

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

Sezione I Civile

Ufficio ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'esecuzione: Dott.Giorgio Previte

Procedura Giudiziaria N. R. G.E. 180/2018

Creditore: DO VALUE SPA-Sede: Verona

Studio legale: Avv. Claudio Francesco Clausi

Via Capoderose n.3 - 87100 Cosenza (CS)

Debitori:



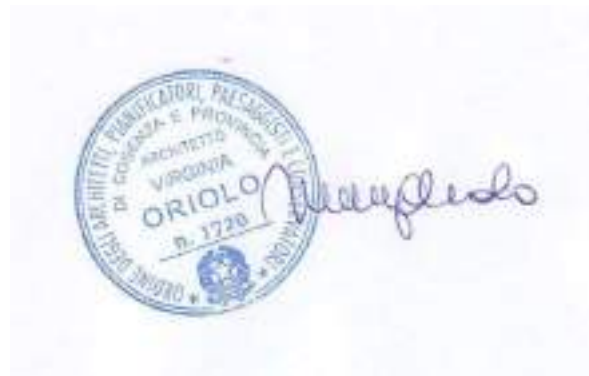
Consulenza Tecnica d'Ufficio

PERIZIA ESTIMATIVA

Cosenza , 10/10/2021

II C.T.U.

Dott.Arch.Virginia ORIOLO



INDICE

PREMESSA.....	03
QUESITI.....	03
RISPOSTA AI QUESITI PRELIMINARI.....	07
RISPOSTA AI QUESITI	09
SOPRALLUOGO-DESCRIZIONE DEI BENI	10
URBANISTICA DELL'AREA,AUTORIZZAZIONI EDILIZIE.....	13
DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA.....	18
DESCRIZIONE SINTETICA DEI LOTTI SINGOLI.....	25
DESCRIZIONE SINTETICA DEL LOTTO UNICO.....	29
CONCLUSIONI.....	31
ALLEGATI.....	33

➤ **PREMESSA**

La sottoscritta Dott. Arch. Virginia Oriolo nata a Cosenza il 26/11/1966 con residenza e Studio Tecnico in Rende Via Torino, n° 6, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Cosenza con il n° 1720, incluso nell'Albo del Tribunale di Cosenza come Consulente Tecnico d'Ufficio del Giudice con il n° 1210, veniva nominato dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Giorgio Previte (**ALL.n.01**) che, vista l'istanza di vendita depositata nell'intestata procedura, preso atto dell'avvenuto deposito della documentazione prescritta dall'ex art. 569 FISSA l'udienza di comparizione delle parti per l'esame della regolarità degli atti e per l'autorizzazione alla vendita per il giorno **14/09/2021 ore 10.10**. Rilevato che occorre nominare un esperto che provveda alla stima del compendio pignorato ed al compimento delle ulteriori attività di cui all'art. 173 – bis disp. att. c. p. c. nomina esperto nel presente procedimento l'Arch. Virginia Oriolo e dispone che il giuramento avvenga telematicamente entro 10 giorni dalla comunicazione ricevuta tramite compilazione del modulo allegato da depositarsi in pct.

Il G.E. dispone che il perito depositi la relazione di stima almeno 30 giorni prima dell'udienza e ne invii copia alle parti al momento del deposito; concede termine al debitore sino a 20 giorni prima dell'udienza per l'invio di note ed osservazioni alla relazione di stima a mezzo posta o posta elettronica, termine sino a 10 giorni al creditore per le proprie osservazioni in replica al debitore e termine di 5 giorni al perito per precisazioni e repliche alle eventuali osservazioni .La sottoscritta C.T.U. Arch. Virginia Oriolo con residenza e studio in Rende (CS) Via Torino n.6 il giorno 26/02/2021 inviava giuramento di rito con firma digitale depositandolo in pct (**ALL.n.02**) .

A seguito sopralluogo effettuato in data 24/03/2021 c/o i luoghi di causa e richiesta di accesso agli Atti al Comune di San Giovanni in Fiore per reperire documentazione necessaria, non avendo avuto alcun riscontro alle n.2 pec inviate in data 25/06/2021 e il 12/07/2021 la sottoscritta CTU richiede Proroga dei termini per il deposito di Relazione Tecnica di giorni 40 (**ALL.n.03**) pertanto con deposito in pct entro il 24/09/2021.

Il G.E.,con istanza del 09/09/2021 ,concede al CTU proroga per deposito relazione di stima sino al 23/10/2021 fissando nuovo termine per l'udienza in data 23/11/2021.

➤ **QUESITI**

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

In particolare, l'esperto deve precisare:

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

oppure:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1) Provveda all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- 2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;*
- 3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;*
- 4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e l'0 della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettuare il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del*

Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

- 5) *ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;*
- 6) *ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale 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. Specifici 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;*

Si raccomanda il perito stimatore di indicare:

- *al punto 10, se il compendio pignorato risulti più proficuamente vendibile come unico lotto o in più lotti separati, e le ragioni per cui giunga a tale valutazione; procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;*
 - *al punto 11, se il bene/beni oggetto di pignoramento sia/siano liberi o occupati. E in quest'ultimo caso se risultino occupati da terzi (in caso affermativo se in virtù di titolo e quale e se opponibile al pignoramento) o dal debitore.*
- Individui e precisi, specie in quest'ultimo caso, se a occupare l'immobile vi siano soggetti particolarmente sensibili, come ad esempio minori, disabili, anziani. Rilevi tali circostanze anche nel proprio verbale di sopralluogo.*
- *L'adeguatezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. a seguito di effettivo controllo.*

Il giudice dispone, inoltre, che l'esperto:

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

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

A partire dal deposito dell'elaborato peritale.

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

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

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

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

A tale fine, all'interno della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy nonché gli allegati sopra identificati. Dovrà altresì essere allegato in formato .rtf o word.zip un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita.

AUTORIZZA l'esperto:

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

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

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

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

ASSEGNA all'esperto:

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

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

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

➤ **RISPOSTA AI QUESITI PRELIMINARI**

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

La sottoscritta CTU , a seguito giuramento avvenuto in data 26/02/2021, in via preliminare ha estratto gli Atti allegati al Fascicolo riferito al compendio immobiliare sito in San Giovanni in Fiore (CS) Via Gramsci n.190/Via XX Settembre oggetto dell'esecuzione immobiliare Procedura NRG 180/2018 Creditore: DO VALUE SPA con sede legale in Verona.- Debitori:

[REDACTED] per verificare la completezza della documentazione.

Tale documentazione , depositata dal creditore precedente, contiene copia Atto di accollo del mutuo, i certificati delle iscrizioni e trascrizioni, il Certificato Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari del bene pignorato redatto dal Notaio dott. Antonio TROTTA del 25/10/2018 e del Notaio dott.ssa Giulia Messina VITRANO del 10/09/2018, Atto di pignoramento immobile e note di trascrizione .

Non contiene copia di Atto comprovante la provenienza dell'immobile, copia di visure e planimetrie catastali, i certificati dei residenza dei debitori pignorati. Tale documentazione verrà recepita dalla CTU e/o richiesta al creditore precedente come ulteriore integrazione al fascicolo.

