloggi sociali per le quali il cedente abbia manifestato espressamente l'opzione per l'imposizione.

Pertanto **non è soggetto ad IVA.**

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

QUESITO N° 3

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;

RISPOSTA AL QUESITO N° 3

Per quanto concerne la risposta al presente quesito, in virtù della documentazione in mio possesso, i beni oggetto di perizia, sono costituiti da un **Magazzino (C2)** (sub 2) al piano terra ed

una **Abitazione (A/2)** (sub 5) al piano Primo, formante ***l'unico lotto di vendita***, si asserisce in maniera univoca che la costruzione dello stesso fabbricato, oggetto di pignoramento, risale a **DOPO la data del 02-settembre 1967.**

In seguito alla presentazione della domanda di accesso agli atti, presso l'ufficio urbanistica del Comune di Rogliano, in merito alla circostanza di ottenere copia del titolo abitativo della realizzazione del fabbricato oggetto di pignoramento, e/o se vi fossero state richieste, da parti dei soggetti titolari, di eseguire lavori e se fossero state rilasciate le dovute autorizzazioni, il sottoscritto ha ottenuto copia della **Concessione Edilizia n° 2 del 19-12-2003, (Allegato n° 16)** rilasciata dal comune di Rogliano (CS) al signor XXXXXXXXXXXXXXXX, debitore, nonché il relativo **Certificato di Abitabilità n° 450 del 13-02-2006 (Allegato n° 17).**

Con la citata Concessione si autorizzava la costruzione di un fabbricato composto da 3 magazzini al piano terra, 3 abitazioni al piano primo e 3 abitazioni al piano secondo, oltre il sottotetto.

Quindi in virtù di quanto sopra esposto, ed in risposta al presente quesito, si dichiara in maniera univoca, che la costruzione del predetto fabbricato, oggetto del presente pignoramento è **stato realizzato in data SUCCESSIVA al 2 settembre 1967.**

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

QUESITO N° 4

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 specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'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;

STUDIO TECNICO

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

e-mail: gioia.gioacchino1964@gmail.com

pec gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu

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

Pagina 24 di 63



RISPOSTA AL QUESITO N° 4

Per quanto concerne la risposta al presente quesito, in virtù della documentazione in mio possesso, si ribadisce quanto già esposto al precedente quesito.

Ovvero, il fabbricato in oggetto, è stato realizzato **certamente in data successiva al 02-09-1967**, non si tratta di costruzioni o di opere abusive. L'unità immobiliare è stata realizzata con regolare Concessione Edilizia n° 2 del 19-12-2003 (*Allegato n° 16*) rilasciata dal comune di Rogliano (CS) al signor XXXXXXXXXXXXXXXX.

Pertanto in virtù delle indagini eseguite, presso l'ente comunale, il sottoscritto asserisce, in maniera univoca, che le unità immobiliari, facenti parte del costruito fabbricato è **dotato di titolo abitativo**, che nel corso degli anni dalla sua realizzazione fino alla data odierna, né il fabbricato e né le unità pignorate sono state interessate da interventi e/o autorizzazioni, che hanno dato corso a trasformazioni, ed inoltre, si sottolinea che le stesse, **sono dotate del Certificato di Abitabilità** (*Allegato n° 17*).



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



QUESITO N° 5

5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985,

RISPOSTA AL QUESITO N° 5

Per quanto riguarda la risposta al presente quesito, il sottoscritto asserisce quanto segue.

Essendo i beni, oggetto di pignoramento, un Magazzino ed una Abitazione per civile abitazione, e quindi non un terreno, **non è necessario** il certificato di destinazione urbanistica.

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



QUESITO N° 6

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 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;

RISPOSTA AL QUESITO N° 6

In risposta al presente quesito, dall'esame della documentazione in mio possesso, e dalle Visure Catastali relative alle due unità immobiliare pignorate, acquisite, presso l'Agenzia delle Entrate del Territorio, il sottoscritto può affermare che i beni oggetto di pignoramento, **sono IDENTIFICATI catastalmente e che vi è ESATTA rispondenza dei dati, fra i beni pignorati e quello specificato nell'atto di pignoramento.** Pertanto si può affermare che **NON RISULTA NESSUNA DIFFORMITA' O MANCANZA CATASTALE.**

Si riporta lo schema riepilogativo dei dati catastali formante l'**unico lotto di vendita**:

❖ LOTTO UNICO

I beni pignorati, costituente il **LOTTO UNICO**, composto da due unità immobiliari (come da tabella) ubicati nel **Comune di ROGLIANO (CS)** in Via Eugenio Altomare, n° 86/B.

I beni sono di proprietà del signor:

✚ **-XXXXXXXXXXXXXXXX** nato a a Rogliano (CS) il XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per il diritto di **Piena PROPRIETA'** per 1/1 in regime di separazione dei beni

Risulta censito come:

<i>Catasto FABBRICATI - ROGLIANO (CS)</i>									
INDIRIZZO <i>Via EUGENIO ALTOMARE –scala B –Piano T° –Rogliano (CS)</i>									
<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub</i>	<i>Zona Cens</i>	<i>Categ.</i>	<i>Classe</i>	<i>Cons.</i>	<i>Dati di Superficie</i>	<i>Escluse aree scoperte</i>	<i>Rendita</i>
5	841	2	1	C/2	3	65 mq	72 mq	-	€ 87,28
INDIRIZZO <i>Via EUGENIO ALTOMARE -scala B –Piano 1° –Rogliano (CS)</i>									
<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub</i>	<i>Zona Cens</i>	<i>Categ.</i>	<i>Classe</i>	<i>Cons.</i>	<i>Dati di Superficie</i>	<i>Escluse aree scoperte</i>	<i>Rendita</i>
5	841	5	1	A/2	1	3 vani	56 mq	52 mq	€ 216,91

INTESTAZIONE PER ENTRAMBI I SUBALTERNI	XXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Rogliano (CS) il XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per il diritto di Piena PROPRIETA' per 1/1 in regime di separazione dei beni
---	---

Per ciò che attiene la seconda parte del quesito posto dal G.E. riguardante la circostanza che in caso di difformità del bene all'attualità, **con la planimetria catastale**, di operare, quando possibile, per la sua correzione, per questa parte del quesito, si ribadisce quanto segue.

In seguito al sopralluogo effettuato, presso i luoghi di causa, dal confronto delle Planimetrie Catastali dei due beni, ossia del **Magazzino (C/2)** (*Allegato n° 10*) e dell'**Abitazione (A/2)** (*Allegato n°12*), e lo stato attuale, **sono emerse DUE DIFFORMITA' da SEGNALARE.**

- La prima è di natura planimetrica, in tutte e due le unità. Si nota infatti che, nella planimetria del magazzino al piano terra, e di riflesso nella planimetria dell'abitazione al piano primo, c'è una piccola differenza, fra lo stato attuale e quanto invece riportato nelle relative due planimetrie catastali. L'unica difformità, riguarda la scala interna che era presente nel locale est che collegava il piano terra con il piano primo. Questa scala di fatto non esiste più, inoltre il foro del solaio, precedentemente occupato dalla scala, è stato chiuso, al suo posto è stato realizzato, una porzione di solaio, di conseguenza, al piano terra, vi è lo spazio libero, mentre al piano primo, lo spazio che prima veniva occupato dalla stessa scala, con la chiusura del foro, oggi è stato adibito a ripostiglio.
- La seconda come ampiamente descritto e sottolineato più volte, riguarda il solo Piano Terra, che allo stato attuale è censito come **Magazzino (C/2)**, ma che di fatto **è utilizzato, come abitazione, assieme al piano primo.**

Per poter allineare lo stato attuale dei due beni, con quello urbanistico e quindi catastale, bisogna perseguire due procedure, la prima, che consiste nel presentare una SCIA Edilizia in Sanatoria, presso l'Ente Comunale, per le opere eseguite senza autorizzazione edilizia, ossia la demolizione della scala e la chiusura del foro del solaio, e la diversa destinazione d'uso dei locali, e poi successivamente produrre le due variazioni catastali presso l'Agenzia delle Entrate del Catasto, delle due nuove planimetrie che rappresentino lo stato attuale dei luoghi.

La spesa complessiva per poter eseguire queste due pratiche ben distinte ammonta a complessivi € 2.000.00 (Euro Duemila/00).

Quindi anche per questa parte del quesito si può affermare **che NON vi è ESATTA rispondenza fra lo stato dei luoghi, e le planimetrie catastali presenti agli atti, ma che si può**

effettuare una procedura di riallineamento, sia presso l'Ufficio Tecnico Comunale e sia presso l'Agenzia delle Entrate- Ufficio del Territorio –Catasto-, al costo complessivo di € 2000,00 (Euro Duemila/00).

