

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
COSENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 73/2020 N.R.G.E.

PROMOSSA DA : BCC NPLS 2018-SRL

CONTRO:

Consulenza Tecnica d'Ufficio

G.E.: Dott. Giuseppe SICILIA

C.T.U.: Ing. Gianluca De Rosa



INDICE

| | |
|--|---------|
| 1) Premessa | pag. 3 |
| 2) Svolgimento delle operazioni di consulenza | pag. 9 |
| 3) Risposte ai quesiti | pag. 10 |
| 4) Conclusioni | pag. 39 |
| 5)Allegati | pag. 40 |
| ALLEGATO A : Fotografie nn 1-27 | |
| ALLEGATO B : Documentazione | |
| 1) Certificazione notarile ventennale | |
| 2) Documentazione Comune di Casali del Manco - Pedace sugli immobili; | |
| 3) Verbale di sopralluogo; | |
| ALLEGATO C : Planimetrie | |
| 1) Mappa catastale degli immobili; | |
| 2) Visura immobili | |



Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott. Giuseppe SICILIA

1. Premessa

Con provvedimento del 22/12/2020, la S.V.I. nominava me sottoscritto Dott. Ing. Gianluca De Rosa con studio in Rende alla via Busento, 9 ed iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza, Consulente Tecnico d'Ufficio nel **procedimento n° 73/2020 RGE** esecuzione immobiliare nei confronti di XXXX, invitandomi ad effettuare il giuramento di rito. L'Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione, conferiva i seguenti quesiti:

- 1.1. Identificazione del bene comprensiva dei confini 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;
- 1.2. 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;
- 1.3. Indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data d'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.47/198;

1.4. 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, verificati 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, verificati, 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 dell'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;

1.5. Allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985:



- 1.6. 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 NCEU. 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, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative; impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;
- 1.7. 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 similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;
- 1.8. Verificare l'esatta provenienza degli 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 indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

1.9. 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;

1.10. 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;

1.11. 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 di rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto, 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 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;

1.12. Accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

Le planimetrie degli immobili e la documentazione fotografica vengono riportate nella sezione allegati;



1.13. Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzie per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni;

1.14. 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.

1.15. Allegare una versione di 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 rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene esecutato ovvero comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

Il sottoscritto al fine di acquisire la documentazione necessaria presso l'Agenzia del Territorio richiedeva le visure e l'estratto dei fogli di mappa relativi agli immobili ubicati nel Comune di Casali del Manco - Pedace e San Giovanni in Fiore - Loriga (cfr. ALL. B- ALL. C).

In data 15/02/2021 effettuava le operazioni di accesso ai luoghi in Via Borgo Partenope n.40 e n. 24, in agro del comune di Casali del Manco in Pedace;

Nel corso del sopralluogo era presente, il Sig. XXXXXXXXXXXX. Procedetti quindi regolarmente, ad un'ispezione degli immobili in tale circostanza, effettuai un dettagliato rilievo fotografico (cfr. ALL. A) ed iniziai le operazioni di rilievo metrico, utili per un corretto svolgimento delle operazioni peritali e provvidi a redigere un verbale allegato alla presente CTU (cfr. ALL. B) .

Il secondo sopralluogo è stato possibile realizzarlo solo dopo



circa un mese, in quanto la sezione di Pedace dei Casali del Manco è stata sottoposta ad area rossa forzata per Emergenza Covid-19 ed in particolare lo stesso Sig. XXXXXXXXXXXXX in quarantena. Quindi **il 29/03/2021** si è effettuato il secondo sopralluogo visitando la restante parte degli immobili, ubicati in Via Iotta nella sezione di Pedace dei Casali del Manco ed a Lorica nel Comune di San Giovanni in Fiore. Anche per queste unità è stato realizzato un rilievo fotografico.

3. Risposte ai quesiti

In accordo a quanto stabilito dall'art. 173 bis c.p.c. è stata verificata la documentazione in atti di cui all'art. 567 2° comma c.p.c. Il creditore precedente ha optato per la certificazione notarile sostitutiva a firma del Notaio Giulia Messina Vitrano in Corleone, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, della provenienza dal ventennio (2000-2020) antecedenti alla data della trascrizione del pignoramento il **15/09/2020** nonché dell'elenco delle formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile de quo. Da tale documentazione si evince che:

- Gli immobili oggetto di pignoramento, sono siti nei Casali del Manco, sezione di Pedace, rispettivamente tre in Via Borgo Partenope in particolare al civico n. 40 un'unità immobiliare con relativa soffitta distinti in catasto al **Foglio 1 particella 10 sub 36 e sub 38**, mentre al civico n.