Precisi l'esperto:

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

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

Il creditore precedente BCC GESTIONE CREDITI SPA ora DO VALUE SPA ha optato per il deposito di Certificazione Notarile Sostitutiva attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari del bene pignorato redatto dal Notaio dott.ssa Giulia Messina VITRANO redatto in Corleone in data 10/09/2018 (**ALL.n.04**) e Certificazione Notarile Sostitutiva redatta dal Notaio Antonio TROTTA redatta in Pavia il 25/010/2018.(**ALL.n.05**)

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

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

derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

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

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

La Certificazione Notarile Sostitutiva del Notaio dott.ssa Giulia Messina VITRANO redatto in Corleone in data 10/09/2018 e Certificazione Notarile Sostitutiva redatta dal Notaio Antonio TROTTA redatta in Pavia il 25/010/2018, certifica il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza in data 10/09/2018 ai n.23158/18113.

Da tale certificazione risulta indicate l'intera storia ipotecaria degli immobili pignorati in particolare nel ventennio preso in esame alla data del 22/10/2018 si rilevano le seguenti provenienze: agli esecutati [REDACTED] i beni immobili erano pervenuti in parte per Successione non trascritta di [REDACTED] in parte per Successione non trascritta di [REDACTED]

Con Atto Notaio Scornajenchi Riccardo di Rende del 21/12/2017 rep.103535/40082 trascritto il 16/10/2018 ai nn.26680/20789 Accettazione tacita di eredità in morte di [REDACTED] e con Atto Notaio Scornajenchi Riccardo di Rende del 21/12/2017 rep.10353/40082 Trascritto il 16/10/2018 ai nn.26681/20790 Accettazione tacita di eredità in morte di [REDACTED]

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

In Atti non sono presenti le Visure storiche catastali né gli elaborati planimetrici relativi a n.6 unità immobiliari individuate nel N.C.E.U. del Comune di San Giovanni in Fiore (CS) al foglio 94 p.lla n. 600 sub.2-4-5-9-10-11 proprietà 1/2 di [REDACTED] e proprietà 1/2 di [REDACTED]

Pertanto la sottoscritta CTU ha acquisito ,tramite piattaforma Sister Agenzia delle Entrate, visura catastale storica per ogni singolo immobile (**ALL.n.6-7-8-9-10-11**), visura catastale per soggetto [REDACTED] (**ALL.12**), visura catastale per soggetto GIUSEPPE (**ALL.13**), visura catastale per soggetto [REDACTED] (**ALL.14**), elaborato planimetrico -estratto mappa Foglio 94 (**ALL.n.15**) e planimetrie catastali di tutti gli immobili (totale n.6)- sub.2-4-5-9-10-11 (**ALL.n.16-17-18-19-20-21**)

I dati catastali attuali e storici indicati nelle visure catastali e nel Certificato Notarile coincidono. Nelle Visure catastali storiche ogni immobile risultano essere censito in ditta a [REDACTED] proprietà per 1/2 ciascuno.

- *L'esperto deve precisare se il creditore precedente 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 precedente ed al G.E.*

Il Creditore precedente non ha depositato nel fascicolo Certificato di Stato Civile degli esecutati [redacted] in quanto essi risultano proprietari ciascuno per una quota indivisa pari ad 1/3 di piena proprietà su tutti gli immobili in virtù di Successione (non trascritta) e accettazione dell'eredità (non trascritta) dei genitori [redacted] deceduti.

➤ **RISPOSTA AI QUESITI**

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

Per l'esatta individuazione del compendio immobiliare denominato [redacted] [redacted] in attività prevalente tessitura e vendita prodotti è stata estrapolata una vista aerea della zona in cui è inserito il fabbricato principale ed i magazzini annessi nel tessuto urbano del Comune di San Giovanni in Fiore Via Gramsci/Via XX Settembre . **(ALL n.22)** Sono state acquisite dalla sottoscritta C.T.U. ,tramite piattaforma Sister Agenzia delle Entrate Territorio — Ufficio di Cosenza, le visure catastali per ciascun immobile (totale n.6) , le planimetrie catastali, per individuare il Fabbricato in cui sono inserite le unità immobiliari e la storia degli elaborati planimetrici con indicazione dei sub per l'individuazione degli immobili siti nel Comune di San Giovanni in Fiore (CS) Via Gramsci N.195/Via XX Settembre N,21-23-27 al foglio 94 particella n. 600 sub 2-4-5-9-10-11.

N°	F.	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Proprietà
1	94	600	2	C/2	2	MQ 49	MQ 55	€ 45.55	[redacted]
2	94	600	4	C/2	2	MQ15	MQ 17	€ 13.94	[redacted]

3	94	600	5	C/2	2	MQ 88	MQ 96	€ 81.81
4	94	600	9	C/1	1	MQ 160	MQ 179	€ 462.75
5	94	600	10	A/3	2	4 VANI	MQ 90	€ 123.95
6	94	600	11	C/2	2	MQ 180	MQ 213	€ 167.33

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

SOPRALLUOGO-DESCRIZIONE DEI BENI

A seguito comunicazione via pec in data 17/03/2021 (**ALL n.23**) ricevuta dalla dott.ssa Chiara BERTERO in qualità di custode del compendio immobiliare pignorato nominato dal G.E.dott.Previte, in data 17/03/2019 alle ore 11.00 viene fissato il primo accesso spostato per causa abbondante neve in data 24/03/2021 alle ore 11.00.

Il compendio immobiliare oggetto della procedura esecutiva è ubicato nel Comune di San Giovanni in Fiore nel pieno centro cittadino e si affaccia su una via principale denominata Via Gramsci. Il complesso noto da anni come "██████████" ha attività prevalente tessitura e vendita prodotti. La palazzina principale su 3 livelli fuori terra ha accesso da Via Gramsci n.195 mentre ai n.3 magazzini a piano terra si accede da Via XX Settembre.La dott.ssa Bertero denominata "Custode" dal G.E. e la sottoscritta CTU si sono recati c/o l'immobile oggetto di sopralluogo, ove si sono effettuati i controlli di rito e delle misurazioni dell'unità immobiliare verificando il rispetto della planimetria catastale, procedendo al rilievo fotografico e metrico delle n.6 unità immobiliari internamente ed all'esterno dei fabbricati.(**ALL.n.24**). Successivamente si è proceduto, rispettivamente, a redigere Verbale sopralluogo del CTU (**ALL.n.25**) e del Custode(**ALL.n.26**).

Il compendio immobiliare oggetto della presente Stima riguarda principalmente un'intera palazzina da cielo a terra denominata "██████████" Sita in San Giovanni

in Fiore (CS) Via Gramsci n.195 comprendente all'interno n.3 unità immobiliari individuate al NCEU F.94 particella 600 sub.9-10-11 rispettivamente:

- Negozio per vendita tessuti sito al p.1° (quota strada) accessibile da Via Gramsci n.195
- Appartamento sito al p.2° accessibile da portone sito su Via Gramsci.
- Magazzino sito al p.2° e sottotetto accessibile dal negozio al p.1°.

Procedendo all'esterno alle spalle dei sopradetti locali e sempre facente parte della stessa palazzina, si raggiunge Via XX Settembre n.27-21-23 e individuiamo n.3 magazzini identificati al NCEU F.94 particella 600 sub.2-4-5 rispettivamente:

- magazzino sito in Via XX Settembre n.27 -adibito a box auto,
- magazzino sito in Via XX Settembre n.21 -magazzino -deposito,
- magazzino sito in Via XX Settembre n.23 -magazzino deposito.