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

QUESITO N° 7

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (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 simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

RISPOSTA AL QUESITO N° 7

Per quanto concerne la risposta al seguente quesito, il sottoscritto asserisce che:

A) Alla prima parte del quesito

che recita *se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi* il sottoscritto acquisita la documentazione necessaria, presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Cosenza – Ufficio Provinciale –Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare- e più precisamente, le Visure Catastali del **sub 2** (*Allegato n° 9*) e **sub 5** (*Allegato n° 11*) l'Elenco delle Ispezione Ipotecaria (*Allegato n° 18*), inerente gli immobili pignorati, è emerso quanto di seguito illustrato.

Alla data del 22-07-2025 si rileva, la titolarità della parte esecutata, dei beni pignorati e dall'Elenco della Ispezione Ipotecaria (*Allegato n° 18*), fra le diverse formalità presenti, per i beni sopra indicati, la formalità n° 5, la quale tratta la Trascrizione dell'Atto Giudiziario di Pignoramento, (*Allegato n° 19*), notificato dal Tribunale di Cosenza in data 23-05-2023 Repertorio 1407, avvenuta presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza –Ufficio Provinciale di Cosenza – Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 05-06-2023, Registro Generale n° 18203, Registro Particolare n° 13877.

In favore di

✚ **BPER BANCA S.P.A. con sede in Modena - codice fiscale 01153230360**-creditore- per il diritto di **Piena PROPRIETA'** per la **QUOTA 1/1**

contro

✚ - **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** nato a Rogliano (CS) il XXXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per il diritto di **Piena PROPRIETA'** per **1/1 in regime di separazione dei beni**I beni sottoposti a pignoramento sono di seguito elencati:

<i>Catasto FABBRICATI - ROGLIANO (CS)</i>									
INDIRIZZO	Via EUGENIO ALTOMARE –scala B –Piano T° –Rogliano (CS)								
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens	Categ.	Classe	Cons.	Dati di Superficie	Escluse aree scoperte	Rendita
5	841	2	1	C/2	3	65 mq	72 mq	-	€ 87,28
INDIRIZZO	Via EUGENIO ALTOMARE -scala B –Piano 1° –Rogliano (CS)								
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens	Categ.	Classe	Cons.	Dati di Superficie	Escluse aree scoperte	Rendita
5	841	5	1	A/2	1	3 vani	56 mq	52 mq	€ 216,91
INTESTAZIONE PER ENTRAMBI I SUBALTERNI	XXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Rogliano (CS) il XXXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per il diritto di Piena PROPRIETA' per 1/1 in regime di separazione dei beni								

Quindi il sottoscritto **asserisce** che all'atto della notifica del pignoramento **parte esecutata** era intestataria degli immobili pignorati.

B) Per quanto richiesto nella seconda parte del quesito,

ossia 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), il sottoscritto, esaminati gli atti, afferma che:

I beni oggetto del pignoramento, come già ampiamente illustrato, essendo di piena titolarità, pari al 1/1, del signor:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Rogliano (CS) il XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per il diritto di **Piena PROPRIETA'** per 1/1 in regime di separazione dei beni

pertanto, **ESSENDO DI PROPRIETA' ESCLUSIVA** del *debitore*, e che la quota vantata dalla parte *creditrice* corrisponde all'INTERO, ossia la piena proprietà, non è necessaria nessuna separazione in natura dei beni indicati.

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

QUESITO N° 8

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;

RISPOSTA AL QUESITO N° 8

Per quanto riguarda la risposta al presente quesito, il sottoscritto asserisce, che sia dal controllo del **certificato notarile**, già agli atti di causa, e dalla documentazione necessaria acquisita, presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Cosenza – Ufficio Provinciale –Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare- e più precisamente, dall'Elenco delle Ispezione Ipotecaria, (*Allegato n° 18*), inerente l'immobile pignorato, è emerso quanto di seguito illustrato.

Per quanto concerne la prima parte del quesito,

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

Catasto FABBRICATI - ROGLIANO (CS)									
INDIRIZZO Via EUGENIO ALTOMARE –scala B –Piano T° –Rogliano (CS)									
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens	Categ.	Classe	Cons.	Dati di Superficie	Escluse aree scoperte	Rendita
5	841	2	1	C/2	3	65 mq	72 mq	-	€ 87,28
INDIRIZZO Via EUGENIO ALTOMARE -scala B –Piano 1° –Rogliano (CS)									
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens	Categ.	Classe	Cons.	Dati di Superficie	Escluse aree scoperte	Rendita

5	841	5	1	A/2	1	3 vani	56 mq	52 mq	€ 216,91
INTESTAZIONE PER ENTRAMBI I SUBALTERNI									
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Rogliano (CS) il XXXXXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per il diritto di Piena PROPRIETA' per 1/1 in regime di separazione dei beni									

Nel ventennio preso in esame **alla data del 20-06-2023** si sono rilevate le seguenti provenienze e formalità.

I beni sopra specificati

sono PERVENUTI al signor:

✚ -XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Rogliano (CS) il XXXXXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per il diritto di **Piena PROPRIETA'** per la **Quota 1/1**, in regime di separazione dei beni, giusta atto di compravendita del 05-06-2012 in notar Lanzillotti Stefania di Cosenza Repertorio n° 76999/31881, trascritto a Cosenza il 11-06-2012 ai nn. 14886/12366, da potere della signora XXXXXXXXXXXXXXX nata a Rogliano (CS) il XXXXXXXXXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXX,

✚ Alla signora XXXXXXXXXXXXXXX, detti immobili erano pervenuti per la quota dell'intero in piena proprietà, giusta atto di compravendita del 29.12.2005 in notar Molinari Piero di Cetraro (CS) rep. n. 3938/720, trascritto il 02.01.2006 ai nn. 56/44, da potere del predetto XXXXXXXXXXXXXXX nato a Rogliano (CS) il XXXXXXXX.

✚ Al dante causa XXXXXXXXXXXXXXX, il terreno in Rogliano identificato in catasto al foglio 5 particella 470, era pervenuto per la quota dell'intero in piena proprietà, giusta atto di compravendita del 07.07.2003 in notar Gissona Leucio di Rogliano (CS) rep. n. 262044, trascritto il 10.07.2003 ai nn. 17685/13086, da potere delle signore XXXXXXXXXXXXXXXnata in Stati Uniti d'America il 26 gennaio 1968 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXX nata in Stati Uniti d'America il XXXXXXXXXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXe XXXXXXXXXXXXXXX nata in Stati Uniti d'America il XXXXXXXXXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXX, per 2/9 ciascuno e della signora XXXXXXXXXXXXXXX nata a Rogliano (CS) il XXXXXXXXXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXX, per 3/9 di piena proprietà, che possedevano detto terreno per averlo ereditato in forza di successione denuncia n.685 volume 2003, presentata allo Ufficio Del Registro di Cosenza il 15.05.2003, trascritta il 14.09.2006 ai nn.

STUDIO TECNICO

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

e-mail: gioia.gioacchino1964@gmail.com

pec gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu

31213/20943, apertasi il 28.11.2000, in morte di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Rogliano (CS) il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Il periodo esaminato quindi va dalla data del **20-06-2023** (data di consultazione degli atti per Notaio dott. Maurizio Lunetta, da San Giuseppe Jato (PA), per la stesura del certificato notarile) al **07-07-2003 atto di Compravendita**, in notar Gissonna Leucio di Rogliano (CS) rep. n. 262044, trascritto il 10.07.2003 ai nn. 17685/13086, quindi un periodo di più di 20 anni.

Pertanto in risposta, alle operazioni preliminari disposti dal G.e. il sottoscritto attesta, sia la regolarità del certificato notarile, sia il periodo di osservazione, antecedente al ventennio la trascrizione del pignoramento, e sia la corretta corrispondenza dei dati catastali attuali e storici dei beni pignorati, nella certificazione notarile.

