

# **TRIBUNALE ORDINARIO COSENZA**

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Giudice  
Dott. GIORGIO PREVITE**

*Consulenza Tecnica di Ufficio -CTU-*

**ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. R. G. E. 192/2017**

CREDITORE: **BANCO DI NAPOLI SpA**

DEBITORE:

Luzzi lì, 15 Ottobre 2019

*Il Consulente Tecnico d'Ufficio*

**ING. GIOACCHINO GIOIA**

**STUDIO TECNICO**

**Ing. Gioacchino GIOIA** C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi -CS- Tel-Fax 0984-543731 Cell. 338-8931339  
e-mail [gioacchino.gioia@alice.it](mailto:gioacchino.gioia@alice.it) pec [gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu](mailto:gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu)

Pagina 1 di 57



**INDICE**

<b>Premessa</b>	pag. 3
<b>Svolgimento delle operazioni peritali</b>	pag. 8
<b>Risposte ai quesiti</b>	pag. 14
1. Risposta al Quesito n° 1	pag. 15
2. Risposta al Quesito n° 2	pag. 16
3. Risposta al Quesito n° 3	pag. 18
4. Risposta al Quesito n° 4	pag. 19
5. Risposta al Quesito n° 5	pag. 23
6. Risposta al Quesito n° 6	pag. 23
7. Risposta al Quesito n° 7	pag. 25
8. Risposta al Quesito n° 8	pag. 28
9. Risposta al Quesito n° 9	pag. 33
10. Risposta al Quesito n° 10	pag. 51
11. Risposta al Quesito n° 11	pag. 53
12. Risposta al Quesito n° 12	pag. 54
13. Risposta al Quesito n° 13	pag. 54
14. Risposta al Quesito n° 14	pag. 55
15. Risposta al Quesito n° 15	pag. 57
<b>Conclusioni</b>	pag. 57
<b>Elenco Allegati</b>	pag. 58

---

**STUDIO TECNICO**

**Ing. Gioacchino GIOIA** C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel-Fax 0984-543731 Cell. 338-8931339  
e-mail [gioacchino.gioia@alice.it](mailto:gioacchino.gioia@alice.it) pec [gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu](mailto:gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu)



**TRIBUNALE ORDINARIO COSENZA**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**CAUSA N. R. G. E. 192/2017**

**RELAZIONE TECNICA**  
**C.T.U.**

Ill.mo Sig. Giudice  
Dott. . Giorgio PREVITE  
Tribunale Ordinario Cosenza  
Esecuzioni Immobiliari

C.T.U.  
Ing. Gioacchino GIOIA

**PREMESSE**

Con Ordinanza emessa in data 06-08-2019 il Giudice, Dott. Giorgio PREVITE, del Tribunale Ordinario di Cosenza –Sezione Prima Civile –Ufficio delle Esecuzioni Immobiliari- nominava il sottoscritto **Ing. Gioacchino GIOIA** Consulente Tecnico d’Ufficio nella Causa Civile Espropriazioni Immobiliari N.R.G. E. 192/2017 (*Allegato n° 1*) promossa da:

*Creditore:* **BANCO DI NAPOLI SpA**

contro

*Debitore:*

In data 09-08-2018 a mezzo pec, (*Allegato n° 2*) dalla cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cosenza, mi veniva notificata detta ordinanza, con la quale mi veniva concesso un

---

**STUDIO TECNICO**

**Ing. Gioacchino GIOIA** C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel-Fax 0984-543731 Cell. 338-8931339  
e-mail [gioacchino.gioia@alice.it](mailto:gioacchino.gioia@alice.it) pec [gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu](mailto:gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu)



periodo di 10 giorni per l'accettazione dell'incarico e il giuramento di rito, ed un periodo massimo di trenta giorni prima della data dell'udienza fissata, per il **13 -Dicembre -2019**, quindi entro la data del 13-Novembre-2019, di inviare copia del proprio elaborato peritale, ai creditori precedenti e al debitore- .

L'accettazione del presente incarico, ed il giuramento di rito, da parte del sottoscritto è avvenuta in Cancelleria in data 19-Agosto-2019 (*Allegato n°3*), quindi si acquisivano i Quesiti formulati, così come di seguito riportati:

### **QUESITI**

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

---

#### STUDIO TECNICO

Ing. **Gioacchino GIOIA** C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel-Fax 0984-543731 Cell. 338-8931339  
e-mail [gioacchino.gioia@alice.it](mailto:gioacchino.gioia@alice.it) pec [gioacchino.gioia.e9355f@ingpec.eu](mailto:gioacchino.gioia.e9355f@ingpec.eu)



*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, nonche' per le eventuali spese condominiali insolute;*

---

**STUDIO TECNICO**

**Ing. Gioacchino GIOIA** C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel-Fax 0984-543731 Cell. 338-8931339  
e-mail [gioacchino.gioia@alice.it](mailto:gioacchino.gioia@alice.it) pec [gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu](mailto:gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu)



*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 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;*

*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*

---

**STUDIO TECNICO**

**Ing. Gioacchino GIOIA** C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel-Fax 0984-543731 Cell. 338-8931339  
e-mail [gioacchino.gioia@alice.it](mailto:gioacchino.gioia@alice.it) pec [gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu](mailto:gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu)



*immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita”*

*Il giudice dispone, inoltre, che l'esperto:*

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

*2) depositi, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 cod. proc. civ., il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati e del predetto foglio riassuntivo, in formato telematico (contenente relazione scritta, foglio "riassuntivo" in Microsoft word, oltre tutti gli allegati, nonché relazione destinata alla pubblicazione su internet con oscuramento dei nominativi dei soggetti a qualsiasi titolo coinvolti nelle operazioni di stima);*

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

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

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

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

*7) allegghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni*

---

**STUDIO TECNICO**

**Ing. Gioacchino GIOIA** C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel-Fax 0984-543731 Cell. 338-8931339  
e-mail [gioacchino.gioia@alice.it](mailto:gioacchino.gioia@alice.it) pec [gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu](mailto:gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu)



*svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita (tali allegati dovranno risultare anche nella copia "informatica");*

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

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

### **SVOLGIMENTO DELLE AZIONI PERITALI**

A seguito dell'incarico ricevuto, il sottoscritto, prima di procedere alla stesura della perizia di stima, ha eseguito le verifiche, predisposte dal G.e. ossia controllare in primo luogo la completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 cpc, e successivamente provvedeva, di concorso con il custode nominato dal G.e. Avv. Adele Caputo, a convocare le parti per il primo sopralluogo, presso gli immobili da valutare, siti nei Comuni di Rogliano, in provincia di Cosenza, per il giorno **martedì 17-Settembre -2019 alle ore 9,30.** (Allegato n° 4).

Le convocazioni venivano effettuate mediante raccomandata A/R, agli indirizzi presenti agli atti.

per la parte **DEBITRICE**

- Al signor

a mezzo R/A raccomandata con ricevuta di ritorno, all'indirizzo;

indicato nell'atto di pignoramento

- Alla signora

---

#### **STUDIO TECNICO**

**Ing. Gioacchino GIOIA** C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel-Fax 0984-543731 Cell. 338-8931339  
e-mail [gioacchino.gioia@alice.it](mailto:gioacchino.gioia@alice.it) pec [gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu](mailto:gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu)



a mezzo R/A raccomandata con ricevuta di ritorno, all'indirizzo;

indicato nell'atto di pignoramento

Il giorno 17-09-2019, stabilito, per il sopralluogo, alle ore 9.30, sul posto erano presenti, oltre al sottoscritto, e al custode nominato, avv. Adele Caputo, il signor (*debitore*) da me identificato a mezzo carta d'identità. (*Allegato n° 5*), ed il figlio

Davo inizio alle operazioni peritali, provvedevo a prendere visione dei luoghi, procedendo al rilevamento di misurazioni metriche, e a eseguire esauriente documentazione fotografica e annotando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dell'appartamento. Ho attinto, in qualità delle funzioni assunte, tutte le informazioni, utili alla redazione dell'elaborato peritale. Al termine redigevo regolare verbale di sopralluogo sottoscritto dai presenti (*Allegato n° 6*).

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

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

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

*oppure:*

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

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

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

---

**STUDIO TECNICO**

**Ing. Gioacchino GIOIA** C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel-Fax 0984-543731 Cell. 338-8931339  
e-mail [gioacchino.gioia@alice.it](mailto:gioacchino.gioia@alice.it) pec [gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu](mailto:gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu)



- *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.*

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

---

**STUDIO TECNICO**

**Ing. Gioacchino GIOIA** C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel-Fax 0984-543731 Cell. 338-8931339  
e-mail [gioacchino.gioia@alice.it](mailto:gioacchino.gioia@alice.it) pec [gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu](mailto:gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu)



I. Il creditore procedente ha optato per il deposito della **Certificazione Notarile Sostitutiva**, dalla quale si evince la **REGOLARITÀ** della documentazione di cui all'art 567, 2° comma c.p.c. Di fatto dal **certificato notarile** si evince la risultanza delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatto in data 29-Agosto -2017, per conto di

✓ *creditore*: **BANCO DI NAPOLI SpA**

contro

✓ *debitore*

Il **certificato notarile**, già agli atti di causa, recante la data del 29-Agosto-2017 per Notaio avv. Sergio Cappelli, notaio in Bisignano (CS), **attesta** le risultanze delle visure catastali, e dei registri immobiliari, relative all'immobile pignorato per una cronologia di vent'anni, anteriori alla data di Trascrizione del pignoramento, a tutto il 24-Luglio-2017.

Infatti la Trascrizione dell'atto giudiziario di pignoramento, notificato dal Tribunale di Cosenza in data 29-06-2017 Repertorio 1494, è avvenuta presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza –Ufficio provinciale di Cosenza – Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 24-Luglio-2017, Registro Generale n° 20868, Registro Particolare n°17244.

In favore di

✓ **BANCO DI NAPOLI SPA -creditore-** con sede a Napoli c.f. 04485191219; per il diritto di **PROPRIETA'** e per la **QUOTA DI 1/1**

contro

=

\_\_\_\_\_ per il diritto di **PROPRIETA'** e per la **QUOTA DI 1/2 in regime di comunione legale e**

=

\_\_\_\_\_ per il diritto di **PROPRIETA'** e per la **QUOTA DI 1/2 in regime di comunione legale**

L'oggetto del Pignoramento riguarda:

✚ La **Piena PROPRIETA' PER L'INTERO**, del bene immobile **indiviso** di piena proprietà dei coniugi in regime di **comunione legale**

---

**STUDIO TECNICO**

Ing. **Gioacchino GIOIA** C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel-Fax 0984-543731 Cell. 338-8931339  
e-mail [gioacchino.gioia@alice.it](mailto:gioacchino.gioia@alice.it) pec [gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu](mailto:gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu)