All'esterno il fabbricato principale si presenta con struttura in c.a. tamponamenti in mattoni forati, in parte intonacata ed in parte rivestita in pietra a spacco. Presenta due corpi di fabbrica: la porzione a sinistra è a 2 p.f.t quella di destra a 3 p.f.t. La copertura è a falde inclinate con manto di copertura in tegole. Gli infissi esterni sono in legno con tapparelle in legno .

1-Unità immobiliare individuata al F.94 p.600 sub. 2- MAGAZZINO C/2 Via XX Settembre n.27.

Si accede da Via XX Settembre n.27 tramite portone metallico a 4 ante. Si presenta come un ambiente unico di superficie catastale mq 55.00 con altezza di m.2.20. Pavimentazione in battuto di cemento.

Attualmente utilizzato come deposito autoveicoli. Stato di manutenzione scarso.

2-Unità immobiliare individuata al F.94 p.600 sub.4- MAGAZZINO C/2 Via XX Settembre n.21.

Si accede da Via XX Settembre n.21 tramite saracinesca metallica. Si presenta come un ambiente unico di superficie catastale mq 17.00 con altezza di m.1.80. botola per accesso al piano superiore. Pavimentazione in battuto di cemento.

Attualmente utilizzato come deposito . Stato di manutenzione scarso.

3-Unità immobiliare individuata al F.94 p.600 sub. 5- MAGAZZINO C/2 Via XX Settembre n.23.

Si accede da Via XX Settembre n.23 tramite scaletta che da quota strada porta ad una quota cortile a verde. Da portoncino in legno si accede ad un grande ambiente unico di superficie

catastale mq 96.00 con altezza di m.2.60. Pavimentazione in battuto di cemento. Il locale è finestrato con n.2 finestre verso strada. Presenta al fondo una piccola intercapedine contro terra non presente nelle planimetrie catastali

Attualmente utilizzato come deposito merce (tessuti vari). Stato di manutenzione scarso. Impianto elettrico presente non a norma CEI.

4-Unità immobiliare individuata al F.94 p.600 sub. 9- NEGOZIO C/1 Via Gramsci n.195.

La suddetta unità immobiliare è sita in Via Gramsci n.195 accessibile direttamente da strada tramite vetrata d'ingresso.E' posta a livello strada ma rispetto al fabbricato al 1° livello.

Il locale occupa tutto il primo livello del fabbricato con superficie catastale complessiva di mq 179.00 .Si presenta diviso in tre ambienti di cui due destinati ad esposizione e vendita e di un bagno e di un terzo ambiente ad uso ufficio. Presenta anche un secondo accesso interno dalle scale condominiali. La pavimentazione è parte in cotto parte in parquet di legno.I locali sono rifiniti con cura, presentano parte dei controsoffitti con tagli di luce.

Allo stato attuale i locali sono occupati da tutto il materiale di vendita (tessuti e tappeti vari), da arredi fissi e mobili.Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale risulta essere stata realizzata una scala in legno a 2 rampe che collega i locali al piano primo con i locali siti al piano secondo facenti parte del sub.11.

5-Unità immobiliare individuata al F.94 p.600 sub. 10- APPARTAMENTO A/3 Via Gramsci n.195.

A tale appartamento si accede da Via Gramsci .E' sita al piano secondo accedendo da scala condominiale. Accedendo da portoncino in legno si presenta con un ampia zona giorno, locale cucina ,n.1 camera e n.1 servizio igienico finestrato .Il soffitto è a due falde con altezze variabili da m.2.20 a m.3.15 al colmo.

Le finiture dell'unità immobiliare adibita ad uso residenziale sono di buona qualità . Tutti gli ambienti risultano tinteggiati, pavimenti sono in parquet ,le porte interne sono in legno tamburato liscio. I sanitari sono in buone condizioni. I rivestimenti dei bagni sono in piastrelle ceramica colore bianco e colorate. Tutti gli impianti sono presenti e funzionanti: quello elettrico ,idrico-sanitario e per il riscaldamento/raffrescamento vi sono dei fan-coil .

L'unità immobiliare in oggetto è attualmente occupata dal Sig. [REDACTED] con la moglie e da tre figli di cui due minori per come dichiarato in fase di sopralluogo al Custode dott.ssa Bertero.

6-Unità immobiliare individuata al F.94 p.600 sub. 11- MAGAZZINO C/2 Via Gramsci n.195.

Tale unità immobiliare è sita al p.2° e 3°(sottotetto) del fabbricato. Dal confronto tra le planimetrie catastali e il sopralluogo appaiono alcune difformità.Nelle planimetrie catastali tale immobile destinato a magazzino/deposito viene rappresentato su due livelli (uno inferiore ed uno superiore) collegati da scala a chiocciola, senza tramezzi interni. Nello stato di fatto il piano inferiore (2°) è in parte collegato con l'appartamento adiacente destinato ad abitazione ,anzi ne costituisce parte integrante con la realizzazione di n.1 camera da letto e di n.1 bagno. La restante porzione di immobile, sempre al p.2 ,è destinata a magazzino/esposizione merce ed è anch'esso collegato al negozio sito al piano sottostante (1°) tramite scala in legno a 2 rampe.Tutti questi locali sono rifiniti con cura, pavimentati, dotati di impianti ,decorati ed arredati.Al sottotetto sito al p.3 si accede da scala a chiocciola sita in un disimpegno.Il sottotetto si presenta con tetto a 2 falde con altezza al colmo h.3.40 e alle imposte h.2.50.E' illuminato da n.4 portefinestre sprovviste di serramento .Lo stato di finitura è al grezzo con pilastri e laterizio a vista. Assente la pavimentazione.

URBANISTICA DELL'AREA

L'area ha destinazione urbanistica come riportato sulle tavole dell'azzoneamento dei P.R.G. di San Giovanni in Fiore (CS) come "**ZONA B1 zona edificata di completamento**".

(ALL n.27)

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

La costruzione del fabbricato risale parte ante 1967 (fabbricato originario) parte presumibilmente negli anni '90 (ampliamento).

- 4) *accerti, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifichi l'epoca di realizzazione dell'opera e /0 della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.*

380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Da indagini effettuate presso il Comune di San Giovanni in Fiore- Ufficio Urbanistica dove la sottoscritta C.T.U. ha presentato richiesta accesso agli Atti (**ALL.n.28**) e successivamente si è recata c/o gli Uffici Tecnici in data 18/08/2021 per prendere visione della documentazione richiesta ed ha estratto copie di parte di essa.

Dalla documentazione fornita dai suddetti uffici risultano depositate le seguenti Istanze dal Sig. [REDACTED]

- **Istanza N.108/1966** del 27/10/1966 per ampliamento di fabbricato esistente sito in San Giovanni in Fiore Strada provinciale per Trepidò (**ALL.n.29**). Tale istanza di concessione Edilizia fu respinta dalla Commissione Edilizia come risulta dalla documentazione allegata.