- 24 un'unità immobiliare distinta in catasto al **foglio 1 particella 10 sub 25**. Le unità fanno parte di un fabbricato con due ingressi costruito dal Sig. XXXXXXXX su terreno di cui l'immobile fa parte di proprietà per una quota pari ad 1/2 di XXXXXXXX, ed una quota pari ad 1/2 di XXXXXXXX con atto di compravendita a rogito del Notaio Alfonso de Santis il 21/01/1983 **trascritto il 1/2/1983 al 2806 RG e 50322 RP.**
- Immobile sito nei Casali del Manco, sezione di Pedace, alla Via Iotta n.37 identificato al **foglio 2 particella 448 sub 3** al piano Terra categoria C/2 risulta pervenuto al XXXXXXXXXXXX in donazione a rogito del notaio Gissona del 21/09/1992 **trascritto il 15/10/1992 ai nn 22848 RG e 19631 RP**, così come anche l'immobile in Via Iotta n. 35 identificato al **foglio 2 particella 448 sub 8**, piano terzo cat. A/3, è pervenuto XXXXXXXXXXXX in donazione a rogito del notaio Gissona del 21/09/1992 **trascritto il 15/10/1992 ai nn 22848 RG e 19631 RP.**
- Immobile sito nei Casali del Manco, sezione di Pedace, alla Via Iotta n.81 (ex 71) identificato al **foglio 2 particella 796 sub 9** al piano 4 categoria F/3 risulta pervenuto al XXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXX nato a Pedace il 02/11/1933 per atto di compravendita a rogito Notaio Italo Scornajenchi il 18/03/1968 **trascritto il 13/4/1968 ai nn. 6355 RG e 115598 RP**, e successivamente venduto a xxxxxxxxxxxx con atto di notaio Luigi De Santis il 16/11/2016 Repertorio 47566 **trascritto il**



7/12/2016 ai nn. 29549 RG e 24033 RP

- Immobile sito nel comune di San Giovanni in Fiore in località Lorica, identificato al **foglio 22 particella 201**, piano Terra categoria A/3. Risulta in proprietà di XXXXXXXXXXXXX per $\frac{1}{2}$ e di XXXXXXXXXXXXX per $\frac{1}{2}$, acquistato con atto di compravendita a rogito Notaio Leucio Gisonna in data 30/11/1984 repertorio 47371, **trascritto il 18/12/1984 ai nn. 30742 RG 100238 RP**

3.1 Identificazione del bene comprensiva dei confini 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;

Dopo aver ispezionato gli immobili durante i sopralluoghi è possibile rispondere ai quesiti posti dall'ill.mo Giudice.

Il sottoscritto presso l'U.T.E. di Cosenza ha acquisito le mappe catastali relative agli immobili (cfr. ALL. C).

I beni costituenti il compendio immobiliare sono :



| FABBRICATI | | | | | |
|-------------------|---------------------------|--------------------------|---------------|-------------------|------------|
| LOTTI | COMUNE | UBICAZIONE | FOGLIO | PARTICELLA | SUB |
| 1 | Casali del Manco - Pedace | Via Iotta n. 37 | 2 | 448 | 3 |
| 2 | Casali del Manco - Pedace | Via Iotta n.35 | 2 | 448 | 8 |
| 3 | Casali del Manco - Pedace | Via Iotta n.81 | 2 | 796 | 9 |
| 4 | Casali del Manco - Pedace | Via Borgo Partenope n.24 | 1 | 10 | 25 |
| 5 | Casali del Manco - Pedace | Via Borgo Partenope n.40 | 1 | 10 | 38 |
| | Casali del Manco - Pedace | Via Borgo Partenope n.40 | 1 | 10 | 36 |
| 6 | San Giovanni in Fiore | Località Lorica | 22 | 201 | |

3.2 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;

Gli immobili pignorati consistono in cinque unità immobiliari per uso abitativo, un'unità immobiliare con destinazione a magazzino/box ed una con destinazione soffitta. In particolare nel comune di Casali del Manco sezione di Pedace abbiamo una



unità immobiliari nel fabbricato di Via Iotta n. 81(ex 71), nel fabbricato di via Iotta n. 35 due unità immobiliari. Altre tre unità immobiliari sono ubicate nel fabbricato in Via Borgo Partenope rispettivamente al civico n. 40 un appartamento ed una soffitta, mentre da altro ingresso al civico 24 un appartamento. Infine nel Comune di San Giovanni in Fiore in località Lorica abbiamo un'unità immobiliare consistente in una villetta.

Per le unità immobiliari di **Via Iotta**, al piano terra al civico n. 37 è ubicato il locale magazzino identificato al **NCEU al foglio 2 p.11a 448 sub 3**, mentre da strada parallela di via Iotta si accede all'unità immobiliare ubicata al piano terzo dello stesso fabbricato ed identificato al **NCEU foglio 2 p.11a 448 sub 8** regolarmente rifinito e con corte annessa. Al civico n.81 (ex 71) al piano quarto vi è un appartamento in stato rustico identificato al NCEU **al foglio 2 p.11a 448 sub 9**, In Via Borgo Partenope al civico n. 40 si accede a due unità immobiliare poste sullo stesso piano quarto sottotetto identificate la NCEU al **foglio 1 part.11a 10 sub 36** soffitta e **sub 38** appartamento entrambi allo stato rustico. Sempre nello stesso fabbricato con ingresso dal civico n.24 al piano quarto sottotetto è ubicato l'unità immobiliare identificata al **foglio 1 part.11a 10 sub 25** consistente in un appartamento regolarmente rifinito. Infine nel comune di San Giovanni in Fiore in località Lorica abbiamo un'unità immobiliare consistente in un villino con corte annessa regolarmente rifinito identificato al NCEU al



foglio 22 part.11a 201.