=  
 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione legale,  
 =  
 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione legale  
 ”

Il bene immobile sottoposto a pignoramento viene di seguito elencato:

<b>Catasto FABBRICATI - ROGLIANO (CS)</b>								
<b>INDIRIZZO</b>	<b>VIA DEI MILLE n° 23 –ROGLIANO (CS) Piano 1°</b>							
<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Sub</b>	<b>Zona Cens</b>	<b>Categ.</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Superficie Catastale</b>	<b>Rendita</b>
6	506	2	1	A/2	2	6,5	171 mq Totale escluse aree scoperte 162 mq	€ 553,90
<b>INTESTAZIONE</b>	<b>proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni.</b>							

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

## **PROVENIENZA DEI BENI**

L’immobile di seguito elencato è di titolarità dei coniugi:

=  
 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione legale;

### STUDIO TECNICO

**Ing. Gioacchino GIOIA** C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel-Fax 0984-543731 Cell. 338-8931339  
 e-mail [gioacchino.gioia@alice.it](mailto:gioacchino.gioia@alice.it) pec [gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu](mailto:gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu)



=

per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione legale;

<b>Catasto FABBRICATI - ROGLIANO (CS)</b>								
<b>INDIRIZZO</b>	<b>VIA DEI MILLE n° 23 –ROGLIANO (CS) Piano 1°</b>							
<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Sub</b>	<b>Zona Cens</b>	<b>Categ.</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Superficie Catastale</b>	<b>Rendita</b>
6	506	2	1	A/2	2	6,5	171 mq Totale escluse aree scoperte 162 mq	€ 553,90
<b>INTESTAZIONE</b>	<b>proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni.</b>							

Da annotare che il bene oggetto di Pignoramento **È PERVENUTO AL SOLO** signor \_\_\_\_\_ in regime di comunione legale dei beni, in virtù dei seguenti titoli:

- Atto di acquisto a rogito Notaio Carlo Viggiani del **05-07-2000** Rep. 53417, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate di Cosenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, il 13-07-2000 al n° 14012 Reg. Gen. e n° 10399 Reg. Part. dalla signora \_\_\_\_\_
- Alla signora \_\_\_\_\_, quanto alienato era pervenuto in virtù di averlo edificato su terreno, pervenuto con atto di compravendita rogato dal notaio Fiore Vittorio il 11-02-1973 trascritto presso l’Agenzia delle Entrate di Cosenza – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 01-03-1975 ai n°3422 Reg. Gen. e n° 89281 Reg. Part.

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

---

**STUDIO TECNICO**

**Ing. Gioacchino GIOIA** C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel-Fax 0984-543731 Cell. 338-8931339  
e-mail [gioacchino.gioia@alice.it](mailto:gioacchino.gioia@alice.it) pec [gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu](mailto:gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu)



III. Per quanto riguarda invece il terzo punto, in merito al deposito del certificato di stato civile dell'esecutato, il sottoscritto ha proceduto ad acquisire, presso l'ufficio anagrafe del Comune di Altilia, il *certificato di matrimonio*, del signor \_\_\_\_\_, *debitore* recante le notazioni a margine, (*Allegato n° 7*). Dal suddetto certificato di matrimonio, si evince che il signor \_\_\_\_\_ è stato coniugato con la signora

*IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE DEI*

*BENI.*

Per quanto concerne le **annotazioni a margine**, c'è da segnalare nel presente certificato, la seguente annotazione:

*“Con provvedimento del Tribunale di Cosenza in data 04-04-2018 n° 764/18 depositata in cancelleria il 04-04-2018 è passata in giudizio in data 25-11-2018 è stata pronunciata la separazione. Rogliano 22-01-2019”*

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

## **RISPOSTE AI QUESITI**

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

### **QUESITO N° 1**

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

---

#### **STUDIO TECNICO**

**Ing. Gioacchino GIOIA** C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel-Fax 0984-543731 Cell. 338-8931339  
e-mail [gioacchino.gioia@alice.it](mailto:gioacchino.gioia@alice.it) pec [gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu](mailto:gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu)



**RISPOSTA AL QUESITO N° 1**

In risposta a tale quesito, visto che trattasi di un'unica unità immobiliare, è più precisamente di un appartamento adibito a civile abitazione, il sottoscritto, asserisce la formazione di **UN UNICO LOTTO**, denominato "**LOTTO A**"

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

❖ **LOTTO A**

Il bene pignorato, elencato nel **LOTTO A** è ubicato nel **Comune di Rogliano (CS)** alla Via dei Mille, n° 23. Il bene di proprietà dei coniugi \_\_\_\_\_ *debitore, e* \_\_\_\_\_ coniuge del debitore, in regime di comunione legale dei beni, è di seguito riportato in tabella:

<b>LOTTO A</b>								
<b>Catasto FABBRICATI - ROGLIANO (CS)</b>								
<b>INDIRIZZO</b>	<b>VIA DEI MILLE n° 23 -ROGLIANO (CS)</b>						<b>Piano 1°</b>	
<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Sub</b>	<b>Zona Cens</b>	<b>Categ.</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Superficie Catastale</b>	<b>Rendita</b>
<b>6</b>	<b>506</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>A/2</b>	<b>2</b>	<b>6,5</b>	<b>171 mq Totale escluse aree scoperte 162 mq</b>	<b>€ 553,90</b>
<b>INTESTAZIONE</b>	<b>proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni.</b>							

L'unità immobiliare in esame, formante il **Lotto A**, è un appartamento posto al Piano Primo, con annessa area di corte, facente parte di un fabbricato costituito nel suo complesso da tre livelli e sovrastante mansarda. Il fabbricato è adibito a magazzini e altre abitazioni.