- **Istanza n.172/1968** del 20/08/1968 per procedere con la costruzione di fabbricato (**ALL.n.30**). Tale istanza di concessione Edilizia fu respinta dalla Commissione Edilizia come risulta dalla documentazione allegata.

- **Istanza N.173/1968** del 26/08/1968 per realizzazione di una soletta collegante la strada con l'abitazione (**ALL.n.31**). In data 18/09/1968 la prefettura di Cosenza prot.63327/2 esprime diniego.

- **Istanza N.108/1966** in data 29/03/1968 il Sig. [REDACTED] rinnova la richiesta di Concessione Edilizia per la realizzazione di fabbricato residenziale. (**ALL.n.32**). Tale istanza fu nuovamente respinta perché nel progetto non veniva rispettato l'allineamento del fabbricato con gli altri fabbricati.

Successivamente a tale data non risultano presentate e depositate altre Istanze per Concessioni Edilizie, non risultano Condoni Edilizi, Scia, CILA, Certificati di Agibilità e/o altre Autorizzazioni necessarie per la realizzazione del fabbricato esistente, realizzato presumibilmente negli anni 1990 per come dichiarato dai tecnici comunali.

Tale situazione è confermata nella comunicazione inviata dal Comune di San Giovanni in Fiore in data 28/09/2021 (**ALL.n.33**).

Pertanto per tutti gli interventi realizzati in assenza di permesso di costruire il DPR 380/2001 T.U. prevede la possibilità di sanare con Permesso in Sanatoria alle condizioni previste nell'art.36:

Art. 36 (L) - Accertamento di conformità

1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'[ARTICOLO 23, COMMA 01](#), o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli [ARTICOLI 31, COMMA 3, 33, COMMA 1, 34, COMMA 1](#), e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario

dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'[ARTICOLO 16](#). Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

3. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.

Sarebbe auspicabile prima della vendita, procedere con la presentazione di Permesso a Costruire in Sanatoria per l'intero fabbricato con un costo del tecnico variabile tra i 8.000-10.000 (comprensiva di deposito opere in c.a. Ufficio Genio Civile e nuovo accatastamento DOGFA) euro oltre il costo di costruzione che verrà calcolato dagli Uffici Tecnici preposti.

In alternativa può ben vendere (o anche donare) una casa con un abuso ma il Contratto è valido però solo nella misura in cui il titolare del bene rende edotto l'acquirente della presenza dell'abuso. Tale comunicazione deve essere formalizzata tanto nel contratto preliminare (il compromesso), quanto nel contratto definitivo (il rogito), in quanto l'irregolarità edilizia di una costruzione non ne determina l'intrasferibilità.

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

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

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

L'immobile oggetto di procedimento esecutivo in danno alla BCC GESTIONE CREDITI SPA ora DO VALUE SPA come disposto nell'Atto di pignoramento immobiliare e riferito alle unità immobiliari adibite a civile abitazione, individuata nel N.C.E.U. del Comune di San Giovanni in Fiore (CS) al foglio 94, p.lla n. 600 sub.2-4-5-9-10-11 di proprietà 1/2 di [REDACTED] [REDACTED] in regime di comunione dei beni all'epoca dell'acquisto con la Sig.ra [REDACTED] pervenuti agli esecutivi [REDACTED]

per successione NON TRASCRIPTA

Pertanto dalla situazione agli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 18/07/2021 (data di estrazione visure storiche per immobili) risultano intestatari

1/2 e 1/2.

In data 06/04/2001 furono presentate dall'Ing.Elvio Chiodo n.6 planimetrie catastali dei n.6 immobili pignorati e depositate al NCEU foglio 94, p.la n. 600 sub.2-4-5-9-10-11.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali depositate c/o l'Agenzia delle Entrate sono emerse molte difformità planimetriche e distributive, in particolare per quanto riguarda l'immobile sito in Via Gramsci comprendente i sub.9-10-11. Mentre per i magazzini siti in Via XX Settembre relativi ai sub.2-4-5 non si rilevano difformità.

In particolare:

-il sub.9 -negoziò al piano 1 su Via Gramsci risulta collegato al sub.11 sito al piano 2 da scala interna di collegamento.

-il sub.10-appartamento al piano 2 risulta collegato sullo stesso piano con il sub.11 tramite portoncino. All'interno non è presente il tramezzo nella zona giorno.

-il sub.11 -deposito magazzino al p.2 presenta dei locali (camera da letto e bagno) non presenti nella planimetria catastale.

Alla luce di tali difformità la sottoscritta CTU ritiene necessario disporre variazioni catastali.

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

Pignoramento su: intera proprietà delle unità immobiliari in San Giovanni in Fiore alla Via Gramsci n.195 e Via XX Settembre, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 94 particelle 2459-10-11 di cui i signori risultano titolari del diritto di proprietà per la quota di 1/3 per Successione non trascritta da

notificato in data 19/07/2018 rep.917. **(ALL n.34)**

Successiva **trascrizione verbale di pignoramento immobili** registro generale n. 23158 registro particolare n. 18113 del 10/09/2018 a favore BCC GESTIONE CREDITI SPA con sede in Rende codice fiscale 02300410780, contro in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Cosenza del 19/07/2018 repertorio n. 917. **(ALL n.35)**

E' possibile vendere il bene pignorato in sei lotti in quanto allo stato attuale l'intero immobile è costituito da n.6 unità immobiliari distinte ed indipendenti o in un lotto unico comprendente la palazzina da cielo a terra.

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

Agli esecutati [REDACTED] i beni immobili erano pervenuti in parte per Successione non trascritta di [REDACTED] [REDACTED], in parte per Successione non trascritta di [REDACTED]

Con Atto Notaio Scornajenchi Riccardo di Rende del 21/12/2017 rep.103535/40082 trascritto il 16/10/2018 ai nn.26680/20789 Accettazione tacita di eredità in morte di [REDACTED] [REDACTED] con Atto Notaio Scornajenchi Riccardo di Rende del 21/12/2017 rep.10353/40082 Trascritto il 16/10/2018 ai nn.26681/20790 Accettazione tacita di eredità in morte di [REDACTED] [REDACTED]. **(ALL.n.35a-35b).**

In data 01/07/2009 viene stipulato Contratto di mutuo in Atto unico rep.n.3453 raccolta n.2505 presso lo studio notarile del Notaio Maria Gissona tra BCC Credito Cooperativo Mediocrati con sede in Rende (CS) quale parte mutuante e la parte mutuaria non datore di ipoteca nella persona di [REDACTED] titolare dell'omonima impresa individuale iscritta al REA :CS 198101 e [REDACTED] per la quota di ½ ciascuno quali terzo datore di ipoteca . **(ALL.n.36).**

Fu effettuata **iscrizione ipoteca volontaria** registro generale n. 19847/3767 del 06/07/2019 di euro 120.000 a favore CREDITO COOPERATIVO MEDIOCRATI SOCIETA COOPERATIVA con sede in Rende CS codice fiscale 02300410780, domicilio ipotecario eletto in Rende via V.A l f i e r i , contro [REDACTED]

in virtù di Atto per Notaio Maria Gissona in data 01/07/2009 rep.3453. Mutuo fondiario di euro 120.000 da rimborsare in 15 anni. Ipoteca su: intera proprietà delle unità immobiliari in San Giovanni in Fiore alla Via Gramsci n.195 e Via XX Settembre , distinte al Catasto Fabbricati al foglio 94 particella 600sub245-9-10-11 di cui [REDACTED] risultano titolari del diritto di proprietà per la quota di 1/3 ciascuno.