Per quanto concerne la seconda parte del quesito,

In merito *alla 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*, dall'esame della dall'Elenco delle Ispezione Ipotecaria, (Allegato n° 18), inerente l'immobile pignorato, sono emerse le seguenti formalità:

- ❖ **IPOTECA VOLONTARIA**, (Allegato n° 20) iscritta il 02.01.2006 ai nn. 57/7, nascente da Concessione a Garanzia di Mutuo del 29.12.2005 ai rogiti del Notaio Molinari Piero da Cetraro, rep. n° 3939/721, a favore della **BANCA NUOVA SOCIETA' PER AZIONI** con sede in Palermo - codice fiscale 00058890815, domicilio ipotecario eletto Palermo Via Vaglica n° 22 e contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a Rogliano (CS) il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per un montante ipotecario di € 230.000,00 ed un capitale di € 115.000,00. Durata 25 anni avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà per i seguenti immobili:

Catasto FABBRICATI - ROGLIANO (CS)									
INDIRIZZO Via EUGENIO ALTOMARE –scala B –Piano T° –Rogliano (CS)									
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens	Categ.	Classe	Cons.	Dati di Superficie	Escluse aree scoperte	Rendita
5	841	2	1	C/2	3	65 mq	72 mq	-	€ 87,28
INDIRIZZO Via EUGENIO ALTOMARE -scala B –Piano 1° –Rogliano (CS)									
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens	Categ.	Classe	Cons.	Dati di Superficie	Escluse aree scoperte	Rendita
5	841	5	1	A/2	1	3 vani	56 mq	52 mq	€ 216,91

INTESTAZIONE PER ENTRAMBI I SUBALTERNI	XXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Rogliano (CS) il XXXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per il diritto di Piena PROPRIETA' per 1/1 in regime di separazione dei beni
---	---

- ❖ **IPOTECA VOLONTARIA**, (*Allegato n° 21*) iscritta il 11.06.2012 ai nn. 14887/1268, nascente da concessione a garanzia di mutuo del 05.06.2012 ai rogiti del Notaio Lanzillotti Stefania da Cosenza, rep. n° 77000/31882, a favore della BANCA CARIME S.P.A. con sede in Cosenza - codice fiscale 13336590156, domicilio ipotecario eletto Cosenza Corso Telesio 17 e contro XXXXXXXXXXXXXXXX nato a Rogliano (CS) il XXXXXXXXX codice fiscale CCCCLD67L07H490M, per un montante ipotecario di € 174.154,00 ed un capitale di € 87.076,73 Durata 25 anni aventi ad oggetto quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni di

Catasto FABBRICATI - ROGLIANO (CS)									
INDIRIZZO	Via EUGENIO ALTOMARE –scala B –Piano T° –Rogliano (CS)								
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens	Categ.	Classe	Cons.	Dati di Superficie	Escluse aree scoperte	Rendita
5	841	2	1	C/2	3	65 mq	72 mq	-	€ 87,28
INDIRIZZO	Via EUGENIO ALTOMARE -scala B –Piano 1° –Rogliano (CS)								
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens	Categ.	Classe	Cons.	Dati di Superficie	Escluse aree scoperte	Rendita
5	841	5	1	A/2	1	3 vani	56 mq	52 mq	€ 216,91
INTESTAZIONE PER ENTRAMBI I SUBALTERNI	XXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Rogliano (CS) il XXXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per il diritto di Piena PROPRIETA' per 1/1 in regime di separazione dei beni								

- ❖ **IPOTECA GIUDIZIALE**, iscritta il 18.02.2020 ai nn. 4209/449, nascente da decreto ingiuntivo del 06.04.2019, Tribunale di Cosenza, rep. n° 85, a favore di STAR HOUSE SRL con sede in Rogliano (CS) - codice fiscale 01855350789, domicilio ipotecario eletto Rogliano Via V. Gallo,66 C/o Avv. cccccccccc e contro XXXXXXXXXXXXXXXX nato a Rogliano (CS) il XXXXXXXXX codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per un montante ipotecario di € 27.000,00 ed un capitale di € 22.739,12 aventi ad oggetto quota dell'intero in piena proprietà per l'unità negoziale

Catasto FABBRICATI - ROGLIANO (CS)									
INDIRIZZO	Via EUGENIO ALTOMARE -scala B -Piano 1° –Rogliano (CS)								
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens	Categ.	Classe	Cons.	Dati di Superficie	Escluse aree scoperte	Rendita
5	841	5	1	A/2	1	3 vani	56 mq	52 mq	€ 216,91
INTESTAZIONE PER ENTRAMBI I SUBALTERNI	XXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Rogliano (CS) il XXXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per il diritto di Piena PROPRIETA' per la Quota 1/1								

❖ **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**, (Allegato n° 19) trascritto il 05.06.2023 ai nn. 18203/13877, nascente da verbale di pignoramento immobili del 23.05.2023, Unep Tribunale di Cosenza, rep. n° 1407, a favore di BPER BANCA S.P.A. con sede in Modena - codice fiscale 01153230360 e contro XXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Rogliano (CS) il XXXXXXXXX codice fiscale CCCCCCCCCCCCCCCCCC avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di

I beni sottoposti a pignoramento sono di seguito elencati:

Catasto FABBRICATI - ROGLIANO (CS)									
INDIRIZZO	Via EUGENIO ALTOMARE –scala B -Piano T° –Rogliano (CS)								
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens	Categ.	Classe	Cons.	Dati di Superficie	Escluse aree scoperte	Rendita
5	841	2	1	C/2	3	65 mq	72 mq	-	€ 87,28
INDIRIZZO	Via EUGENIO ALTOMARE -scala B -Piano 1° –Rogliano (CS)								
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens	Categ.	Classe	Cons.	Dati di Superficie	Escluse aree scoperte	Rendita
5	841	5	1	A/2	1	3 vani	56 mq	52 mq	€ 216,91
INTESTAZIONE PER ENTRAMBI I SUBALTERNI	XXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Rogliano (CS) il XXXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per il diritto di Piena PROPRIETA' per 1/1 in regime di separazione dei beni								

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



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

QUESITO N°9

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;

RISPOSTA AL QUESITO N° 9

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

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

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

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

Sulla base di questo rigore, sono state effettuate indagini circa operazioni o trattative inerenti edificati e terreni simili al cui settore appartengono gli immobili oggetto di questo elaborato

peritale, tenuto conto dello stato dei luoghi, dell'ubicazione, della commerciabilità della zona e delle condizioni tutte, intrinseche ed estrinseche. Le risultanze in tal modo acquisite sono state confrontate con tutte le precedenti proprie esperienze e con quelle provenienti da qualificati settori tecnici ed economici del ramo specifico. Si può concludere, precisando che, il richiesto GIUDIZIO DI STIMA, sarà formulato attraverso la oggettivazione dei valori tipici o quotazioni unitarie, attribuite alle singole componenti dell'unità immobiliare.

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

Nel procedere alla stima, degli immobili oggetto di perizia, nodo centrale della presente relazione, il sottoscritto, per la determinazione **del più probabile valore di mercato**, trattandosi di un appartamento, ha inteso utilizzare i seguenti criteri di stima.

Criteri di Stima adottati

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

I criteri utilizzati sono stati:

- 1. Il primo criterio di valutazione è quello di mercato, (stima diretta) inteso come applicazione del principio secondo il quale il prezzo scaturisce tra l'incrocio di domanda e di offerta relativa alla compravendita di fabbricati simili o porzioni di essi, tenendo comunque presenti le caratteristiche intrinseche dei beni in oggetto, in quanto conservano alcune peculiarità, che possono in caso di richiesta attrarre o meno l'acquirente. L'indagine di mercato, condotta dal sottoscritto, ha esplorato diversi ambiti del mercato immobiliare, sia presso aziende private che operano nel settore delle costruzioni, e sia*

prezzo gli operatori di aziende quali, Tecnocasa, Gallo Case, Frimm, ecc, le quali trattano transazioni di immobili di varia tipologia;

- II. Il secondo criterio di valutazione è quello denominato “comparazione di un immobile” (stima diretta) ossia selezionare i dati attraverso l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate del Territorio il quale conserva un buon grado di affidabilità e consente la comparazione con differenti aree territoriali;
- III. Il terzo criterio di stima è un metodo analitico (stima indiretta). Si adotterà per questo criterio di stima il metodo di capitalizzazione del reddito; il metodo comparativo indiretto del valore di capitalizzazione rappresenta il valore di mercato di un bene determinato in base alla capitalizzazione dei redditi netti, quindi il valore di mercato coinciderà con il valore di capitalizzazione. Sulla base del principio dell'ordinarietà, il Reddito annuo rappresenta il reddito capitalizzabile medio, annuo e continuativo che il proprietario ritrarrebbe dall'immobile. Sulla base del metodo adottato, il probabile valore di mercato dell'immobile è direttamente proporzionale al reddito netto ritraibile annualmente e inversamente proporzionale al saggio di capitalizzazione. Il metodo tiene conto del reddito medio lordo realizzabile dalla proprietà, da cui vengono detratte le spese di parte padronale, ed infine il reddito netto viene capitalizzato con il tasso di capitalizzazione.
- **Beneficio fondiario (Bf):** questo parametro rappresenta il reddito annuo posticipato che il proprietario ricaverebbe con la locazione del fabbricato. Si ottiene espletando la formula
$$Bf = R_{lt} - \text{spese di parte padronale}$$
 Il Reddito lordo totale (R_{lt}) è il reddito complessivo a fine anno del proprietario ed è composto dal canone annuo di locazione ed eventuali interessi maturati sulla rate. Le spese di parte padronale comprendenti quote di manutenzioni, amministrazione, assicurazione, tributi, affitto ed inesigibilità, sono state calcolate forfettariamente in una quota pari al 20%
 - **Saggio di Capitalizzazione (r):** questo parametro assume una importanza fondamentale, che generalmente aumenta in modo proporzionale al crescere del livello di rischio dell'investimento. La determinazione del saggio di capitalizzazione fa di solito riferimento ad un valore medio ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche. Il metodo proposto prevede un campo di oscillazione del saggio di capitalizzazione medio in funzione delle dimensioni del centro abitato.