Da un punto di vista urbanistico ci troviamo in centro urbano, nella zona che rappresenta la parte consolidata del comune. Sono raggiungibili attraverso strada pubblica a doppio senso di circolazione. Non vi sono attività commerciali e negozi al dettaglio nelle immediate vicinanze poiché si trovano sulla Via principale dei Garibaldini. I fabbricati risalgono agli anni 60-70, in particolare :

- **Fabbricato di Via Borgo Partenope** (Ex Via dei Cappuccini) è stato realizzato nel 1978 Da un punto di vista strutturale gli elementi verticali sono stati realizzati con struttura intelaiata in c.a. Si eleva per 5 piani fuori terra, di cui uno per locali magazzino ed i restanti quattro (tre più sottotetto) ad uso abitativo. Le unità immobiliari ubicate in questo fabbricato sono tre. Due poste al piano quarto del civico 40 (Scala B) e sono rispettivamente un appartamento ed una soffitta entrambe allo stato rustico. L'appartamento identificato con il sub 38 Scala B interno 7 è suddiviso in tre vani oltre cucina , bagno e Ripostiglio. Esso deve essere completato in termini di rifiniture ed impianti. L'unità immobiliare identificata con il sub 36 Scala B con destinazione soffitta, presenta un'altezza media di 1,30 ed è allo stato rustico.

- Al civico n. 24 è presente l'unità immobiliare identificata con il sub 25 Scala A piano quarto è suddiviso in 5 vani, due



ripostigli ed un bagno, presenta un'altezza media di 1,90 mt ed è regolarmente rifinito con impianti.

- **Fabbricato di Via Iotta** n.81 (ex 71) Da un punto di vista strutturale gli elementi verticali sono stati realizzati con struttura intelaiata in c.a è stato realizzato prima del 1967. Si eleva per 6 piani fuori terra, di cui uno per locali magazzino ed i restanti cinque ad uso abitativo. L'unità immobiliari ubicata in questo fabbricato è posta al piano quarto con destinazione abitazione identificata al sub 9 ed è allo stato rustico, suddiviso in 5 vani oltre cucina , bagno e due ripostigli .
- **Fabbricato di Via Iotta** n. 35 è stato realizzato nel 1960 Da un punto di vista strutturale gli elementi verticali sono stati realizzati in muratura in mattoni. Si eleva a 4 piani fuori terra di cui uno per locali magazzino. Le unità immobiliari ubicate in questo fabbricato sono due, una al piano terra al civico n.37 dove è ubicata l'unità immobiliare con destinazione magazzino/box identificata al **sub 3**, regolarmente rifinito. L'altra unità immobiliare identificata con il **sub 8** è posizionata al piano terzo di codesto fabbricato ha l'accesso separato, che si trova sulla via parallela alla Via Iotta. E' costituito da due vani oltre bagno, ed è suddiviso su due livelli collegati da scala interna. Possiede una corte esclusiva di circa 330 mq. Risulta regolarmente rifinito.



- Unità immobiliare in Lorica Comune di San Giovanni in Fiore

trattasi di una villetta ad un piano fuori terra con corte annessa (giardino) realizzata intorno agli anni 80. L'unità immobiliare risulta regolarmente rifinito.

Per gli immobili sopra descritti non sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione IVA, essi sono assoggettati solo all'imposta di registro.

3.3 Indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data d'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.47/198;

Le unità immobiliari ubicate nel fabbricato di Via Iotta n. 35 individuate al sub 3-8 sono state realizzate nel 1960 ed ultimate nel 1963 con N.O. del Genio civile n° 9591 del 06/05/1960. L'unità immobiliare ubicata al piano terzo ed individuata al sub 8 è stata oggetto di Sanatoria nel 1986 per difformità rispetto al progetto presentato per sopraelevazione. Il Comune rilascia la Concessione in sanatoria n. 626 del 21/03/2001. Per quanto riguarda il catasto si segnala il mancato aggiornamento dello stato attuale rispetto alla planimetria presente in banca dati. L'unità immobiliare ubicata nel fabbricato di Via Iotta n. 81 (ex 71) è stato realizzato prima del 1967.

3.4 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, verifici 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, verifici, 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 dell'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;

I dati accertati in sede di sopralluogo e successivamente presso gli uffici tecnici comunali relativi alle unità immobiliari vengono di seguito rappresentati.

- Unità immobiliari di **Via Borgo Partenope** (Ex Via dei Cappuccini) è stato realizzato con Pratica edilizia n. 38 del 12/06/1979 rilasciato per la realizzazione di un Capannone industriale e fabbricato ad uso civile abitazione. N.O. del



Genio civile di Cosenza prot. N. 25142 del 20/02/1979, il fabbricato è stato altresì oggetto di variante n. 151.

- Unità immobiliare in San Giovanni in Fiore (Lorica) presso l'Ufficio tecnico del Comune, è stata richiesta una copia della documentazione inerente la regolarità edilizia del fabbricato ubicato in Lorica a cui si accede dalla Statale SS 108 bis, ma non si è avuto alcun riscontro positivo su di esso.

3.5 Allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

Per come precedentemente detto, non sono compresi terreni nel compendio immobiliare oggetto di procedura.

3.6 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 NCEU. 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, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;