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

procedimento esecutivo, nonche' per le eventuali spese condominiali insolute;

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

- Rilevazione di valori di mercato di beni simili o assimilabili a quelli di stima.
- Individuazioni delle variabili che influenzano il valore di mercato.

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

Determinazione del valore di stima.

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

Trattandosi nello specifico di una palazzina realizzata nel pieno centro di San Giovanni in Fiore la struttura realizzata ha buone caratteristiche di versatilità che porrebbe il valore di mercato fra quello medio data la possibilità di locazione/vendita dell'attività commerciale. Una volta determinato il valore medio unitario della superficie commerciale vengono applicati dei coefficienti correttivi per aumentarlo e diminuirlo al fine di tener conto delle caratteristiche peculiari che riguardano l'unità immobiliare da stimare.

Le caratteristiche analizzate saranno raggruppate in tre coefficienti distinti che dipendono

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

b) Dall'obsolescenza e funzionalità globale, nella pratica estimale si riscontra frequentemente che immobili ancora agibili dal punto di vista fisico ed idonei all'uso per il quale furono costruiti, si ritengono superati dalle nuove esigenze indotte dal progresso tecnologico. L'obsolescenza riguarda principalmente le finiture, gli impianti e le opere

esterne; in casi particolari sono interessate anche le strutture e le coperture nel nostro caso si può considerare un coefficiente unitario (1,00).

c) Dal deprezzamento o incremento per caratteristiche posizionali o ambientali. Al valore di stima di unità descritte in categorie può essere applicato un coefficiente di merito/demerito derivante dalle specifiche caratteristiche delle stesse ed in particolare per insediamento nei comuni di maggior importanza, in zona artigianale od industriale regolata da piano regolatore e perciò di massima appetibilità 1,00 ma nel nostro caso non sarà applicato (1,00). Per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile si è deciso di procedere mediante una *stima sintetica comparativa*, prendendo a confronto fabbricati simili di cui si conoscono i recenti prezzi di mercato. La rilevazione dei valori di compravendita è stata fatta effettuando delle ricerche direttamente nella zona e chiedendo inoltre informazioni a mediatori e agenti immobiliari, confrontandoli con i valori forniti dall'*Osservatorio immobiliare (OMI) dell'Agenzia dell'Entrate – semestre 2 anno 2020* che dà per ogni comune relativamente alla zona di interesse, alla destinazione dell'immobile e alla tipologia, abbiamo un intervallo di valori plausibili di mercato. **(ALL. n. 37-38).**

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2 Provincia: COSENZA Comune: SAN GIOVANNI IN FIORE

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

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione:COMMERCIALE

MAGAZZINI : Stato conservativo: NORMALE Valore di mercato: **MIN. € 220,00 - MAX. € 345,00**

NEGOZI : Stato conservativo ;NORMALE Valore di mercato: **MIN. € 720,00 - MAX. € 1100,00**

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2 Provincia: COSENZA Comune: SAN GIOVANNI IN FIORE

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

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione:RESIDENZIALE

ABITAZIONI CIVILI : Stato conservativo: NORMALE Valore di mercato: **MIN. € 620,00 - MAX. € 910,00**

ABITAZIONI DI TIPO

ECONOMICO: Stato conservativo ;NORMALE - Valore di mercato: **MIN. € 485,00 MAX. € 720,00**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato si è scelto come valore di mercato COMMERCIALE il valore medio moltiplicato per la superficie lorda (espressa in mq.) ricavata dalle planimetrie catastali e confrontata con i rilievi metrici effettuati dallo stesso C.T.U. per gli immobili pignorati (sub.2-4-5-9-11).

Per la determinazione del più probabile valore di mercato si è scelto come valore di mercato RESIDENZIALE il valore medio moltiplicato per la superficie lorda (espressa in mq.) ricavata dalle planimetrie catastali e confrontata con i rilievi metrici effettuati dallo stesso C.T.U. per gli immobili pignorati (sub.10).

Si riporta di seguito la tabella riassuntiva con il più probabile valore di mercato per ciascuna delle n.6 unità immobiliari ed il valore di stima complessivo per l'intero complesso immobiliare.

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

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

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

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

Dove: **Val OMI_{min}** e **Val OMI_{max}** indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla provincia, al comune e alla **zona omogenea OMI** in cui si colloca l'immobile considerato ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita, e con riguardo al periodo di riferimento dell'atto di compravendita.

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

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

1-Unità immobiliare individuata al F.94 p.600 sub. 2- MAGAZZINO Via XX Settembre n.27.

Val OMI_{min} = 220,00 €/mq. **Val OMI_{max}** = 345,00 €/mq.

K₁ = Taglio Superficie = 0,8 (tra 46mq. fino a 70 mq.)

K₂ = Livello di Piano = 0 (piano interrato)

Otteniamo: $K = 0,20$

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

$$\text{Valore Normale Unitario} = 220,00\text{€/mq} + (345,00\text{€/mq} - 220,00\text{€/mq}) \times 0,20$$

$$\text{Valore Normale Unitario} = \text{€/mq } 245,00$$

$$\text{mq. } 55,00 \times 245,00 \text{ €/mq.} = \quad \text{€ } 13.475,00$$

$$\text{abbattimento forfettario } 15\% = \quad \text{€ } \underline{2.021,25}$$

$$\underline{\text{VALORE A BASE D'ASTA}} \quad \text{€ } \underline{11.453,75}$$

Unita Immobiliare.	Descrizione	Destinazione	Superficie catastale (mq.)	Valore di Mercato (€/mq.)	Valore di Stima (€)
F.94 PART.600 SUB. 2	MAGAZZINO P.INTERRATO	Commerciale C/2	55,00	€/mq. 220 / 345= €/mq 245	13.475,00

2-Unità immobiliare individuata al F.94 p.600 sub. 4- MAGAZZINO Via XX Settembre n.21.

$$\text{Val OMI}_{\min} = 220,00 \text{ €/mq. Val OMI}_{\max} = 345,00 \text{ €/mq.}$$

$$K_1 = \text{Taglio Superficie} = 1 \text{ (fino a 45 mq.)}$$

$$K_2 = \text{Livello di Piano} = 0 \text{ (piano interrato)}$$

Otteniamo: $K = 0,25$

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

$$\text{Valore Normale Unitario} = 220,00\text{€/mq} + (345,00\text{€/mq} - 220,00\text{€/mq}) \times 0,25$$

$$\text{Valore Normale Unitario} = \text{€/mq } 250,00$$

$$\text{mq. } 17,00 \times 250,00 \text{ €/mq.} = \quad \text{€ } 4.250,00$$

$$\text{abbattimento forfettario } 15\% = \quad \text{€ } \underline{637,50}$$

$$\underline{\text{VALORE A BASE D'ASTA}} \quad \text{€ } \underline{3.612,50}$$

Unita Immobiliare.	Descrizione	Destinazione	Superficie catastale (mq.)	Valore di Mercato (€/mq.)	Valore di Stima (€)
F.94 PART.600 SUB. 4	MAGAZZINO P.INTERRATO	Commerciale C/2	17,00	€/mq. 220 / 345= €/mq 250	4.250,00

3-Unità immobiliare individuata al F.94 p.600 sub. 5- MAGAZZINO Via XX Settembre n.23.