L'appartamento oggetto di stima, ha una Superficie Commerciale di **SLOTTO A = 171,00 mq.**  
- Confini:

L'appartamento in esame, confina per tutti i lati con corte comune della particella 506 del foglio 6, del comune di Rogliano, di cui ne fa parte. Per una migliore identificazione, la corte in esame, è

**STUDIO TECNICO**

**Ing. Gioacchino GIOIA** C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel-Fax 0984-543731 Cell. 338-8931339  
e-mail [gioacchino.gioia@alice.it](mailto:gioacchino.gioia@alice.it) pec [gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu](mailto:gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu)



costeggiata sul lato Sud Sud-Ovest, dalla strada comunale denominata Via dei Mille, mentre il lato Nord è costeggiato dalla linea ferroviaria del terreno delle Ferrovie Calabro Lucane.

Confina a Est con proprietà dell’Istituto Autonomo case popolari della provincia di Cosenza, salvo diritti di terzi,

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

**QUESITO N° 2**

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

**RISPOSTA AL QUESITO N° 2**

In merito al quesito n° 2, passiamo adesso ad effettuare, una descrizione sommaria del bene oggetto di pignoramento, esaminando le caratteristiche oggettive dell’immobile, in relazione all’art. 10 del D.P.R. 633/1972.

❖ **LOTTO A**

Il bene pignorato, elencato nel **LOTTO A** è ubicato nel Comune di Rogliano (CS) alla Via dei Mille, n° 23. Il bene è di proprietà dei coniugi:

=  
per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione legale;

=  
per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione legale;

di seguito riportato in tabella:

<b>LOTTO A</b>
<b>Catasto FABBRICATI - ROGLIANO (CS)</b>

**STUDIO TECNICO**

Ing. **Gioacchino GIOIA** C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel-Fax 0984-543731 Cell. 338-8931339  
e-mail [gioacchino.gioia@alice.it](mailto:gioacchino.gioia@alice.it) pec [gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu](mailto:gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu)



<i>INDIRIZZO</i>	<i>VIA DEI MILLE n° 23 –ROGLIANO (CS) Piano 1°</i>							
<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub</i>	<i>Zona Cens</i>	<i>Categ.</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Superficie Catastale</i>	<i>Rendita</i>
<i>6</i>	<i>506</i>	<i>2</i>	<i>1</i>	<i>A/2</i>	<i>2</i>	<i>6,5</i>	<i>171 mq Totale escluse aree scoperte 162 mq</i>	<i>€ 553,90</i>
<i>INTESTAZIONE</i>	<i>proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni.</i>							

L'unità immobiliare in esame, formante il **Lotto A**, è un appartamento posto al Piano Primo, con annessa area di corte, di un fabbricato costituito nel suo complesso da tre livelli e sovrastante mansarda. Il fabbricato è adibito a magazzini e altre abitazioni. L'appartamento in esame, dalla parte del lato sud, risulta posizionato al piano terra, ossia a piano strada della strada comunale di Via dei Mille. Su questo lato è ubicato l'accesso all'appartamento e anche dove è ubicata l'area di corte annessa, allo stesso. L'appartamento nella sua interezza è costituito da un ingresso, corridoio, soggiorno-cucina, quattro stanze da letto bagno e ripostiglio, oltre ad un ulteriore bagno attualmente in corso di definizione, (mancano in questo, pavimenti rivestimenti e sanitari).

L'appartamento oggetto di stima, ha una Superficie Commerciale di **SLOTTO A = 171,00 mq.**

- Confini:

L'appartamento in esame, confina per tutti i lati con corte comune all'intero fabbricato, della particella 506 del foglio 6, del comune di Rogliano, di cui ne fa parte. Per una migliore identificazione, la corte in esame, è costeggiata sul lato Sud Sud-Ovest, dalla strada comunale denominata Via dei Mille, (su cui è ubicato l'accesso), mentre il lato Nord è costeggiato dalla linea ferroviaria del terreno delle Ferrovie Calabro Lucane.

Confina a Est con proprietà dell'Istituto Autonomo Case Popolari della provincia di Cosenza, salvo diritti di terzi,

Per quanto concerne invece, in relazione all'art 10 del DPR 633/72, se la vendita del bene, sia soggetta ad IVA, si fa presente che è un bene di proprietà di privati, **quindi non è soggetto ad IVA.**

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

#### STUDIO TECNICO

Ing. **Gioacchino GIOIA** C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel-Fax 0984-543731 Cell. 338-8931339  
e-mail [gioacchino.gioia@alice.it](mailto:gioacchino.gioia@alice.it) pec [gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu](mailto:gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu)



**QUESITO N° 3**

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

**RISPOSTA AL QUESITO N° 3**

Per quanto concerne la risposta al presente quesito, in virtù della documentazione in mio possesso, del bene oggetto di perizia, costituente l'unico lotto di vendita, si asserisce che la costruzione del predetto fabbricato, in cui è ubicato l'appartamento oggetto di pignoramento è stato realizzato in data successiva al 2 settembre 1967.