Vengono di seguito riportati i riferimenti catastali delle unità immobiliari

| TAVOLA I ELENCO IMMOBILI | | | | | | | | | |
|--|----------------------------|-------------|-----------|------------|--------------|------------|-------------|---------------------|------------------|
| Fabbricati in Casali del Manco sezione di PEDACE | | | | | | | | | |
| | Ubicazione | Ctg. | Mq | fgl | P.IIa | Sub | R.C. | Intestatario | Proprietà |
| | Via Iotta, 37 p. T | C/2 | 40 | 2 | 448 | 3 | 74.37 | XXX | 100 % |
| | Via Iotta, 35 p. 3 | A/3 | 1,5 vani | 2 | 448 | 8 | 73.60 | XXXX | 100 % |
| Fabbricati in Casali del Manco sezione di PEDACE | | | | | | | | | |
| | Ubicazione | Ctg. | Mq | fgl | P.IIa | Sub | R.C. | Intestatario | Proprietà |
| | Via Iotta 81 p.4 | F/3 | | 2 | 796 | 9 | | XXXX | 100 % |
| | Totale | | | | | | | | |
| Fabbricati in Casali del Manco sezione di PEDACE | | | | | | | | | |
| | Ubicazione | Ctg. | Mq | fgl | P.IIa | Sub | R.C. | Intestatario | Proprietà |
| | Via Borgo Partenope 40 p.4 | C/2 | 66 | 1 | 10 | 36 | 139.75 | XXXX | 100 % |
| | Via Borgo Partenope 40 p.4 | A/3 | 5,5 vani | 1 | 10 | 38 | 269,85 | XXXX | 100 % |
| | Via Borgo Partenope 24 p.4 | A/3 | 8,5 vani | 1 | 10 | 25 | 417,04 | XXXX | 100 % |
| Fabbricati in San Giovanni in Fiore Località Lorica | | | | | | | | | |
| | Ubicazione | Ctg. | Mq | fgl | P.IIa | Sub | R.C. | Intestatario | Proprietà |
| | SS 108 bis | A/3. | 4 vani | 22 | 201 | - | 185,92 | XXXX | 50 % |
| | | | | | | | | XXXX | 50 % |

Si precisa che l'unità immobiliare identificata al foglio 2 particella 448 sub 8 posta la piano terzo di Via Iotta n. 35 possiede una corte esclusiva di mq 330. Anche l'unità immobiliare ubicata in Lorica di San Giovanni in Fiore identificata al foglio 22 particella 201 ha annesso una corte di mt 1000. Le unità immobiliari identificate al NCEU al foglio 1 p.lla 10 sub 25-36-38 sono state regolarmente accatastate. La pianta dell'unità immobiliare identificata con il sub 38



differisce in termini di suddivisione interna per diversa posizione di tramezzature rispetto a quella presente in banca dati. Pertanto è richiesta una CILA in sanatoria che prevede oltre al pagamento dei diritti di segreteria per esame progetto una sanzione di € 516 per come stabilito dal D.P.R. 380/2001 art.37 e l'onorario del tecnico. A questo va aggiunto la variazione catastale che prevede un costo di € 50 come diritti per Docfa Telematico e l'onorario del tecnico che si aggira sui € 250,00

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

In data del pignoramento la parte eseguita risulta intestataria degli immobili, sulla base degli atti regolarmente trascritti e riportati nel paragrafo n. 3.

L'unica unità immobiliare che risulta in comproprietà con soggetto esterno alla procedura esecutiva risulta essere l'unità immobiliare



sita in San Giovanni in Fiore in località Loriga. In proprietà per $\frac{1}{2}$ all'esecutato Sig. XXXXXXXX ed per il restante $\frac{1}{2}$ al Sig. XXXXXXXX. Pervenuta agli stessi con atto di compravendita trascritto ai registri con numero 30742 RG 100238 RP il 18/12/1984. Trattasi di una villetta con annessa corte (giardino). Quindi tenendo presente la funzionalità dello stesso e per la tipologia di immobile si **ritiene che non risulta comodamente divisibile.**

3.8 Verificare l'esatta provenienza degli 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 indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

- Immobile sito nei Casali del Manco, sezione di Pedace, alla **Via Iotta n.37** identificato al **foglio 2 particella 448 sub 3** al piano Terra categoria C/2, e immobile identificato al **foglio 2 particella 448 sub 8**, piano terzo cat. A/3, risultano pervenuti al XXXXXXXX in donazione a rogito del notaio Gissona del 21/09/1992 Repertorio 129974 **trascritto il 15/10/1992 ai nn 22848 RG e 19631 RP**. Trattasi di locale magazzino/box attualmente risulta utilizzato dal Sig. xxxxxxxxxxxxxx e dal figlio xxxxxxxxxxxxxx



- Immobile sito nei Casali del Manco, sezione di Pedace, alla Via Iotta n.81 ex 71 identificato al foglio 2 particella 796 sub 9 al piano 4 categoria F3 risulta pervenuto al xxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxx nato a Pedace il 02/11/1933 per atto di compravendita a rogito Notaio Italo Scornajenchi il 18/03/1968 ai nn. 6355 RG e 115598 RP, e successivamente venduto a xxxxxxxxxxxxxxxx con atto di notaio Luigi De Santis il 16/11/2016 Repertorio 47566 **trascritto il 13/4/1968 ai nn. 29549 RG e 24033 RP. Trattasi di immobile con futura destinazione uso abitativo ma che allo stato attuale è F/3 rustico.**

- Immobili siti nei Casali del Manco, sezione di Pedace, in Via Borgo Partenope in particolare al civico n. 40 un'unità immobiliare con relativa soffitta distinti in catasto al **Foglio 1 particella 10 sub 36 e sub 38**, mentre al civico n. 24 un'unità immobiliare distinta in catasto al **foglio 1 particella 10 sub 25**. Trattasi di un fabbricato con due ingressi costruito dal Sig. xxxxxxxxxxxxxxxx su terreno di cui l'immobile fa parte di proprietà per una quota pari ad 1/2 di xxxxxxxxxxxxxxxx, ed una quota pari ad 1/2 di xxxxxxxxxxxxxxxx con atto di compravendita a rogito del Notaio Alfonso de Santis il 21/01/1983 **trascritto il 1/2/1983 al 2806 RG e 50322 RP. Per il sub 36 e 38 trattasi di una soffitta e d abitazione**



entrambi allo stato rustico. Il sub 25 ha destinazione d'uso abitazione ed è regolarmente rifinito.