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

K₁ = Taglio Superficie = 0,5 (tra 70 mq. fino a 120 mq.)

K₂ = Livello di Piano = 0 (piano interrato)

Otteniamo: K = 0,12

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

Valore Normale Unitario= 220,00€/mq +(345,00€/mq -220,00€/mq) x 0,12

Valore Normale Unitario=€/mq 235.00

mq. 96,00 x 235,00 €/mq. = € 22.560,00

abbattimento forfettario 15% = € 3.384,00

VALORE A BASE D'ASTA € 19.176,00

Unita Immobiliare.	Descrizione	Destinazione	Superficie catastale (mq.)	Valore di Mercato (€/mq.)	Valore di Stima (€)
F.94 PART.600 SUB. 5	MAGAZZINO P.INTERRATO	Commerciale C/2	55,00	€/mq. 220 / 345= €/mq 235	22.560,00

4-Unità immobiliare individuata al F.94 p.600 sub. 9- NEGOZIO Via Gramsci n.195.

Val OMI min = 720,00 €/mq. **Val OMI** max = 1100,00 €/mq.

K₁ = Taglio Superficie = 0 (oltre 150 mq.)

K₂ = Livello di Piano = 0,4 (piano primo)

Otteniamo: K = 0,30

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

Valore Normale Unitario= 720,00€/mq +(1100,00€/mq -720,00€/mq) x 0,30

Valore Normale Unitario=€/mq 834.00

mq. 179,00 x 834,00 €/mq. = € 149.286,00

abbattimento forfettario 15% = € 22.392,90

VALORE A BASE D'ASTA € 126.893,10

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

F.94 PART.600 SUB. 9	NEGOZIO P.1	Commerciale C/1	179,00	€/mq. 720 / 1100= €/mq 834	149.286,00
---	------------------------------	----------------------------------	---------------	---	-------------------

5-Unità immobiliare individuata al F.94 p.600 sub. 10- APPARTAMENTO Via Gramsci n.195.

Val OMI min = 485,00 €/mq. **Val OMI** max = 720,00 €/mq.

K₁ = Taglio Superficie = 0,5 (tra mq 70 e 120 mq.)

K₂ = Livello di Piano = 0,5 (piano secondo)

Otteniamo: K = 0,50

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

Valore Normale Unitario= 485,00€/mq +(720,00€/mq -485,00€/mq) x 0,50

Valore Normale Unitario=€/mq 602,50 arr. €/mq 600,00

mq. 90,00 x 600,00 €/mq. = € 54.000,00

abbattimento forfettario 15% = € 8.100,00

VALORE A BASE D'ASTA € **45.900,00**

Unita Immobiliare.	Descrizione	Destinazione	Superficie catastale (mq.)	Valore di Mercato (€/mq.)	Valore di Stima (€)
F.94 PART.600 SUB. 10	APPARTAMENTO P.2	Residenziale A/3	90,00	€/mq. 485 / 720= €/mq 600	54.000,00

6-Unità immobiliare individuata al F.94 p.600 sub. 11- MAGAZZINO Via Gramsci n.195.

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

K₁ = Taglio Superficie = 0 (oltre a 150 mq.)

K₂ = Livello di Piano = 0,5 (piano intermedio)

Otteniamo: K = 0,37

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

Valore Normale Unitario= 220,00€/mq +(345,00€/mq -220,00€/mq) x 0,37

Valore Normale Unitario=€/mq 266,25 arr. €/mq 265,00

mq. 213,00 x 265,00 €/mq. = € 56.445,00

abbattimento forfettario 15% = € 8.466,75

VALORE A BASE D'ASTA € **47.978,25**

Unita Immobiliare.	Descrizione	Destinazione	Superficie catastale (mq.)	Valore di Mercato (€/mq.)	Valore di Stima (€)
F.94 PART.600 SUB. 11	MAGAZZINO P.2-3	Commerciale C/2	213,00	€/mq. 220 / 345= €/mq 265	56.445,00

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

Data la natura dei beni pignorati costituito da n.6 unità immobiliari distinte strutturalmente ed impiantisticamente in un unico fabbricato da cielo a terra si ritiene possibile la suddivisione sia in n.6 lotti di vendita distinti sia in un unico lotto di vendita.

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

Agli esecutati [REDACTED] gli immobili erano pervenuti in parte per Successione (NON TRASCRIPTA) [REDACTED]

[REDACTED] e in parte
per Successione (NON TRASCRITTA) di [REDACTED]
[REDACTED]

Le unità immobiliari facenti parte del compendio immobiliare pignorato sono occupate :
-immobile **F.94 part.IIa 600 sub.10 Appartamento in Via Gramsci n.195 p.2-**
occupato dal Sig. [REDACTED]

Lo stato di occupazione è confermato dal verbale sopralluogo della sottoscritta CTU ,
dal verbale redatto dal Custode e dai certificati di residenza depositati . **(ALL.n.39)**

-immobile **F.94 part.IIa 600 sub.9 Negozio sito in Via Gramsci n.195-** occupato da
[REDACTED] con attività prevalente tessitura e
vendita prodotti come risulta da Visura Camerale **(ALL.n.40)**.

Tutti gli altri immobili pignorati (magazzini) sono occupati da beni afferenti l'attività
commerciale.

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

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

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

La documentazione fotografica esterna ed interna è documentata nell' **ALL. n. 24**.

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

Descrizione sintetica del LOTTO SINGOLO (sub2)

<p>Descrizione Unità Immobiliare oggetto di Esecuzione Giudiziaria</p>	<p>Unità immobiliare ad uso commerciale sita nel Comune di San Giovanni In Fiore (CS) Via XX Settembre n.27. L'immobile non risulta dotato di certificato di Agibilità. L' immobile risulta occupato.</p>
<p>Descrizione Catastale</p>	<p>Catasto Fabbricati Comune di San Giovanni in Fiore (CS) -Foglio 94 Part. 600 sub 2 Piano INT Cat. C/2 Classe 2 Consistenza mq 49,00 Superficie catastale mq. 55,00 Rendita Catastale € 45,55</p>

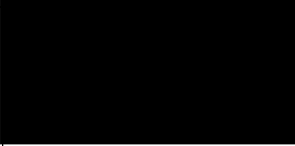
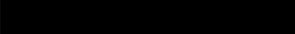
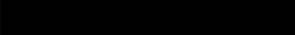
Natura e Titolarità Giuridica Intestati	<p>proprietà 1/3 proprietà 1/3 proprietà 1/3</p> <p>Scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 21/12/2017 repertorio n° 103535/40082 Rogante Notaio Italo Alessio Scornajenghi Sede Cosenza trascritto il 03/01/2018 al n.213/159.</p> <p>La natura del diritto pignorato è la piena proprietà.</p>
Valore Base Stimato per n.1 unità immobiliare	€ 13.475,00
Detrazione per lo stato in cui si trova	
Detrazione per Vendita Coattiva in assenza di Vizi -15%	€ 2.021,25
Prezzo Base per n.1 unità immobiliare	€ 11.453,75 (euro undicimilaquattrocentocinquantatre/75)