Infatti l'intero fabbricato risulta costruito con regolare Concessione a Costruire n° 88 del 10-11-1977 (*Allegato n° 8*) e Concessione a Costruire n° 115 del 24-03-1979 (*Allegato n° 9*) rilasciate dal comune di Rogliano.

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

**QUESITO N° 4**

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

---

**STUDIO TECNICO**

**Ing. Gioacchino GIOIA** C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel-Fax 0984-543731 Cell. 338-8931339  
e-mail [gioacchino.gioia@alice.it](mailto:gioacchino.gioia@alice.it) pec [gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu](mailto:gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu)





differenze sia con la situazione all'attualità, (*Allegato n° 13*) e sia con la planimetria catastale (*Allegato n° 14*) denunciata a suo tempo, presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano in data 30-06-1987, così come risulta nella visura storica del bene (*Allegato n° 15*), oggetto di pignoramento, nella sezione dati derivati.

Prima di evidenziare però, le difformità rilevate dal sottoscritto, spieghiamo meglio l'anomalia dell'indicazione del piano dove è ubicata l'unità abitativa oggetto di pignoramento, fra quella indicata nella visura catastale, (come **Piano Primo**) e quindi nell'atto di pignoramento, con quella indicata nel progetto di variante, (come **Piano Secondo**).

Infatti la nomenclatura del piano sembrerebbe errata, ma in realtà l'equivoco e quindi, la diversa denominazione del piano, va ricercato nella diversa terminologia indicativa usata dal progettista architettonico della variante, all'atto della redazione del progetto stesso.

C'è da precisare a questo punto, come già evidenziato sopra, che il fabbricato è costituito da complessivi tre livelli ed un piano mansarda. Questo si trova a ridosso di un dislivello del terreno. Pertanto dal lato nord, il fabbricato appare in prospetto, per complessivi tre livelli più mansarda, mentre dal lato sud, (dalla strada comunale Via dei Mille), appare per un solo livello e soprastante mansarda.

Asserita questa circostanza, il progettista architettonico della variante, ha indicato, nella redazione delle tavole progettuali, guardando il prospetto del fabbricato dal lato nord, prima il **piano Seminterrato**, poi a seguire il **piano Primo**, poi ancora il **piano Secondo**, ed in fine la pianta del **piano Mansarda** di copertura.

Mentre è l'indicazione e la terminologia esatta, che normalmente viene utilizzata, secondo i dettami delle circolari dell'Agenzia del Territorio, in fase di denuncia catastale, è quella di partire sempre dal piano più interrato, ma il piano fuori terra va poi indicato appunto come **piano Terra**.

Pertanto i piani indicati nelle tavole di progetto della variante, andavano indicati come segue:

- il piano seminterrato (di progetto) → come **piano Sottostrada1**
- il piano Primo (di progetto) → come **piano Terra**
- il piano Secondo (di progetto) → come **piano Primo**
- il piano Sottotetto (di progetto) → come **piano Secondo**

Quindi, la differenza della nomenclatura del singolo piano, in questo caso, è dovuta alla diversa indicazione dell'individuazione dei piani, da parte del progettista architettonico del fabbricato in esame.

---

**STUDIO TECNICO**

**Ing. Gioacchino GIOIA** C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel-Fax 0984-543731 Cell. 338-8931339  
e-mail [gioacchino.gioia@alice.it](mailto:gioacchino.gioia@alice.it) pec [gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu](mailto:gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu)



Quindi chiarito questo aspetto, il sottoscritto, in virtù del sopralluogo effettuato, e dall'esame della documentazione ufficiale in mio possesso, **ASSERISCE IN MANIERA UNIVOCA, che l'unità abitativa indicata con il piano secondo nel progetto di variante (Allegato n° 12) è la stessa unità abitativa che catastalmente è stata indicata come piano primo nella denuncia di accatastamento del fabbricato, (Allegato n°14) CORRISPONDENTE al bene oggetto del presente pignoramento,** riportato nel foglio 6 alla particella n° 506 sub 2 del comune di Rogliano

Chiarito questo aspetto identificativo, si passa ad illustrare la difformità rilevata dal sottoscritto, in sede di verifica, e quindi della incongruenza planimetrica del bene, fra l'attualità, (Allegato n° 13) fra quanto autorizzato con la Concessione a Costruire, (tavola di progetto di Variante) (Allegato n° 12), e fra quanto denunciato all'Agenzia del Territorio, Planimetria Catastale del bene, (Allegato n° 14).

Intanto si evidenzia, che la difformità rilevata, nell'appartamento in esame, sebbene sanabile, riguarda la zona del disimpegno di fronte alla porta d'ingresso all'unità stessa. Si riportano per comodità di lettura le tre planimetrie in un unico allegato. (Allegato n° 16).

Le difformità nei suoi due aspetti documentali (Progetto e Catasto), e la situazione reale, sono di seguito elencate.

- Per quanto concerne, quello che è riportato nella *planimetria del progetto di variante*, (Allegato n° 12) sopra citata, (indicata come piano secondo) si osserva che nella zona individuata, è riportata una scala a due rampe, per il collegamento verticale con il piano mansarda sottotetto;
- Per quanto concerne invece, *la planimetria catastale*, (Allegato n° 14) acquisita dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale –Territorio Servizi Catastali- si evince che nella zona sopra descritta, è riportato, solo per una porzione di area, e precisamente sul parte est, di quest'area, un piccolo ripostiglio;
- Mentre per quanto riguarda *l'attualità dell'appartamento*, (Allegato n° 13) in questa zona è riportato un locale Wc, ancora in corso di definizione. Questo locale occupa lasciando vuoto un piccolo disimpegno per dare accesso al vano in adiacenza a quest'ultimo.