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

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

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

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

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

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

$$K_j = K_x / K_y$$

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

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

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

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

V_M è il valore di mercato dell'immobile;

V_C è il costo di costruzione;

V_R è il costo di ricostruzione.

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

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

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

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

Dove

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

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

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

Che rappresenta il moltiplicatore percentuale che occorre applicare al costo di riproduzione a nuovo (**C_{rip}**) per ottenere il valore di riproduzione deprezzato (**V_{rip}**).

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

Dopo questa panoramica rivolta ad illustrare i procedimenti di stima che verranno adottati, passiamo adesso ad esaminare l'immobile pignorato, utilizzando i criteri di stima più consoni, e descrivendone la sua applicazione.

Come già evidenziato il bene oggetto di pignoramento **può essere venduto nell'unico lotto formato, denominato -Lotto Unico-**, pertanto passiamo ad effettuarne la sua valutazione.

STIMA DEL LOTTO UNICO

<u>LOTTO UNICO</u>	
DESCRIZIONE	-Magazzino Piano Terra -Scala B-
Catasto FABBRICATI - ROGLIANO (CS)	
INDIRIZZO	Via EUGENIO ALTOMARE -scala B -Piano T -Rogliano (CS)

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens	Categ.	Classe	Cons.	Dati di Superficie	Escluse aree scoperte	Rendita
5	841	2	1	C/2	3	65 mq	72 mq	-	€ 87,28
DESCRIZIONE -Abitazione al Piano Primo –Scala B-									
Catasto FABBRICATI - ROGLIANO (CS)									
INDIRIZZO	Via EUGENIO ALTOMARE -scala B -Piano 1° –Rogliano (CS)								
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens	Categ.	Classe	Cons.	Dati di Superficie	Escluse aree scoperte	Rendita
5	841	5	1	A/2	1	3 vani	56 mq	52 mq	€ 216,91
INTESTAZIONE PER ENTRAMBI I SUBALTERNI	XXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Rogliano (CS) il XXXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per il diritto di Piena PROPRIETA' per 1/1 in regime di separazione dei beni								
SUPERFICIE COMMERCIALE	163,81 mq								
QUOTA PIGNORATA	La consistenza della QUOTA PIGNORATA è pari a 1/1;								
CERTIFICAZIONI	L'immobile E' DOTATO di CERTIFICATO DI ABITABILITA'								
STATO ATTUALE	Le unità Immobiliari risultano ABITATE;								

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

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

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

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

Nel caso specifico, si è tenuto in debito conto, nella valutazione dei coefficienti correttivi, applicati alle superfici rilevate, dello spessore dei muri, dell'altezza di interpiano, della presenza delle due scale.

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

Calcolo delle Superfici omogeneizzate -Superfici Commerciali -			
Descrizione	MQ	coff moltiplicativo	SUPERFICIE COMMERCIALE
Superficie Lorda PIANO TERRA	79.00	1.00	79.00
PORTICO -Piano Terra	16.70	0.35	5.85
CORTE ESCLUSIVA -PIANO TERRA-	64.60	0.10	6.46
SUPERFICIE COMMERCIALE MAGAZZINO (C/2) -PIANO TERRA- SCALA B			91,31
Superficie Lorda PIANO PRIMO	57.50	1.00	57.50
Balcone 1	8.00	1.00	8.00
Balcone 2	7.00	1.00	7.00
SUPERFICIE COMMERCIALE ABITAZIONE (A/2) -PIANO PRIMO- SCALA B			72,50
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE DEL "LOTTO UNICO"			163,81

Le sopra citate dimensioni delle varie unità costituenti il **Lotto Unico**, sono riportate nella **planimetria rilevata dal sottoscritto in sede di sopralluogo** (Allegato n° 22)

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

- Superficie Commerciale –Magazzino (C/2) Piano Terra -scala B 91,31 mq
- Superficie Commerciale –Abitazione (A/2) Piano Primo -scala B 72,50 mq

Superficie Commerciale "LOTTO UNICO" = 163,81 mq

UBICAZIONE E CONTESTO URBANO

Come già anticipato sopra i beni pignorati, fanno parte di in un fabbricato, che nella sua interezza è composto da due parti, i quali per distinguerli, si fa riferimento ai due corpi scala, indipendenti, denominati **"Scala A"** e **"Scala B"**. La porzione di fabbricato che a noi interessa è quella della **"Scala B"**. Come già detto il fabbricato si sviluppa per complessivi tre livelli, più il piano sottotetto.

Dal punto di vista dell'insediamento urbano, il fabbricato che ospita le unità pignorate, è ubicato in pieno centro del comune di Rogliano (CS) più precisamente in Via Eugenio Altomare n° 86/B, che altro non è che la strada statale SS19 delle Calabrie, o anche denominata in questo

ambito di territorio, Via Nazionale, quindi a pochi passi dal centro cittadino (*Allegato n° 15*). In pratica la zona più nuova della cittadina di Rogliano, dalla quale l'utente può trovare, quasi a portata di mano, tutti i servizi che la città può offrire, da quelli istituzionali importanti a quelli amministrativi a quelli sanitari, oltre a quelli per lo svago e il divertimento. Si fa presente inoltre che la cittadina di Rogliano, dista poco meno di 5 km dall'Autostrada A2 del Mediterraneo, e dalla stazione della tratta ferroviaria per la città di Cosenza. Quindi dal punto di vista dell'insediamento urbano il fabbricato si presenta in un contesto ottimale, da qualsiasi punto di vista.

CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE E COSTRUTTIVE

❖ Descrizione dei beni

Il fabbricato, di cui fanno parte le unità pignorate, è una costruzione, la cui realizzazione risale agli inizi degli anni 2004 (duemilaquattro), si presenta con una struttura portante in c.a. e tamponamenti in muratura, di tre piani e sovrastante sottotetto praticabile.

Il fabbricato esternamente risulta rifinito in ogni sua parte, le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate, l'area di corte esterna è pavimentata con betonelle in cemento e debitamente recintata, con muretti in calcestruzzo e sovrastanti pannelli in ferro, e cancello di accesso alla corte comune, anch'esso in ferro. Anche l'area di corte esclusiva del Magazzino sub 2, la quale è adibita a giardino privato, è recintata e dotata di cancello di accesso, in ferro.

Come già specificato il fabbricato nella sua interezza è costituito da due zone, distinte, ognuna per l'accesso delle due scale principali esistenti, la scala A e la scala B, la parte di nostro interesse è identificato catastalmente come **“Scala B”**.

Le due unità pignorate di questa zona del fabbricato, sono così costituite:

- ❖ **Il Magazzino (C/2) scala B piano Terra** (*Allegato n°10*) è costituito in pianta, da un piccolo portico esterno, dal quale si accede, alla scala centrale che dà accesso al fabbricato internamente. Sui due lati della scala centrale sono ubicati due locali magazzini, in pratica separati dalla scala interna, ma facenti parte entrambi del sub 2 pignorato, ai quali vi si può accedere anche da una apertura esterna, posta sul locale est, dove è ubicato il portico, e quindi dalla corte comune esterna, sia dalla scala centrale esterna, la quale accedendo alla scala, ci si trova nel disimpegno, dove sui due lati sono poste le aperture interne in corrispondenza dei due locali, uno sul lato ovest e l'altro sul lato est, inoltre vi si può accedere, ai due locali, dalla

corte esclusiva posta sul lato nord, dove quest'ultima è direttamente confinante con la corte comune dello stesso fabbricato.

Dal sopralluogo effettuato preso i luoghi di causa, si nota che c'è una piccola differenza, fra lo stato attuale e quanto invece riportato nella planimetria catastale. Infatti l'unica difformità, riguarda la scala interna che era presente nel locale est che collegava il piano terra con il piano primo. Questa scala di fatto non esiste più, inoltre è stato realizzato, al suo posto, una porzione di solaio in corrispondenza del foro di collegamento della scala prima esistente, di conseguenza, al piano primo, lo spazio che prima veniva occupato dalla stessa scala, con la chiusura del foro, oggi è stato adibito a ripostiglio.