Descrizione sintetica del LOTTO SINGOLO (sub.4)

Descrizione Unità Immobiliare oggetto di Esecuzione Giudiziaria	<p><u>Unità immobiliare</u> ad uso commerciale sita nel Comune di San Giovanni In Fiore (CS) Via XX Settembre n.21.</p> <p>L'immobile non risulta dotato di certificato di Agibilità.</p> <p>L' immobile risulta occupato.</p>
Descrizione Catastale	<p>Catasto Fabbricati Comune di San Giovanni in Fiore (CS)</p> <p>-Foglio 94 Part. 600 sub 4 Piano INT Cat. C/2 Classe 2</p> <p>Consistenza mq 15,00 Superficie catastale mq. 17,00</p> <p>Rendita Catastale € 13,94</p>
Natura e Titolarità Giuridica Intestati	<p>proprietà 1/3 proprietà 1/3 proprietà 1/3</p> <p>Scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 21/12/2017 repertorio n° 103535/40082 Rogante Notaio Italo Alessio Scornajenghi Sede Cosenza trascritto il 03/01/2018 al n.213/159.</p> <p>La natura del diritto pignorato è la piena proprietà.</p>
Valore Base Stimato per n.1 unità immobiliare	€ 4.250,00
Detrazione per lo stato in cui si trova	
Detrazione per Vendita Coattiva in assenza di Vizi -15%	€ 637,50
Prezzo Base per n.1 unità immobiliare	€ 3.612,50 (euro tremilaseicentododici/50)

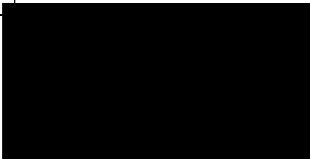
--	--

Descrizione sintetica del LOTTO SINGOLO (sub.5)

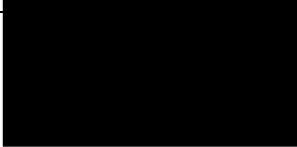
Descrizione Unità Immobiliare oggetto di Esecuzione Giudiziaria	Unità immobiliare ad uso commerciale sita nel Comune di San Giovanni In Fiore (CS) Via XX Settembre n.23. L'immobile non risulta dotato di certificato di Agibilità. L'immobile risulta occupato.
Descrizione Catastale	Catasto Fabbricati Comune di San Giovanni in Fiore (CS) -Foglio 94 Part. 600 sub 5 Piano INT Cat. C/2 Classe 2 Consistenza mq 88,00 Superficie catastale mq. 96,00 Rendita Catastale € 81,81
Natura e Titolarità Giuridica Intestati	 proprietà 1/3  proprietà 1/3  proprietà 1/3 Scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 21/12/2017 repertorio n° 103535/40082 Rogante Notaio Italo Alessio Scornajenghi Sede Cosenza trascritto il 03/01/2018 al n.213/159. La natura del diritto pignorato è la piena proprietà.
Valore Base Stimato per n.1 unità immobiliare	€ 22.560,00
Detrazione per lo stato in cui si trova	
Detrazione per Vendita Coattiva in assenza di Vizi -15%	€ 3.384,00
Prezzo Base per n.1 unità immobiliare	€ 19.176,00 (euro diciannovemilacentosettantasei /00)

Descrizione sintetica del LOTTO SINGOLO (sub.9)

Descrizione Unità Immobiliare oggetto di Esecuzione Giudiziaria	Unità immobiliare ad uso commerciale sita nel Comune di San Giovanni In Fiore (CS) Via Gramsci n.195. L'immobile non risulta dotato di certificato di Agibilità. L'immobile risulta occupato.
Descrizione Catastale	Catasto Fabbricati Comune di San Giovanni in Fiore (CS) -Foglio 94 Part. 600 sub 9 Piano 1 Cat. C/1 Classe 1 Consistenza mq 160,00 Superficie catastale mq. 179,00

	Rendita Catastale € 462,75
Natura e Titolarità Giuridica Intestati	 proprietà 1/3 proprietà 1/3 proprietà 1/3 Scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 21/12/2017 repertorio n° 103535/40082 Rogante Notaio Italo Alessio Scornajenghi Sede Cosenza trascritto il 03/01/2018 al n.213/159. La natura del diritto pignorato è la piena proprietà.
Valore Base Stimato per n.1 unità immobiliare	€ 149.286,00
Detrazione per lo stato in cui si trova	
Detrazione per Vendita Coattiva in assenza di Vizi -15%	€ 22.392,90
Prezzo Base per n.1 unità immobiliare	€ 126.893,10 (euro centoventiseimilaottocentonovantatre/10)

Descrizione sintetica del LOTTO SINGOLO (sub.10)

Descrizione Unità Immobiliare oggetto di Esecuzione Giudiziaria	Unità immobiliare ad uso residenziale sita nel Comune di San Giovanni In Fiore (CS) Via Gramsci n.195. L'immobile non risulta dotato di certificato di Agibilità. L' immobile risulta occupato.
Descrizione Catastale	Catasto Fabbricati Comune di San Giovanni in Fiore (CS) -Foglio 94 Part. 600 sub 10 Piano 2 Cat. A/3 Classe 2 Consistenza 4 vani Superficie catastale mq. 90,00 Rendita Catastale € 123,95
Natura e Titolarità Giuridica Intestati	 proprietà 1/3 proprietà 1/3 proprietà 1/3 Scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 21/12/2017 repertorio n° 103535/40082 Rogante Notaio Italo Alessio Scornajenghi Sede Cosenza trascritto il 03/01/2018 al n.213/159. La natura del diritto pignorato è la piena proprietà.
Valore Base Stimato per n.1 unità immobiliare	€ 54.000,00
Detrazione per lo stato in cui si trova	

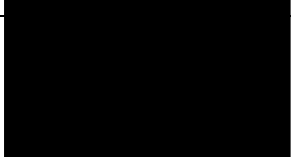
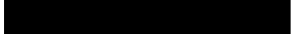
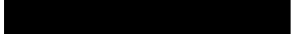
Detrazione per Vendita Coattiva in assenza di Vizi -15%	€ 8.100,00
Prezzo Base per n.1 unità immobiliare	€ 45.900,00 (euro quarantacinquemilanovecento/00)

Descrizione sintetica del LOTTO SINGOLO (sub.11)

Descrizione Unità Immobiliare oggetto di Esecuzione Giudiziaria	Unità immobiliare ad uso commerciale sita nel Comune di San Giovanni In Fiore (CS) Via Gramsci n.195. L'immobile non risulta dotato di certificato di Agibilità. L'immobile risulta occupato.
Descrizione Catastale	Catasto Fabbricati Comune di San Giovanni in Fiore (CS) -Foglio 94 Part. 600 sub 11 Piano 2-3 Cat. C/2 Classe 2 Consistenza mq 180,00 Superficie catastale mq. 213,00 Rendita Catastale € 167,33
Natura e Titolarità Giuridica Intestati	<div style="background-color: black; width: 150px; height: 20px; display: inline-block;"></div> proprietà 1/3 <div style="background-color: black; width: 150px; height: 20px; display: inline-block;"></div> proprietà 1/3 <div style="background-color: black; width: 150px; height: 20px; display: inline-block;"></div> proprietà 1/3 Scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 21/12/2017 repertorio n° 103535/40082 Rogante Notaio Italo Alessio Scornajenghi Sede Cosenza trascritto il 03/01/2018 al n.213/159. La natura del diritto pignorato è la piena proprietà.
Valore Base Stimato per n.1 unità immobiliare	€ 56.445,00
Detrazione per lo stato in cui si trova	
Detrazione per Vendita Coattiva in assenza di Vizi -15%	€ 8.466,75
Prezzo Base per n.1 unità immobiliare	€ 47.978,25 (euro quarantasettemilanovecentosettantotto/25)