- Immobile sito nel Comune di San Giovanni in Fiore località Lorica, identificato al foglio 22 particella 201 piano terra categoria A3 risulta pervenuto al xxxxxxxxxxxxxxxx per $\frac{1}{2}$ e xxxxxxxxxxxxxxxx nato a Pedace il 02/11/1933 sempre per $\frac{1}{2}$ per atto di compravendita a rogito Notaio Leucio Gissona il 30/11/1984 repertorio 47371 trascritto il 18/12/1984 ai nn. 30742 RG e 100238 RP.

3.9 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;

Tenendo presente che il mercato immobiliare presenta un andamento ciclico, caratterizzato da periodi di intensa attività di



scambio alternati a periodi di assenza di scambi; ad una fase di espansione segue di norma una fase di contrazione seguita da una fase di recessione con successiva fase di recupero. I principali indicatori delle fasi cicliche del mercato immobiliare sono: il livello dei prezzi, il livello dei fitti, i saggi di occupancy e di vacancy, il numero di contratti per unità di tempo; i tempi necessari per la commercializzazione degli immobili; il clima di fiducia degli operatori (sentiment). Il periodo attuale è stato caratterizzato da una fase di recessione con poco dinamismo immobiliare. Al fine dell'analisi economica-estimativa, si è fatto riferimento ad un segmento di mercato caratterizzato da parametri quali la localizzazione, la destinazione, la tipologia immobiliare, la dimensione, il livello del prezzo ed il numero degli scambi.

Per la determinazione del valore dell'immobile si è fatto riferimento al più probabile valore di mercato avvalendomi della comparazione tra i prezzi noti del libero mercato, riguardanti compravendite già avvenute nelle zone, in seguito alle quali si è proceduto ad una stima attribuendo all'immobile l'equo valore utilizzando una stima monoparametrica assumendo come parametro tecnico la variabile superficie. Le fonti informative utilizzate riguardano pubblicazioni di agenzie immobiliari, esse sono state comparate con la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'entrate per una verifica del dato. Quindi illustrate precedentemente le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, attraverso il confronto tra l'immobile



da valutare ed i beni simili si è arrivato a determinare il valore di stima. Esso tiene in considerazione i valori riferiti alle condizioni **normali** di conservazione e manutenzione, per fabbricati di recente costruzione o di recente ristrutturazione. Nel caso in cui non ci si trovi nelle predette condizioni vanno applicati i coefficienti di cui agli Artt. 20 e 21 della Legge 392/78 relativi alla vetustà e allo stato di conservazione dell'immobile da stimare. L'applicazione di tali coefficienti permette di deprezzare l'immobile oggetto di stima dallo stato "normale" allo stato di fatto (manutenzione, conservazione e vetustà) in cui versa.

In particolare per la vetustà si applica un abbattimento, a partire dal sesto anno successivo alla costruzione, pari all'1% per i successivi 15 anni e allo 0,5% per gli ulteriori trenta anni. Pertanto per un fabbricato di età superiore a 50 anni, senza aver subito ristrutturazioni e/o interventi di adeguamento di impianti e finiture, il coefficiente è pari a 0,7.

Per lo stato di conservazione e manutenzione si applicano i seguenti coefficienti di merito:

- 1,0 per lo stato normale,
- 0,80 per uno stato mediocre
- 0,60 per uno stato scadente.

Ai fini della determinazione dello stato di conservazione e manutenzione si considerano i seguenti elementi propri



dell'immobile: pavimenti, pareti, infissi, impianto elettrico, impianto idrico-sanitario, impianto di riscaldamento, esterni. Lo stato dell'immobile si considera mediocre quando sono in mediocri condizioni quattro elementi mentre è scadente quando sono scadenti più di quattro elementi.

La determinazione della superficie è stata effettuata in accordo a quanto stabilito dalla Legge 392 del 1978.

Mediante la condizione di proporzionalità tra superficie e prezzi si ottiene:

$$S = P \times Z \times \alpha$$

Dove :

S = valore più probabile del subject;

P = prezzo di mercato aggiornato;

Z = $Z_0 + Z_i$ = superficie del bene da stimare;

Z_0 = superficie commerciale lorda;

Z_i = superficie della pertinenza;

α = coefficiente correttivo per stato di conservazione e vetustà

| | | | |
|-----------------------|-------------------------|----------|--------------------------------|
| Destinazione d'uso | Sup. Lorda (a) mq | % (b) | Sup. Commerciale (a x b) |
|-----------------------|-------------------------|----------|--------------------------------|



| | | | |
|--------------------|---|------|------|
| Residenziale | 1 | 1 | 1 |
| Balconi/terrazzi | 1 | 0.25 | 0.25 |
| Pertinenze | 1 | 0.25 | 0.25 |
| Box/Magazzini | 1 | 1 | 1 |
| Corte (sup. verde) | 1 | 0.1 | 0.1 |

Per la determinazione del Prezzo abbiamo la seguente tabella:

| Valore Medio di Mercato | Stato di conservazione e manutenzione | | Vetustà | Valore da applicare (α) |
|-------------------------|---------------------------------------|-----|---------|----------------------------------|
| 1 | normale | 1 | 0,7 | 0,7 |
| 1 | mediocre | 0,8 | 0,7 | 0,56 |
| 1 | scadente | 0,6 | 0,7 | 0,42 |

LOTTO n° 1 : Unità immobiliare sita nei Casali del Manco, sezione di Pedace, alla **Via Iotta n.37** identificato nel Nuovo Catasto Urbano al **foglio 2 particella 448 sub 3** al piano Terra. Diritti di piena proprietà.