Allo stato attuale, l'unità in esame, anziché essere utilizzata come magazzino, viene utilizzata come vera e propria abitazione, di cui né ha tutte le caratteristiche.

Infatti accedendo dalla corte esterna, dalla scala centrale, il locale posto sul lato est, viene utilizzato come cucina, con annesso locale wc, mentre il locale posto sul lato ovest viene utilizzato come soggiorno, entrambi locali hanno l'accesso sulla corte esclusiva del subalterno 2, posta sul lato nord. I locali sono rifiniti con una pavimentazione in cotto, gli infissi sono in legno con tamponamento in vetro camera, e persiane esterne in pvc, il portoncino di ingresso è del tipo blindato. I locali sono dotati di tutti gli impianti idrico sanitari ed elettrico, e di riscaldamento, le pareti tinteggiate con varie tinte, con pittura lavabile, inoltre la scala centrale di collegamento con i piani soprastanti, è finemente rifinita, gli scalini si presentano con le stesse piastrelle del pavimento, e anche le pareti risultano tinteggiate con pittura lavabile.

- ❖ **L'Abitazione (A/2) Piano Primo scala B** (*Allegato n° 12*) ubicata appunto al piano primo in corrispondenza verticale, del locale al piano terra posto sul lato est. Vi si accede dalla scala centrale dal portoncino di ingresso posto sul pianerottolo di arrivo al piano. L'appartamento, anche se piccolo, risulta ben distribuito e rifinito in ogni sua parte. Si presenta costituito da disimpegno di ingresso, due camere, ognuna con relativo balcone, il primo con affaccio sulla corte comune, (lato strada principale, il secondo sulla porzione della corte esclusiva del magazzino sub 2), troviamo poi un locale bagno e due ripostigli, uno dei quali è stato ricavato nella porzione di spazio, precedentemente occupata dalla scala interna, (adesso rimossa) che collegava il locale magazzino, al piano terra, con il sovrastante piano primo, come già è stato descritto sopra, appunto nell'unità magazzino, dove anche in questo contesto rappresenta l'unica anomalia, cioè l'unica discrepanza tra lo stato dei luoghi rilevato e la planimetria catastale del piano primo (*Allegato n° 12*).

Allo stato attuale la predetta unità viene utilizzata, dall'affittuaria come zona notte, di fatto le due stanze presenti sono adibite a camera da letto. Da questo si arguisce, che le due unità pignorate, vengono utilizzate come unico appartamento, sviluppato su due piani, dove al piano terra è stata predisposta la zona giorno, ed al piano primo è stata predisposta la zona notte.

Anzi c'è da sottolineare, che l'affittuaria detiene anche l'appartamento del piano secondo e il relativo sottotetto del piano terzo (i quali costituiscono un unico subalterno), **non facenti parte dei beni posti a pignoramento**, a questo secondo piano vi si accede sempre dalla scala centrale, dove sul pianerottolo di arrivo al piano primo c'è sul lato ovest un ulteriore portoncino di ingresso (opposto a quello della nostra unità pignorata) che dà accesso all'altra rampa che porta poi al piano secondo.

Come si evidenziava in precedenza, i locali dell'appartamento del piano Primo (**sub 5**) pignorato, sono rifiniti anch'essi con una pavimentazione in cotto, gli infissi sono in legno con tamponamento in vetro camera, e persiane esterne in pvc, il portoncino di ingresso è del tipo blindato. I locali sono dotati di tutti gli impianti idrico sanitari ed elettrico, e di riscaldamento, le pareti tinteggiate con varie tinte, con pittura lavabile, inoltre la scala centrale di collegamento con i piani soprastanti, è finemente rifinita, gli scalini si presentano con le stesse piastrelle del pavimento, e anche le pareti risultano tinteggiate con pittura lavabile.

Per quanto sopra descritto si veda la relativa documentazione fotografica (*Allegato n° 28*).

❖ **Formazione lotti**

Dalla descrizione appena fatta delle due unità oggetto di pignoramento, costituiti dal **Magazzino Piano Terra scala B (sub 2)** e l'**Abitazione piano Primo scala B (sub 5)**, che di fatto vengono utilizzati all'attualità come unico appartamento su due livelli, e quindi come un'unica abitazione, si evince che le due unità pignorate non possono che costituire un UNICO lotto di vendita, il quale lo nomineremo **LOTTO UNICO**.

A questo punto della descrizione dei beni, è importante evidenziare una circostanza, che il sottoscritto ha rilevato sia in sede di sopralluogo, e sia dalla presa visione degli atti catastali delle unità costituenti l'intero fabbricato, (riferiti alla porzione individuato dalla "**Scala B**") e quindi anche, e specialmente, dalle due nostre unità pignorate.

Infatti, **l'anomalia** che è stata individuata, dalla presa visione degli atti catastali, e ci si riferisce, in particolare, alla consultazione sia delle planimetrie catastali, (*Allegati n° 10 e 12*) e di concorso anche all'elaborato planimetrico dell'intero immobile (*Allegato n° 13*), dove di fatto, si può notare, che:

La scala centrale B, la quale dà accesso ai piani superiori, anziché venir censita come bene comune non censibile, e quindi con un subalterno a parte, quest'ultima è stata riportata nella stessa planimetria, del **Magazzino sub 2**, come se fosse un bene esclusivo del subalterno.

Lo stesso errore, poi si ripete anche nella planimetria dell'**Appartamento piano primo sub 5**, infatti è stata riportata sempre la stessa scala centrale nella planimetria, come se fosse bene esclusivo di quest'ultima unità.

*La problematica che si vuole mettere in evidenza, che tra l'altro non è di poco conto, e che le unità poste ai piani superiori, così come stanno le cose, **NON HANNO ACCESSO LEGALE**, da nessuna parte del piano terra, essendo appunto, il portico prima e la scala centrale poi, riportati nella planimetria come beni esclusivi del **SOLO** piano terra.*

Quindi, come si desume, un errore che non può essere trascurato, in quanto, se le cose rimanessero tali, le unità soprastanti al piano terra, **NON AVREBBERO ACCESSO**, da nessuna parte del fabbricato.

Pertanto è necessario ed indispensabile, procedere alla correzione dell'Elaborato Planimetrico, andando ad individuare e quindi etichettare la scala centrale B, al piano Terra e al piano Primo, come un **bene comune non censibile**, a **TUTTI** i subalterni presenti nel fabbricato della scala B, attribuendogli quindi, un altro numero di subalterno.

E ancora, per finire, giusto per completezza della descrizione e della visione globale, di tutte le unità del fabbricato, in merito alla correzione che si rende necessaria, nella planimetria del 2° e 3° piano (sub 6), (il quale quest'ultimo non facenti parte del pignoramento in questione) la scala centrale è stata riportata senza subalterno, **ma che di fatto, in questo caso è esatto**. Infatti questa porzione di scala è di proprietà esclusiva dello stesso bene (sub 6), essendo, il piano secondo, ed il piano terzo sottotetto, facenti parte entrambi della stessa planimetria catastale, (sub 6), e quindi dello stesso proprietario, ossia i due piani costituiscono un unico bene.

In seguito a quanto appena descritto, in merito alla problematica rilevata in sede di verifica degli atti catastali e di sopralluogo, il sottoscritto a mezzo Pec, sul portale telematico, (*Allegato n° 23*) ho fatto istanza al Giudice dell'Esecuzione, per poter operare la dovuta correzione del solo "Elaborato Planimetrico" (*Allegato n° 13*), sottolineando che il costo, extra alla parcella di perizia, della

procedura della presente pratica era di € 800 (Euro Ottocento/00) comprensivo di tutte le spese correlate. In seguito ho ottenuto la dovuta autorizzazione (*Allegato n° 24*), per cui ho proceduto a redigere l'opportuna variazione presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza- sezione del Territorio, operando la procedura Docfa, ed ottenendo la ricevuta dell'avvenuta variazione catastale (*Allegato n° 25*), e recuperando in seguito il nuovo Elaborato Planimetrico, con il relativo Elenco dei Subalterni, **corretto** (*Allegato n° 26*), direttamente dal portale delle Agenzie delle Entrate.

Dalla descrizione fatta delle unità oggetto di pignoramento, costituite da un magazzino e da una abitazione, si evince che l'unità costituisce un UNICO Lotto di vendita, il quale lo nomineremo **LOTTO UNICO**, con una Superficie Commerciale pari ad: **S_{Comm} = 163,81 mq.**

- Confini:

Il fabbricato confina per tre lati con la corte comune identificata come Foglio 5 Particella 841 sub 7 e per il lato posto ad ovest con il sub 1 stesso foglio e particella, a nord con proprietà dello stesso *debitore* ed a .