Per quanto sopra descritto, è palese che c'è una difformità, fra quanto autorizzato, quanto risulta all'attualità, e quanto è stato denunciato all'Agenzia del Territorio.

---

**STUDIO TECNICO**

**Ing. Gioacchino GIOIA** C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel-Fax 0984-543731 Cell. 338-8931339  
e-mail [gioacchino.gioia@alice.it](mailto:gioacchino.gioia@alice.it) pec [gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu](mailto:gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu)



Si può comunque ipotizzare, con buona approssimazione, che presumibilmente, quanto autorizzato, all'epoca della costruzione del fabbricato, è stato pure realizzato, (ossia la scala in c.a. per il collegamento verticale con la mansarda) e successivamente, in secondo tempo, è stata fatta la difformità, cioè è stata demolita la scala ed è stato realizzato il ripostiglio, e che la difformità, è stata solo riportata nella planimetria catastale in fase di denuncia di accatastamento. Poi ancora successivamente è stata commessa l'altra difformità, che ha portato allo stato attuale.

Ma al di là delle circostanze verificatesi, si sottolinea la difformità dello **stato attuale**, con quello che risulta dalla documentazione posta agli atti.

Ora trattandosi di opere realizzate in difformità a quanto autorizzato, ma *“conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda”* in quanto le difformità eseguite, non hanno comportato, né aumenti di volume, né aumenti di superficie, né cambiamenti alle altezze e ai prospetti del fabbricato, in quanto trattasi di opere di natura interne all'unità abitative, secondo quanto riportato dall'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380; tutto questo è sanabile, presentando presso l'ufficio tecnico comunale del comune di Rogliano, una **SCIA in sanatoria** (*Segnalazione Certificata d'Inizio Lavori Attività*), disciplinata dal D.P.R. 380/2001 art. 6bis e s.m.i. per *“diversa distribuzione degli spazi interni” e fare depositare contestualmente la stessa presso l'ufficio del Genio Civile, avendo eseguito opere di carattere strutturale, (ossia la demolizione e/o la non realizzazione della scala che era stata prevista nel progetto originario)* E dopo aver regolarizzato la presente comunicazione, ed ottenuto le regolari autorizzazioni si passa successivamente ad effettuare la denuncia di Variazione Planimetrica Catastale, presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale –Territorio Servizi Catastali-.

Ora così come richiesto dal G.E. nel presente quesito, si sottolinea che, la presente pratica di regolarizzazione del bene oggetto di pignoramento, ha un costo complessivo all'incirca di **€ 3.500** (Euro Tremilacinquecento/00).

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

### QUESITO N° 5

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

---

#### STUDIO TECNICO

Ing. **Gioacchino GIOIA** C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel-Fax 0984-543731 Cell. 338-8931339  
e-mail [gioacchino.gioia@alice.it](mailto:gioacchino.gioia@alice.it) pec [gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu](mailto:gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu)



**RISPOSTA AL QUESITO N° 5**

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

Essendo il bene, oggetto di pignoramento, un Appartamento per civile abitazione, e quindi non un terreno, non è necessario il certificato di destinazione urbanistica.

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

**QUESITO N° 6**

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

**RISPOSTA AL QUESITO N° 6**

In risposta al presente quesito, dall'esame della documentazione in mio possesso, e dalla Visura Catastale, (Allegato n° 15) effettuata, presso l'Agenzia delle Entrate del Territorio, il sottoscritto può affermare che il bene in oggetto, **è identificato catastalmente e che vi è ESATTA rispondenza dei dati, fra il bene pignorato e quello specificato nell'atto di pignoramento.** Pertanto si può affermare che **NON RISULTA NESSUNA DIFFORMITA' O MANCANZA CATASTALE,**

Quindi riportando di seguito il bene individuato come unico lotto di vendita, abbiamo:

❖ **LOTTO A**

Il bene pignorato, elencato nel **LOTTO A** è ubicato nel Comune di Rogliano alla Via dei Mille, n° 23. Il bene in oggetto è di proprietà dei coniugi:

---

**STUDIO TECNICO**

Ing. **Gioacchino GIOIA** C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel-Fax 0984-543731 Cell. 338-8931339  
e-mail [gioacchino.gioia@alice.it](mailto:gioacchino.gioia@alice.it) pec [gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu](mailto:gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu)



=

per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione legale;

=

per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione legale;

di seguito riportato in tabella:

<b>LOTTO A</b>								
<b>Catasto FABBRICATI - ROGLIANO (CS)</b>								
<b>INDIRIZZO</b>	<b>VIA DEI MILLE n° 23 -ROGLIANO (CS)</b>						<b>Piano 1°</b>	
<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Sub</b>	<b>Zona Cens</b>	<b>Categ.</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Superficie Catastale</b>	<b>Rendita</b>
<b>6</b>	<b>506</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>A/2</b>	<b>2</b>	<b>6,5</b>	<b>171 mq Totale escluse aree scoperte 162 mq</b>	<b>€ 553,90</b>
<b>INTESTAZIONE</b>	<b>proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni.</b>							

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

La difformità del bene rilevata dal sottoscritto, e sopra descritta, al precedente punto, **non comporta variazione alcuna, né della superficie Catastale e ne di quella Commerciale, del bene, né tantomeno, variazione della sua rendita catastale, e quindi del valore del bene stesso.**