L'unità immobiliare si trova nell'abitato di Pedace nella zona Centro Storico, è un locale magazzino (box) al piano terra. Superficie lorda pari a mq 40.

Si ha :

$$P = 340,00 \text{ €/mq}$$

$$Z_{0(\text{magazzino})} = 40 \text{ mq};$$

$$S = P \times Z_0 \times \alpha =$$

$$= 340,00 \times 40 \times 0,7 = \underline{\underline{\text{€ } 9.520,00}}$$



LOTTO n° 2 : Unità immobiliare sita nei Casali del Manco, sezione di Pedace, alla **Via Iotta n.35** identificato nel Nuovo Catasto Urbano al **foglio 2 particella 448 sub 8** al piano Terzo. Diritti di piena proprietà.

L'unità immobiliare si trova nell'abitato di Pedace nella zona Centro Storico, è un'abitazione al piano terzo, con corte esclusiva di mq 330. Si distribuisce su due livelli. Diritti di piena proprietà. Superficie lorda pari a 75 mq.

$$P = 590,00 \text{ €/mq}$$

$$Z_0 = 75 \text{ mq;}$$

$$Z_{1(\text{balconi})} = 17 \text{ mq} \times 0,25 = 4,25 \text{ mq;}$$

$$Z_{2(\text{corte})} = 330 \text{ mq} \times 0,1 = 33 \text{ mq}$$

$$S = (P \times Z_0 + P \times Z_1) \times \alpha + P \times Z_2 =$$

$$= (590,00 \times 75 + 590,00 \times 4,25) \times 0,7 + 590 \times 33 =$$

€ 52.200,00

LOTTO n° 3 : Unità immobiliare sita nei Casali del Manco, sezione di Pedace, alla **Via Iotta n.81 ex 71** identificato nel Nuovo Catasto Urbano al **foglio 2 particella 796 sub 9** al piano quarto. Diritti di piena proprietà

L'unità immobiliare si trova nell'abitato di Pedace nella zona Centro Storico, è un'abitazione al piano quarto non ancora ultimata. Mancano le rifiniture delle pareti interne, delle tramezzature, la pavimentazione, gli impianti, è allo



stato rustico. Superficie lorda pari a mq 177.

$$P = 590,00 \text{ €/mq}$$

$$Z_0 = 177 \text{ mq};$$

$$Z_{1(\text{balconi})} = 25 \text{ mq} \times 0,25 = 6,25 \text{ mq};$$

$$S = (P \times Z_0 + P \times Z_1) \times \alpha =$$

$$= 590,00 \times 177 + 590,00 \times 6,25) \times 0,42 =$$

$$\underline{\underline{\text{€ 45.409,00}}}$$

LOTTO n° 4 : Unità immobiliare sita nei Casali del Manco, sezione di Pedace, alla **Via Borgo Partenope n.24** identificato nel Nuovo Catasto Urbano al **foglio 1 particella 10 sub 25** al piano quarto. Diritti di piena proprietà

L'unità immobiliare si trova nell'abitato di Pedace nella zona adiacente al Centro Storico, è un'unità immobiliare al piano quarto regolarmente rifinita. Diritti di piena proprietà. Superficie lorda pari a mq 193.

Si ha :

$$P = 590,00 \text{ €/mq}$$

$$Z_0 = 193 \text{ mq};$$

$$Z_{1(\text{balconi})} = 30 \text{ mq} \times 0,25 = 7,5 \text{ mq}$$

$$S = (P \times Z_0 + P \times Z_1) \times \alpha =$$

$$= 590,00 \times 193 + 590 \times 7,5) \times 0,7 = \underline{\underline{\text{€ 82.806,00}}}$$

LOTTO n° 5 : Unità immobiliare sita nei Casali del Manco, sezione di Pedace, alla **Via Borgo Partenope n.40** identificato nel Nuovo Catasto Urbano al **foglio 1 particella 10 sub 36 Soffitta e Sub 38 appartamento** posti al piano quarto. Diritti di piena proprietà



L'unità immobiliare si trova nell'abitato di Pedace nella zona adiacente al Centro Storico, trattasi di un appartamento ed una soffitta al piano quarto della scala B del fabbricato. Entrambi non ancora ultimati ed allo stato rustico. Superficie lorda appartamento pari a mq 123, superficie lorda soffitta pari a mq 66.

Si ha :

$$P = 590,00 \text{ €/mq}$$

$$Z_0 = 123 \text{ mq};$$

$$Z_{1(\text{balconi})} = 30 \text{ mq} \times 0,25 = 7,5 \text{ mq}$$

$$Z_{2(\text{soffitta})} = 66 \text{ mq} \times 0,25 = 16,5 \text{ mq}$$

$$S = (P \times Z_0 + P \times Z_1 + P \times Z_2) \times \alpha =$$

$$= (590,00 \times 123 + 590,00 \times 7,5 + 590,00 \times 16,5) \times 0,42 = \underline{\underline{\text{€ } 36.426,00}}$$

LOTTO n° 6 : Unità immobiliare sita **nel Comune di San Giovanni in Fiore località Lorica, identificato al foglio 22 particella 201 piano terra categoria A3**. Diritti di proprietà per 1/2. Superficie lorda pari a mq 81.