Nello specifico, i nostri beni confinano:

Il Magazzino (C/2) scala B piano Terra (sub 2) confina ad est ed a sud, con corte comune sub 7, mentre a nord con particella 842 proprietà dello stesso *debitore* ed a ovest con il subalterno sub 1 (proprietà Convertini-Sicilia);

L'Abitazione (A/2) scala B piano Primo (sub 5) confina a sud e ad est con corte comune sub 7, mentre a nord in proiezione con corte esclusiva sub 2 (bene ipotecato), ad ovest con il sub 3 (proprietà Falbo), salvo diritti di terzi.

Per una migliore identificazione dei confini e dell'ubicazione della nostra unità immobiliare pignorata, insistente sul **Foglio 5 Particella 841 Sub 2 e sub 5**, si allega lo stralcio di mappa catastale (*Allegato n° 14*) ed il **Nuovo Elaborato Planimetrico e relativo Elenco subalterni corretti** (*Allegato n° 26*) recuperati dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate –Catasto Fabbricati- Ufficio Provinciale di Cosenza.

STIMA DEL LOTTO UNICO

Dopo questa illustrazione, degli immobili costituenti un unico lotto denominato **Lotto Unico**, passiamo alla sua valutazione.

La sua valutazione sarà condotta in virtù, della sua potenzialità di immobile esistente, **nello stato di fatto in cui si trova** e per la sua destinazione d'uso, per cui risulta documentato, anche se il solo piano terra, ha diversa destinazione d'uso, ma che di fatto è possibile allineare, come descritto ai punti precedenti, (quesito 6).

Infatti come ampiamente descritto, l'immobile pignorato allo stato attuale, anche se risulta composto da due unità, con diversa destinazione d'uso, (si ricorda piano terra Magazzino C/2 e piano primo Abitazione A/2) di fatto, anche per la sua conformazione sin dallo stato originario, è stato concepito per essere utilizzato **come UNICA ABITAZIONE**.

Si sottolinea quindi, che anche se il **piano terra** agli atti catastali risulta censito come **Magazzino C/2** di fatto è conformato, insieme al piano primo soprastante, come una **unica abitazione** vera è propria, tra l'altro utilizzata all'attualità come tale.

Come specificato nella risposta al quesito n° 6, a pagina 27, la pratica per allineare le due planimetrie allo stato di fatto in cui si trovano, il quale come spiegato è diverso dalla situazione riportata in catasto, consiste in una SCIA Edilizia in Sanatoria, presso l'Ente Comunale, in cui la stessa, può contemplare sia la demolizione abusiva della scala interna, e la successiva realizzazione del piccolo solaio del foro che prima occupava la scala, e sia inoltre il cambio di destinazione d'uso del relativo piano terra, per poi procedere alla dovuta rettifica dell'atto catastale, di entrambe le planimetrie. Come specificato la spesa complessiva di tale procedimento correttivo ammonta a complessivi € 2.000 (euro duemila).

PERTANTO IL LOTTO VERRÀ DI SEGUITO STIMATO COME UNICA ABITAZIONE

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

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

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

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

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

Criterio di stima n° I

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

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

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

MIM di **650,00 €/mq** ed un MAX di **870,00 €/mq**

quindi un valore MEDIO di mercato pari ad

$$\underline{V_{mm1}} = (650 \text{ €/mq} + 870 \text{ €/mq}) / 2 = \underline{760,00 \text{ €/mq}}.$$

Criterio di stima n° II

II. Il valore, per "comparazione di un immobile"

In questo tipo di stima, lo strumento più attendibile, che opera una comparazione di immobili, per zone omogenee, è l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari emanati dall'Agenzia delle Entrate del Territorio. Da questi, (Allegato n° 27) è stato possibile determinare, relativamente al **II° semestre del 2024** individuando la fascia/zona – Centro Storico – Aree più prossime _Codice zona "B1" Microzona "1" a - Destinazione Residenziale, per la nostra tipologia, **Abitazioni di tipo Economico**, in stato conservativo Normale, le seguenti quotazioni:

MIM di **570,00 €/mq** ed un MAX di **750,00 €/mq**

quindi un valore MEDIO di mercato pari ad

$$\underline{V_{mm2}} = (570,00 \text{ €/mq} + 750,00 \text{ €/mq}) / 2 = \underline{660,00 \text{ €/mq}}.$$

STUDIO TECNICO

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

e-mail: gioia.gioacchino1964@gmail.com

pec gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu

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

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

Pertanto il sottoscritto in virtù delle ragioni sopra esposte, applica un valore correttivo (K) al valore medio, indicato dall'OMI con $K = 0,98$ per cui il Valore Medio di Mercato sarà pari ad:

$$\underline{V_{mm2}} = 660,00 \text{ €/mq} * 0,98 = \underline{646,80 \text{ €/mq}}$$

Criterio di stima n° III

I. Il valore, da "capitalizzazione del reddito"

Per il calcolo del reddito lordo totale si è considerato il canone mensile desunto dalla tabella delle quotazioni immobiliari.

pertanto avremo

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

Min 2,20 €/ mq Max 2,80 €/mq Med €/mq $(2,20 + 2,80) / 2 = \text{€/mq } 2,50$

Quindi

Valore Med = €/mq 2,50

❖ Il secondo Valore di Locazione (**rilevato**) è pari ad Rilevato €/ mq 2,70

Pertanto il Canone di Locazione medio sarà:

Canone Med €/mq $(2,50 + 2,70) / 2 = \text{€/mq } 2,60$

Da qui ricaviamo il

Canone Mensile = €/mq 2,60 * 1 mq = € 2,60

Ed infine **il Reddito lordo totale Rlt = € 2,60 * 12 mesi = € 31,20**

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

Determiniamo adesso il saggio di Capitalizzazione r ,

STUDIO TECNICO

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

e-mail: gioia.gioacchino1964@gmail.com

pec gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu

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

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

$$r = [(2,20 \text{ €/mq} + 2,80 \text{ €/mq}) * 12] / (570,00 \text{ €/mq} + 750,00 \text{ €/mq}) = 4,55 \%$$

avremo:

$$r = 4,55\%$$

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

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

Fattore Correttivo	Range	Commento	P.Primo
Ubicazione rispetto al centro	± 0,22 %	Abitazione in Centro	0.20%
Collegamenti e servizio trasporti	± 0,15 %	Abitazione in Centro	0.11%
Attrezzature collettive a distanza pedonale	±0,28 %	Abitazione in Periferia	
- Impianti sportivi			
- Uffici comunali			
- Attività commerciali e turistiche			0.26%
- Uffici postali			
- Parcheggi			
- Scuole			
Qualificazione dell'ambiente esterno –Idoneità insediativa	±0,18 %	buono	0.18%
Livello di inquinamento ambientale verde pubblico e privato	±0,8 %	buono	0.55%
Disponibilità spazi pubblici o privati da utilizzare a parcheggio	±0,6 %	buono	0.00%
Caratteristiche di panoramicità	±0,36 %	discreto	0.30%
Caratteristiche di Prospicenza e luminosità	±0,20 %	discreto	0.14%
Quota rispetto al piano stradale	±0,08 %		0.08%
Dimensioni spazi coperti o scoperti	±0,06 %		0.03%

STUDIO TECNICO

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

e-mail: gioia.gioacchino1964@gmail.com

pec gioacchino.gioia.e9355f@ingpec.eu

Grado di rifinitura interna e esterna –Livello tecnologico degli impianti	±0,16 %	0.12%
Necessità di manutenzione -Sicurezza delle situazioni strutturali	±0,12 %	0.12%
Età dell’edificio	±0,10 %	0.00%
Possibilità di dilazioni nei pagamenti	±0,06 %	0.00%
Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione	±0,04 %	0.02%
SOMMANO		2.11%

Pertanto $r = 4,55 \% - 2,11\% = 2,44\%$

Applicando la Formula

$$V = B_f / r$$

Con

$$B_f = Rlt - \text{spese di parte padronale}$$

Le spese di parte padronale comprendenti quote di manutenzione, amministrazione, assicurazione, tributi, sfitto ed inesigibilità, sono state calcolate forfettariamente in una quota pari al 20 % quindi essendo $Rlt = € 31,20$ avremo:

$$\text{spese padronale} = € 31,20 * 20\% = € 6,24$$

$$B_f = Rlt - \text{spese di parte padronale} = € 31,20 - € 6,24 = € 24,96$$

Da cui infine

$$V_{mm3} = B_f / r = € 24,96 / 2,44 \% = € 1.022,95$$

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

CRITERIO SI STIMA	VALORE (€/MQ)	<u>Valore Medio più probabile</u> MEDIA
Vmm1	€/mq 760,00	€/mq 809,92
Vmm2	€/mq 646,80	
Vmm3	€/mq 1.022,95	

VALORE MEDIO PIU' PROBABILE $V_{mm} = € / \text{mq } 809,92$

ADESSO PER DETERMINARE IL VALORE DEL NOSTRO BENE che come specificato fa parte dell'unico Lotto di vendita, PER LE PECULIARITÀ VISTE IN PRECEDENZA, ADOTTIAMO GLI ALTRI DUE METODI ESTIMATIVI PROPOSTI, E MEDIARE TRA I DUE VALORI TROVATI, QUELLO REALE E PIÙ PROBABILE PER IL NOSTRO BENE, OGGETTO DI STIMA.