Si ravvisa inoltre che la variazione catastale del bene, in questa circostanza è subordinata, alla presentazione presso gli uffici comunali del comune di Rogliano di una **SCIA in sanatoria** (*Segnalazione Certificata d'Inizio Lavori Attività*), disciplinata dal D.P.R. 380/2001 art. 6bis e s.m.i. per "diversa distribuzione degli spazi interni" e fare depositare contestualmente la stessa presso l'ufficio del Genio Civile, avendo eseguito opere di carattere strutturale, (ossia la demolizione e/o la non realizzazione della scala che era stata prevista nel progetto originario)

E dopo aver regolarizzato la presente comunicazione, ed ottenuto le regolari autorizzazioni si passa successivamente ad effettuare la denuncia di Variazione Planimetrica Catastale, presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale –Territorio Servizi Catastali-.

---

**STUDIO TECNICO**

**Ing. Gioacchino GIOIA** C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel-Fax 0984-543731 Cell. 338-8931339  
e-mail [gioacchino.gioia@alice.it](mailto:gioacchino.gioia@alice.it) pec [gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu](mailto:gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu)



Per queste ragioni ostative, sopra illustrate, non è stata fatta la dovuta Variazione Catastale.

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

**QUESITO N° 7**

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

**RISPOSTA AL QUESITO N° 7**

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

Acquisita la documentazione necessaria, presso l’Agenzia del Territorio, e più precisamente, l’Ispezioni Ipotecaria (*Allegato n° 17*), del signor \_\_\_\_\_ debitore, dalla quale è emerso quanto di seguito illustrato.

Come ormai è di consueto, si procede alla risposta del quesito, analizzando il bene pignorato, utilizzando l’individuazione del lotto, che il sottoscritto ha formato per la vendita.

**❖ LOTTO A**

Per quanto concerne l’immobile costituendo il **lotto A**, è di titolarità dei coniugi:

=

per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione legale;

=

per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione legale;

di seguito riportato in tabella:

---

**STUDIO TECNICO**

**Ing. Gioacchino GIOIA** C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel-Fax 0984-543731 Cell. 338-8931339  
e-mail [gioacchino.gioia@alice.it](mailto:gioacchino.gioia@alice.it) pec [gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu](mailto:gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu)



<b>LOTTO A</b>								
<b>Catasto FABBRICATI - ROGLIANO (CS)</b>								
<b>INDIRIZZO</b>	<b>VIA DEI MILLE n° 23 –ROGLIANO (CS) Piano 1°</b>							
<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Sub</b>	<b>Zona Cens</b>	<b>Categ.</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Superficie Catastale</b>	<b>Rendita</b>
6	506	2	1	A/2	2	6,5	171 mq Totale escluse aree scoperte 162 mq	€ 553,90
<b>INTESTAZIONE</b>	<b>proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni.</b>							

Da annotare che il bene oggetto di Pignoramento **È PERVENUTO AL SOLO** signor \_\_\_\_\_, in regime di comunione legale dei beni, in virtù dei seguenti titoli:

- Atto di acquisto a rogito Notaio Carlo Viggiani del **05-07-2000** Rep. 53417, Trascritto presso l’Agenzia delle Entrate di Cosenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, il 13-07-2000 al n° 14012 Reg. Gen. e n° 10399 Reg. Part. dalla signora \_\_\_\_\_
- Alla signora \_\_\_\_\_, quanto alienato era pervenuto in virtù di averlo edificato su terreno, pervenuto con atto di compravendita rogato dal notaio Fiore Vittorio il 11-02-1973 trascritto presso l’Agenzia delle Entrate di Cosenza – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 01-03-1975 ai n°3422 Reg. Gen. e n° 89281 Reg. Part.

Così come rilevato sia nel **certificato notarile**, già agli atti di causa, recante la data del 29-Agosto-2017 per Notaio avv. Sergio Cappelli, notaio in Bisignano (CS), e sia dalle risultanze delle visure catastali, (*Allegato n° 15*) e dei registri immobiliari, (*Allegato n° 17*) relative all’immobile pignorato in cui si evince che la Trascrizione dell’atto giudiziario di pignoramento, notificato dal Tribunale di Cosenza in data 29-06-2017 Repertorio 1494, è avvenuta presso l’Agenzia del Territorio di Cosenza –Ufficio provinciale di Cosenza – Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 24-Luglio-2017, Registro Generale n° 20868, Registro Particolare n°17244.

In favore di

- ✓ **BANCO DI NAPOLI SPA -creditore-** con sede a Napoli c.f. 04485191219; per il diritto di **PROPRIETA’** e per la **QUOTA DI 1/1**

**STUDIO TECNICO**

Ing. **Gioacchino GIOIA** C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel-Fax 0984-543731 Cell. 338-8931339  
e-mail [gioacchino.gioia@alice.it](mailto:gioacchino.gioia@alice.it) pec [gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu](mailto:gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu)



contro

=

per il diritto di **PROPRIETA'** e per la **QUOTA DI 1/2 in regime di comunione legale** e

=

per il diritto di **PROPRIETA'** e per la **QUOTA DI 1/2 in regime di comunione legale**

Quindi si può affermare, che per il bene in oggetto all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria dell'immobile, così come sopra riportato.