L'unità immobiliare si trova nell'abitato di Lorica , in prossimità del lago. Trattasi di una villetta a piano terra con corte annessa esclusiva di mq 1000.

$$P = 590,00 \text{ €/mq}$$

$$Z_0 = 81 \text{ mq};$$

$$Z_{1(\text{corte})} = 1000 \text{ mq} \times 0,1 = 100$$



$$S = (P \times Z_0 + P \times Z_1 + P \times Z_2) \times \alpha =$$
$$= (590,00 \times 81 + 590,00 \times 100) \times 0,7 = \underline{\underline{\text{€ } 74.753,00}}$$

Quindi la quota per parte è di **€ 37.376,00**

Il valore complessivo di stima dei LOTTI (in c.t)è:

€ 263.737,00 al quale verrà applicato la detrazione per oneri tributari ed assenza di garanzia di vizi occulti.

3.10 **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;**



Determinazione del prezzo base

| LOTTO | VALORE STIMATO | DETRAZIONI | PREZZO BASE (arrotondato in cifra tonda) |
|---|-------------------|---|--|
| | | 15%oneri tributari e assenza di garanzia vizi occulti | |
| LOTTO n° 1 : Unità immobiliare sita nei Casali del Manco, sezione di Pedace, alla Via Iotta n.37 identificato nel Nuovo Catasto Urbano al foglio 2 particella 448 sub 3 al piano Terra. Diritti di piena proprietà | € 9.520,00 | € 1.428,00 | € 8.100,00 |
| LOTTO n° 2 : Unità immobiliare sita nei Casali del Manco, sezione di Pedace, alla Via Iotta n.35 identificato nel Nuovo Catasto Urbano al foglio 2 particella 448 sub 8 al piano Terzo. Diritti di piena proprietà | € 52.200,00 | €7.830,00 | € 44.400,00 |
| LOTTO n° 3 : Unità immobiliare sita nei Casali del Manco, sezione di Pedace, alla Via Iotta n.81 ex 71 identificato nel Nuovo Catasto Urbano al foglio 2 particella 796 sub 9 al piano quarto. Diritti di piena proprietà | € 45.409,00 | €6.811,00 | € 38.600,00 |
| LOTTO n° 4 : Unità immobiliare sita nei Casali del Manco, sezione di Pedace, alla Via Borgo Partenope n.24 identificato nel Nuovo Catasto Urbano al foglio 1 particella 10 sub 25 al piano quarto. Diritti di piena proprietà | € 82.806,00 | € 12.420,00 | € 70.400,00 |
| LOTTO n° 5 : Unità immobiliare sita nei Casali del Manco, sezione di Pedace, alla Via Borgo Partenope n.40 identificato nel Nuovo Catasto Urbano al foglio 1 particella 10 sub 36 Soffitta e Sub 38 appartamento posti al piano quarto. Diritti di piena proprietà | € 36.426,00 | € 5.463,00 | € 31.000,00 |
| LOTTO n° 6 : Unità immobiliare sita nel Comune di San Giovanni in Fiore località Loriga, identificato al foglio 22 particella 201 piano terra categoria A3. Diritti di proprietà per 1/2 | € 37.376,00 | € 5.606,00 | € 32.000,00 |



3.11 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 di rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto, 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 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;

Dagli accertamenti effettuati non risultano registrati contratti di locazione all'Ufficio del Registro. Viene di seguito rappresentata una tabella riassuntiva esplicativa con le



| TAVOLA I ELENCO IMMOBILI | | | | | | | | | |
|--|----------------------------|-------------|-----------|------------|--------------|------------|---------------------------|--------------------|------------------|
| Fabbricati in Casali del Manco sezione di PEDACE | | | | | | | | | |
| | Ubicazione | Ctg. | Mq | fgl | P.IIa | Sub | Oneri/ Vincoli | Intestataro | Proprietà |
| | Via lotta, 37 p. T | C/2 | 40 | 2 | 448 | 3 | / | XXXXXXXXXX | 100 % |
| | Via lotta, 35 p. 3 | A/3 | 75 | 2 | 448 | 8 | / | XXXXXXX | 100 % |
| Fabbricati in Casali del Manco sezione di PEDACE | | | | | | | | | |
| | Ubicazione | Ctg. | Mq | fgl | P.IIa | Sub | Oneri/ Vincoli | Intestataro | Proprietà |
| | Via lotta 81 p.4 | F/3 | 177 | 2 | 796 | 9 | / | XXXXXXXXXX | 100 % |
| | Totale | | | | | | | | |
| Fabbricati in Casali del Manco sezione di PEDACE | | | | | | | | | |
| | Ubicazione | Ctg. | Mq | fgl | P.IIa | Sub | Oneri/ Vincoli | Intestataro | Proprietà |
| | Via Borgo Partenope 40 p.4 | C/2 | 66 | 1 | 10 | 36 | / | XXXXXXXXXX | 100 % |
| | Via Borgo Partenope 40 p.4 | A/3 | 123 | 1 | 10 | 38 | / | XXXXXXXXXX | 100 % |
| | Via Borgo Partenope 24 p.4 | A/3 | 194 | 1 | 10 | 25 | / | XXXXXXXXXX | 100 % |
| Fabbricati in San Giovanni in Fiore Località Lorica | | | | | | | | | |
| | Ubicazione | Ctg. | Mq | fgl | P.IIa | Sub | Oneri/ Vincoli | Intestataro | Proprietà |
| | SS 108 bis | A/3. | 81 | 22 | 201 | - | / | XXXXXXXXXX | 50 % |
| | | | | | | | | XXXXXXXXXX | 50 % |

caratteristiche degli immobili.