❖ STIMA PER PUNTI DI MERITO

Superficie Commerciale **SLOTTO UNICO 163,81 mq**

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

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

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

Come punti di merito prenderemo in considerazione i seguenti parametri:

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

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

Tabelle per punti di merito:

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

		Degradata	0.90	Scadenti	0.70
--	--	-----------	------	----------	------

Pertanto avremo la seguente tabella comparativa

Caratteristiche	Appartamento K _x	Tipologia di riferimento K _y	K _j = K _x / K _y
Caratteristiche. Ambientali	1.05	1	1.05
Età	0.82	0.92	0.89
Panoramicità-Orientamento	1.00	1.05	0.95
Stato di Conservazione	0.85	1	0.85
Posizione-Zona	1.10	0.9	1.22
Caratteristiche Tecnologiche	0.90	0.85	1.06
$\prod_{j=1}^n K_j$			0,98

Essendo il valore medio di mercato al mq pari ad **V_{mm} = 809,92 €/mq**

Avremo

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

$$V_x = 809,92 \text{ €/mq} * 0,98 = 793,72 \text{ €/mq}$$

La superficie commerciale della nostra abitazione è pari ad **S_{LOTTO UNICO} = 163,81 mq**

In definitiva $V = S_{\text{Lotto Unico}} * V_x = 163,81 \text{ mq} * 793,72 \text{ €/mq} = \text{€ } 130.019,27$

Valore	Stima per punti di merito	V = € 130.019,27
---------------	----------------------------------	-------------------------

❖ METODO DEL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO

❖ **Superficie Commerciale** **S_{LOTTO UNICO} 163,81 mq**

Il valore dell'immobile si ottiene applicando la formula

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

V_M è il valore di mercato dell'immobile;

VC è il costo di costruzione;

VR è il costo di ricostruzione.

Per la determinazione del costo di costruzione si considera dopo varie ricerche e contatti con imprese costruttrici, un prezzo al mq di superficie pari ad

$$VC = \text{€ /mq } 650,00$$

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

Quindi si arriva ad un

$$VC = \text{€ /mq } 650 * 1,10 * 1,12 = \text{€ /mq } 800,80$$

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

$$D = [(A/100)+20]^2 / 140] - 2,86$$

Dove

- (D) rappresenta il deprezzamento in percentuale del valore a nuovo ed
- (A) esprime l’età degli anni dell’edificio, in percentuale della sua vita utile, per il nostro immobile l’età (a partire dal 2004 anno della sua ristrutturazione) è di 21 anni su una vita utile di 100 anni, pertanto

$$D = [(21/100)+20]^2 / 140] - 2,86 = 5,75 \%$$

Il coefficiente di deprezzamento è dato da:

$$Cd = 100\% - D$$

$$Cd = 100\% - 5,75 \% = 94,25 \%$$

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

Con

$$Vrip = Cd * Crip$$

Quindi avremo

$$Vrip = 94,25\% * \text{€ /mq } 800,80 = \text{€ /mq } 754,75$$

La superficie commerciale del nostro bene è pari ad **LOTTO UNICO = 163,81 mq**

In definitiva

$$V = \text{LOTTO UNICO} * Vrip = 163,81 \text{ mq} * 754,75 \text{ € / mq} = \text{€ } 123.635,60$$

Valore Metodo del costo di riproduzione deprezzato

$$V = \text{€ } 123.635,60$$

A questo punto, mediando i due valori di stima trovati, con i due criteri, avremo il valore cercato:
965

<u>Stima per punti di merito</u>	€ 130.019,27
<u>Metodo del costo di riproduzione deprezzato.</u>	€ 123.635,60
MEDIA DELLE STIME	€ 126.827,44

Ricapitolando

Valore della STIMA LOTTO UNICO € 126.827,44

(Euro Centoventiseimilaottocentoventisette/44)

SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO UNICO = 163,81 MQ

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

Tenendo conto adesso delle detrazioni dovute sia all'abbattimento forfettario, avremo:

Per la l'abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, si ha:

- ABBATTIMENTO Forfetario 15%. € 126.827,44 * 15% = € 19.024,12
- Allineamento delle Difformità planimetriche € 2.000,00
- Totale detrazioni** **€ 21.024,12**

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

V_{LOTTO UNICO A} = € 126.827,44 – € 21.024,12 = € 105.803,32

Valore FINALE del ---LOTTO UNICO--- = € 105.800,00
(cifra tonda)

(Euro Centocinquemilaottocento/00)

RIEPILOGANDO IN TABELLA

LOTTO UNICO

LOTTO UNICO									
DESCRIZIONE		-Magazzino Piano Terra -Scala B-							
Catasto FABBRICATI - ROGLIANO (CS)									
INDIRIZZO	Via EUGENIO ALTOMARE –scala B -Piano T –Rogliano (CS)								
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens	Categ.	Classe	Cons.	Dati di Superficie	Escluse aree scoperte	Rendita
5	841	2	1	C/2	3	65 mq	72 mq	-	€ 87,28
DESCRIZIONE		-Abitazione al Piano Primo –Scala B-							
Catasto FABBRICATI - ROGLIANO (CS)									
INDIRIZZO	Via EUGENIO ALTOMARE -scala B -Piano 1° –Rogliano (CS)								
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens	Categ.	Classe	Cons.	Dati di Superficie	Escluse aree scoperte	Rendita
5	841	5	1	A/2	1	3 vani	56 mq	52 mq	€ 216,91
INTESTAZIONE PER ENTRAMBI I SUBALTERNI	XXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Rogliano (CS) il XXXXXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per il diritto di Piena PROPRIETA’ per 1/1 in regime di separazione dei beni								
SUPERFICIE COMMERCIALE	163,81 mq								
QUOTA PIGNORATA	La consistenza della QUOTA PIGNORATA è pari a 1/1;								
CERTIFICAZIONI	L’immobile E’ DOTATO di CERTIFICATO DI ABITABILITA’								
STATO ATTUALE	Le unità Immobiliari risultano ABITATE;								
Valore di Stima	Valore di STIMA -LOTTO UNICO = € 126.827,44								
Valore Totale Della Detrazione	Valore della DETRAZIONE = € 21.024,12								
Valore Netto Di Stima	Valore NETTO STIMA --LOTTO UNICO-- = € 105.800,00								
RIEPILOGO									
LOTTO UNICO Cifra Tonda			V-LOTTO UNICO- = € 105.800,00						

=====-%-%-%-%-%-%-%-%-%-%=====

STUDIO TECNICO

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

e-mail: gioia.gioacchino1964@gmail.com

pec gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu

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

Pagina 56 di 63

QUESITO N°10

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;

RISPOSTA AL QUESITO N° 10

Per quanto riguarda la risposta al presente quesito, come già spiegato ed illustrato in precedenza, è stato formato per il bene pignorato un **UNICO Lotto di vendita**.

Quindi in risposta al presente quesito, verrà riportato di seguito, la tabella riepilogativa, ottenuta per il bene in esame, dal quale si possono desumere tutte le informazioni richieste nel presente quesito.