Descrizione sintetica del LOTTO UNICO (sub2-4-5-9-10-11):

Descrizione Unità Immobiliare oggetto di Esecuzione Giudiziaria	Edificio costituito da n.6 unità immobiliari ad uso residenziale e commerciale sito nel Comune di San Giovanni In Fiore (CS) Via Gramsci n.195 e Via XX Settembre n.21-23-27. L'immobile non risulta dotato di certificato di Agibilità. Gli immobili risultano occupati.
--	--

Descrizione Catastale	<p>Catasto Fabbricati Comune di San Giovanni in Fiore (CS)</p> <p>-Foglio 94 Part. 600 sub 2 Piano INT Cat. C/2 Classe 2 Consistenza mq 49,00 Superficie catastale mq. 55,00 Rendita Catastale € 45,55</p> <p>-Foglio 94 Part. 600 sub 4 Piano INT Cat. C/2 Classe 2 Consistenza mq 15,00 Superficie catastale mq. 17,00 Rendita Catastale € 13,94</p> <p>-Foglio 94 Part. 600 sub 5 Piano INT Cat. C/2 Classe 2 Consistenza mq 88,00 Superficie catastale mq. 96,00 Rendita Catastale € 81,81</p> <p>-Foglio 94 Part. 600 sub 9 Piano 1 Cat. C/1 Classe 1 Consistenza mq 160,00 Superficie catastale mq. 179,00 Rendita Catastale € 462,75</p> <p>-Foglio 94 Part. 600 sub 10 Piano 2 Cat. A/3 Classe 2 Consistenza 4 vani Superficie catastale mq. 90,00 Rendita Catastale € 123,95</p> <p>-Foglio 94 Part. 600 sub 11 Piano 2-3 Cat. C/2 Classe 2 Consistenza mq 180,00 Superficie catastale mq. 213,00 Rendita Catastale € 167,33</p>
Natura e Titolarità Giuridica Intestati	<p> proprietà 1/3  proprietà 1/3  proprietà 1/3</p> <p>Scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 21/12/2017 repertorio n° 103535/40082 Rogante Notaio Italo Alessio Scornajenghi Sede Cosenza trascritto il 03/01/2018 al n.213/159.</p> <p>La natura del diritto pignorato è la piena proprietà.</p>
Valore Base Stimato per n.6 unità immobiliari	<p>€ 13.475,00 + € 4.250,00 + € 22.560,00 + € 149.286,00+ € 54.000,00+ € 56.445,00 = € 300.016,00 Arrotondato a € 300.000,00.</p>
Detrazione per Vendita Coattiva in assenza di Vizi -15%	<p>-€ 45.000,000</p>
Detrazione per Pratiche Edilizie e Catastali	<p>-€ 10.000,000</p>
Prezzo Base per n.6 unità immobiliari	<p>€ 300.000,00 - € 45.000,00 – € 10.000,00= € 245.000,00 (euroduecentoquarantacinquemila/00)</p>

-Si precisa che la vendita de gli immobili non è soggetta ad I.V.A. in quanto il soggetto che vende è un soggetto privato e non è titolare di P.IVA. Inoltre l'immobile viene ceduto dopo i 5 anni dall'ultimazione lavori avvenuta presumibilmente negli anni '90.

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

CONCLUSIONI

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

Tutto quanto premesso e considerato anche alla luce di tutta la documentazione esaminata e in allegato, con risposta ai quesiti formulati dal Giudice dell'esecuzione Dott. Giorgio Previte, ad evasione dell'incarico conferitomi in data 12/02/2021 depositavo in modalità pct copia della Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio comprensiva di allegati tecnici .

Distinti saluti.


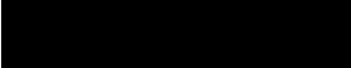

Cosenza, lì 10 Ottobre 2021

II C.T.U.

Dott. Arch. Virginia Oriolo



ALLEGATI

- 01- Decreto di nomina CTU del 12/02/2021.
- 02- Verbale di Giuramento Accettazione Incarico del 26/02/2021.
- 03 -Istanza di proroga del CTU
- 04- Certificato Notarile Notaio Giulia Messina Vitrano del 10/09/2018
- 05- Certificato Notarile Notaio Antonio Trotta del 25/10/2018
- 06- Visura storica F.94 part.IIa 600 sub.2
- 07- Visura storica F.94 part.IIa 600 sub.4
- 08- Visura storica F.94 part.IIa 600 sub.5
- 09- Visura storica F.94 part.IIa 600 sub.9
- 10- Visura storica F.94 part.IIa 600 sub.10
- 11- Visura storica F.94 part.IIa 600 sub.11
- 12- Visura storica per soggetto 
- 13- Visura storica per soggetto 
- 14- Visura storica per soggetto 
- 15- Elaborato planimetrico F.94 part.IIa 600
- 16-Planimetria catastale F.94 part.IIa 600 sub.2
- 17-Planimetria catastale F.94 part.IIa 600 sub.4
- 18-Planimetria catastale F.94 part.IIa 600 sub.5
- 19-Planimetria catastale F.94 part.IIa 600 sub.9
- 20-Planimetria catastale F.94 part.IIa 600 sub.10
- 21-Planimetria catastale F.94 part.IIa 600 sub.11
- 22- Vista aerea lotto
- 23- Notifica fissazione 1^ accesso del custode.
- 24- Documentazione fotografica
- 25- Verbale di Sopralluogo e 1^ accesso (redatto dal CTU) del 24/03/2021
- 26- Verbale Sopralluogo e 1^ accesso (redatto dal Custode) in data 24/03/2021
- 27- Stralcio di PRG estratto dal Geoportale Comune di San Giovanni in Fiore
- 28- Richiesta di Accesso agli Atti Amministrativi Comune di San Giovanni in Fiore
- 29- Istanza N.108/1966
- 30- Istanza N.172/1968
- 31- Istanza N.173/1968
- 32-Istanza del 29/03/1968
- 33- Comunicazione Comune di san Giovanni in Fiore del 28/09/2021

34- *Atto di Pignoramento del 16/07/2018*

35- *Nota di trascrizione pignoramento del 10/09/2018*

35A- *Scrittura privata del 21/12/2017-Nota di Trascrizione del 16/10/2018*

36- *Contratto di mutuo Banca BCC notaio Gissona del 01/07/2009*

37- *Valori forniti dall'osservatorio immobiliare(OMI) dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza*

38- *Valori forniti dall'osservatorio immobiliare(OMI) dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza*

39- *Certificati di residenza esegutati Comune di san Giovanni in Fiore del 18/08/2021*

40- *Visura Camerale* 