3.12 Accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

Dagli accertamenti effettuati i beni pignorati non risultano oggetto di alcuna procedura espropriativa.

3.13 Le planimetrie degli immobili e la documentazione fotografica vengono riportate nella sezione allegati.

3.14 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.



Viene di seguito rappresentato un prospetto riassuntivo che sarà altresì riportato in foglio separato:

| LOTTO N° 1 | |
|--------------------------------|--|
| DESCRIZIONE | Locale Magazzino/Box ubicato al piano terra di un fabbricato sito in Pedace sezione dei Casali del Manco, Via Iotta n° 37. Diritti di Piena proprietà. |
| DATI CATASTALI | Riportato nel N.C.E.U. nel comune di Pedace sezione dei Casali del Manco al Foglio 2 particelle 448 Sub 3 Cat. C/2 Consistenza 40 mq Rendita Euro 74,37; |
| NATURA E TITOLARITA' GIURIDICA | Piena proprietà |
| VALORE BASE STIMATO | € 8.100,00 |

| LOTTO N° 2 | |
|-------------------|---|
| DESCRIZIONE | Unità immobiliare di tipo economico ubicata al piano terzo (sottotetto) di un fabbricato ma prospiciente su corte esclusiva della u.i., sita in Pedace sezione dei Casali del Manco, Via Iotta n° 35. Essa risulta composta da soggiorno con angolo cucina al piano inferiore e da due stanze e |



| | |
|--------------------------------|--|
| | wc al piano superiore. |
| DATI CATASTALI | Riportato nel N.C.E.U. nel comune di Pedace sezione dei Casali del Manco al Foglio 2 particelle 448. Cat. A/3 Consistenza 1,5 vani Rendita Euro 73,60; |
| NATURA E TITOLARITA' GIURIDICA | Piena proprietà |
| VALORE BASE STIMATO | € 44.400,00 |

| LOTTO N° 3 | |
|--------------------------------|---|
| DESCRIZIONE | Unità immobiliare allo stato rustico ubicata al piano quarto di un fabbricato sita in Pedace sezione dei Casali del Manco, Via Iotta n° 81. Essa risulta composta da soggiorno, cucina, tre stanze da letto, 2 wc 2 ripostigli. |
| DATI CATASTALI | Riportato nel N.C.E.U. nel comune di Pedace sezione dei Casali del Manco al Foglio 2 particelle 796 sub 9. Cat. F/3; |
| NATURA E TITOLARITA' GIURIDICA | Piena proprietà |
| VALORE BASE STIMATO | € 38.600,00 |

| LOTTO N° 4 | |
|-------------------|--|
| DESCRIZIONE | Unità immobiliare ubicata al piano quarto (sottotetto) di un |



| | |
|--------------------------------|--|
| | fabbricato sita in Pedace sezione dei Casali del Manco, Via Borgo Partenope n° 24. Essa risulta composta da soggiorno, studio, cucina da tre stanze da letto ,wc e 2 ripostigli. |
| DATI CATASTALI | Riportato nel N.C.E.U. nel comune di Pedace sezione dei Casali del Manco al Foglio 1 particelle 10 sub 25. Cat. A/3 Consistenza 8,5 vani Rendita Euro 417,04; |
| NATURA E TITOLARITA' GIURIDICA | Piena proprietà |
| VALORE BASE STIMATO | € 70.400,00 |

| LOTTO N° 5 | |
|-------------------|--|
| DESCRIZIONE | Unità immobiliare allo stato rustico ubicata al piano quarto (sottotetto) di un fabbricato sita in Pedace sezione dei Casali del Manco, Via Borgo Partenope n° 40, e relativa soffitta. Essa risulta composta da tre stanze, cucina ,wc e ripostiglio. Sullo stesso piano si accede alla soffitta. |
| DATI CATASTALI | Riportato nel N.C.E.U. nel comune di Pedace sezione dei Casali del Manco al Foglio 1 particelle 10 sub 38. Cat. A/3 Consistenza 5,5 vani Rendita Euro 269,85; sub 36. Cat. C/2 Consistenza 66 mq Rendita Euro 139,75 |



| | |
|-----------------------------------|--------------------|
| NATURA E TITOLARITA' GIURIDICA | Piena proprietà |
| VALORE BASE STIMATO | € 31.000,00 |

| LOTTO N° 6 | |
|-----------------------------------|--|
| DESCRIZIONE | Unità immobiliare ubicata al piano terra con corte esclusiva, sita in Lorica nel Comune di San Giovanni in Fiore, SS108 bis. Essa risulta composta da tre stanze, cucina e wc. |
| DATI CATASTALI | Riportato nel N.C.E.U. nel comune di San Giovanni in Fiore al Foglio 22 particelle 201. Cat. A/3 Consistenza 5 vani Rendita Euro 185,92; |
| NATURA E TITOLARITA' GIURIDICA | Proprietà per 1/2 |
| VALORE BASE STIMATO PRO QUOTA | € 32.000,00 |

4. Conclusioni

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione, confermando il valore complessivo dei Lotti stimato in Euro **224.500,00** scaturito dalle caratteristiche del bene e dai valori di mercato, al netto delle decurtazioni apportate. Restando a disposizione per qualsiasi ulteriore



chiarimento dovesse necessitare.

5. Allegati

Alla presente relazione sono allegati i seguenti elaborati:

Allegato A: Foto

Allegato B: Documentazione

Allegato C: Planimetrie

Rende 04/10/2021

Il C.T.U.

Dott.Ing. Gianluca De Rosa