Pertanto avremo:

- LOTTO UNICO -

LOTTO UNICO									
DESCRIZIONE		-Magazzino Piano Terra -Scala B-							
Catasto FABBRICATI - ROGLIANO (CS)									
INDIRIZZO		Via EUGENIO ALTOMARE –scala B -Piano T –Rogliano (CS)							
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens	Categ.	Classe	Cons.	Dati di Superficie	Escluse aree scoperte	Rendita
5	841	2	1	C/2	3	65 mq	72 mq	-	€ 87,28
DESCRIZIONE		-Abitazione al Piano Primo –Scala B-							
Catasto FABBRICATI - ROGLIANO (CS)									
INDIRIZZO		Via EUGENIO ALTOMARE -scala B -Piano 1° –Rogliano (CS)							
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens	Categ.	Classe	Cons.	Dati di Superficie	Escluse aree scoperte	Rendita
5	841	5	1	A/2	1	3 vani	56 mq	52 mq	€ 216,91
INTESTAZIONE PER ENTRAMBI I SUBALTERNI		XXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Rogliano (CS) il XXXXXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per il diritto di Piena PROPRIETA’ per 1/1 in regime di separazione dei beni							
SUPERFICIE COMMERCIALE		163,81 mq							
QUOTA PIGNORATA		La consistenza della QUOTA PIGNORATA è pari a 1/1;							
CERTIFICAZIONI		L’immobile E’ DOTATO di CERTIFICATO DI ABITABILITA’							

STUDIO TECNICO

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

e-mail: gioia.gioacchino1964@gmail.com

pec gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu

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

Pagina 57 di 63

STATO ATTUALE	Le unità Immobiliari risultano ABITATE;
Valore di Stima	Valore di STIMA -LOTTO UNICO = € 126.827,44
Valore Totale Della Detrazione	Valore della DETRAZIONE = € 21.024,12
Valore Netto Di Stima	Valore NETTO STIMA --LOTTO UNICO-- = € 105.800,00
<u>RIEPILOGO</u>	
LOTTO UNICO Cifra Tonda	V-LOTTO UNICO- = € 105.800,00

- Confini:

Il fabbricato confina per tre lati con la corte comune identificata come Foglio 5 Particella 841 sub 7 e per il lato posto ad ovest con il sub 1 stesso foglio e particella, a nord con proprietà dello stesso *debitore* ed a .

Nello specifico, i nostri beni confinano:

Il Magazzino (C/2) scala B piano Terra (sub 2) confina ad est ed a sud, con corte comune sub 7, mentre a nord con particella 842 proprietà dello stesso *debitore* ed a ovest con il subalterno sub 1 (proprietà CCCCCCCCCC);

L'Abitazione (A/2) scala B piano Primo (sub 5) confina a sud e ad est con corte comune sub 7, mentre a nord in proiezione con corte esclusiva sub 2 (bene ipotecato), ad ovest con il sub 3 (proprietà Falbo), salvo diritti di terzi.

Per una migliore identificazione dei confini e dell'ubicazione della nostra unità immobiliare pignorata, insistente sul **Foglio 5 Particella 841 Sub 2 e sub 5**, si allega lo stralcio di mappa catastale (*Allegato n° 14*) ed il **Nuovo Elaborato Planimetrico e relativo Elenco subalterni corretti** (*Allegato n° 26*) recuperati dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate –Catasto Fabbricati- Ufficio Provinciale di Cosenza.

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

QUESITO N°11

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;

RISPOSTA AL QUESITO N° 11

Per quanto concerne la risposta al presente quesito, il sottoscritto asserisce, che in virtù dei sopralluoghi effettuati, presso i luoghi di causa, oggetto di pignoramento, ha constatato e verificato, insieme al custode delegato, che gli immobili allo stato attuale sono **ABITATI**, dalla signora xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, in qualità di affittuaria l'immobile pignorato, identificata a mezzo carta di identità n° XXXXXX rilasciata dal comune di Rogliano (CS). La signora Macchione ci ha esibito il contratto di locazione recante la data del 26-06-2021 regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza il 20-07-2021 al n° 4150 serie 3T con codice identificativo TDF21T004150000ZH. Il presente contratto era stato stipulato a favore del signor XXXXXXXX nato a Rogliano il XXXXXX, ex marito della signora XXXXXX, risultando la stessa separata. Insieme al presente contratto esibisce inoltre la voltura dello stesso contratto di locazione fatta a proprio nome, prot. n° 22070111511054242 – 000001 in data 01-07-2022 (*Allegato n° 5*). Il sottoscritto inoltre rivolgendosi presso l'ufficio anagrafe del comune di Rogliano ha richiesto il certificato di residenza storico della signora XXXXX, (*Allegato n° 5-bis*) dal quale si evince che la stessa è residente presso l'immobile di cui è causa dal 24-09-2021 a tutt'oggi.

Quindi in risposta al presente quesito, per quanto sopra esposto, si asserisce che **i beni pignorati, sono OCCUPATI, in virtù di un regolare contratto di locazione. Inoltre si è**

appurato che non esistono altre formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, né vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Inoltre i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico, quindi nulla che può essere opponibile alla procedura esecutiva.

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

QUESITO N°12

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

RISPOSTA AL QUESITO N° 12

In risposta al presente quesito, il sottoscritto asserisce, dalla presa visione degli atti comunali, che **TUTTI** gli immobili oggetto del presente pignoramento,

non sono oggetto di nessuna procedura espropriativa per pubblica utilità.

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

QUESITO N°13

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

RISPOSTA AL QUESITO N° 13

In risposta al presente quesito, abbiamo quanto segue:

Procedendo sempre per come abbiamo fatto sin qui, ossia riferendoci al lotto di vendita identificato, in relazione ai beni che lo costituiscono, per quanto richiesto dal G.e., si rimanda alla visione dei seguenti allegati:

–LOTTO UNICO–

- ❖ Planimetria dello **Stralcio Catastale** del Fabbricato (*Allegato n° 14*);
- ❖ Planimetria dello **Stato Attuale [Magazzino (C/2) e Abitazione (A/2)]** (*Allegato n° 22*);
- ❖ Elaborato Planimetrico **corretto** (*Allegato n° 26*);

- ❖ Documentazione Fotografica dell' **Abitazione** (*Allegato n° 28*);

Mentre per quanto concerne la loro **ubicazione geografica**, che interessa l'unità pignorata, si rimanda la visione ai seguenti allegati

- ❖ Ubicazione geografica del fabbricato, in cui è ubicato il bene pignorato (*Allegato n° 15*);
- ❖ Stralcio Catastale –ROGLIANO (CS) -**Foglio 5 Particella 841** (*Allegato n° 14*);

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

QUESITO 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.

RISPOSTA AL QUESITO N° 14

In Risposta al presente quesito, si rimanda per il lotto formato al relativo **FOGLIO RIASSUNTIVO**, con l'indicazione sia dello stato di occupazione dei beni che lo compongono, sia del valore stesso di quest'ultimo, della sua ubicazione, e quindi del valore totale del lotto. In pratica tutto ciò che possa essere utile per una rapida visione della situazione del bene. Tale schema sarà utilizzato per la pubblicazione di vendita del singolo Lotto. Pertanto avremo:

Foglio Riassuntivo **LOTTO UNICO** (Allegato n° 29);

LOTTO UNICO									
DESCRIZIONE		-Magazzino Piano Terra -Scala B-							
Catasto FABBRICATI - ROGLIANO (CS)									
INDIRIZZO		Via EUGENIO ALTOMARE –scala B -Piano T –Rogliano (CS)							
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens	Categ.	Classe	Cons.	Dati di Superficie	Escluse aree scoperte	Rendita
5	841	2	1	C/2	3	65 mq	72 mq	-	€ 87,28
DESCRIZIONE		-Abitazione al Piano Primo –Scala B-							
Catasto FABBRICATI - ROGLIANO (CS)									
INDIRIZZO		Via EUGENIO ALTOMARE -scala B -Piano 1° –Rogliano (CS)							
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens	Categ.	Classe	Cons.	Dati di Superficie	Escluse aree scoperte	Rendita
5	841	5	1	A/2	1	3 vani	56 mq	52 mq	€ 216,91
INTESTAZIONE PER ENTRAMBI I SUBALTERNI		XXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Rogliano (CS) il XXXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per il diritto di Piena PROPRIETA’ per 1/1 in regime di separazione dei beni							
SUPERFICIE COMMERCIALE		163,81 mq							
QUOTA PIGNORATA		La consistenza della QUOTA PIGNORATA è pari a 1/1;							
CERTIFICAZIONI		L’immobile E’ DOTATO di CERTIFICATO DI ABITABILITA’							
STATO ATTUALE		Le unità Immobiliari risultano ABITATE;							
Valore di Stima		Valore di STIMA -LOTTO UNICO = € 126.827,44							
Valore Totale Della Detrazione		Valore della DETRAZIONE = € 21.024,12							
Valore Netto Di Stima		Valore NETTO STIMA --LOTTO UNICO-- = € 105.800,00							
RIEPILOGO									
LOTTO UNICO Cifra Tonda			V-LOTTO UNICO- = € 105.800,00						



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



**QUESITO N°15**

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

RISPOSTA AL QUESITO N° 15

In risposta al presente quesito, si rimanda all'ultimo allegato (*Allegato n° 30*) in cui viene riportata la presente CTU, oscurata nelle parti sensibili, così come disposto, per la protezione dei dati personali.

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

CONCLUSIONI

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

RISPOSTA ALLE CONCLUSIONI

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

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

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

Luzzi li, 28- Ottobre - 2025

C.T.U.

Ing. Gioacchino GIOIA