Quindi si può affermare, **PER IL BENE PIGNORATO**, che gli atti di provenienza, regolarmente trascritti, a carico del signor \_\_\_\_\_ *debitore*, sono **TUTTI ANTECEDENTI, ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO.**

Per quanto riguarda invece il secondo punto del quesito, in merito *alla presenza di eventuali comproprietari indivisi*, il sottoscritto ha proceduto ad acquisire presso l'ufficio anagrafe del comune di Rogliano, il *certificato di matrimonio*, del signor \_\_\_\_\_ recante le notazioni a margine, (*Allegato n° 7*). Dal suddetto certificato di matrimonio, si evince che il signor

**IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE DEI BENI.**

Per quanto concerne le **annotazioni a margine**, c'è da segnalare nel presente certificato, la seguente annotazione:

***“Con provvedimento del Tribunale di Cosenza in data 04-04-2018 n° 764/18 depositata in cancelleria il 04-04-2018 è passata in giudizio in data 25-11-2018 è stata pronunciata la separazione. Rogliano 22-01-2019”***

Pertanto alla data del pignoramento notificato dal Tribunale di Cosenza in data 29-06-2017 e Trascritto, in data 24-Luglio-2017, e dalla data del provvedimento di separazione, avvenuto in data 25-11-2018, **risulta che la parte esecutata, signor \_\_\_\_\_ era**

---

**STUDIO TECNICO**

**Ing. Gioacchino GIOIA** C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel-Fax 0984-543731 Cell. 338-8931339  
e-mail [gioacchino.gioia@alice.it](mailto:gioacchino.gioia@alice.it) pec [gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu](mailto:gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu)



**ancora in regime di comunione legale dei beni, con la signora**

Per quanto richiesto nel terzo punto del quesito, ossia *se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura, cioè separare materialmente una porzione di valore esattamente pari alla quota*, il sottoscritto, esaminati gli atti e dalla visita del sopralluogo, afferma che:

- il bene oggetto, risulta, (così come evidenziato nell'atto di pignoramento), **PIGNORATO PER LA PIENA PROPRIETA' PER L'INTERO, OSSIA PER LA QUOTA 1/1.** Quindi non è necessario operare la separazione del bene in oggetto.

**Quindi in risposta alla terza parte del quesito, il sottoscritto ASSERISCE, che il bene, pur essendo esecutato il solo signor \_\_\_\_\_ titolare della proprietà di ½ in regime di comunione legale con la signora \_\_\_\_\_ anch'essa titolare della proprietà di 1/2 , NON E' SUSCETTIBILE DI SEPARAZIONE IN NATURA, per la circostanza che il bene in oggetto è pignorato per la piena proprietà per l'intero (quota 1/1).**

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

**QUESITO N° 8**

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

**RISPOSTA AL QUESITO N° 8**

Per quanto riguarda la risposta al presente quesito, sia dal controllo del **certificato notarile**, già agli atti di causa, e sia dalle Ispezioni Ipotecarie (*Allegato n° 17*), recuperate dal sottoscritto, presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza Ufficio provinciale -Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare,

---

**STUDIO TECNICO**

**Ing. Gioacchino GIOIA** C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel-Fax 0984-543731 Cell. 338-8931339  
e-mail [gioacchino.gioia@alice.it](mailto:gioacchino.gioia@alice.it) pec [gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu](mailto:gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu)



ho potuto appurare e ricostruire le vicende relative alle trascrizioni e alle Iscrizioni Ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento.

Il **certificato notarile**, già agli atti di causa, recante la data del 29-Agosto-2017 per Notaio avv. Sergio Cappelli, notaio in Bisignano (CS), **attesta** le risultanze delle visure catastali, e dei registri immobiliari, relative all'immobile pignorato per una cronologia di vent'anni, anteriori alla data di Trascrizione del pignoramento, a tutto il 24-Luglio-2017.

Infatti la Trascrizione dell'atto giudiziario di pignoramento, notificato dal Tribunale di Cosenza in data 29-06-2017 Repertorio 1494, è avvenuta presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza –Ufficio provinciale di Cosenza – Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 24-Luglio-2017, Registro Generale n° 20868, Registro Particolare n°17244.

In favore di

✓ **BANCO DI NAPOLI SPA -creditore-** con sede a Napoli c.f. 04485191219; per il diritto di **PROPRIETA'** e per la **QUOTA DI 1/1**

contro

=

per il diritto di **PROPRIETA'** e per la **QUOTA DI 1/2 in regime di comunione legale** e

=

per il diritto di **PROPRIETA'** e per la **QUOTA DI 1/2 in regime di comunione legale**

L'oggetto del Pignoramento riguarda:

🚧 La **Piena PROPRIETA' PER L'INTERO**, del bene immobile **indiviso** di piena proprietà dei coniugi in regime di **comunione legale**

=

per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione legale,

=

per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione legale

---

**STUDIO TECNICO**

**Ing. Gioacchino GIOIA** C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel-Fax 0984-543731 Cell. 338-8931339  
e-mail [gioacchino.gioia@alice.it](mailto:gioacchino.gioia@alice.it) pec [gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu](mailto:gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu)



Il bene immobile sottoposto a pignoramento viene di seguito elencato:

<b>Catasto FABBRICATI - ROGLIANO (CS)</b>								
<b>INDIRIZZO</b>	<b>VIA DEI MILLE n° 23 –ROGLIANO (CS)</b>						<b>Piano 1°</b>	
<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Sub</b>	<b>Zona Cens</b>	<b>Categ.</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Superficie Catastale</b>	<b>Rendita</b>
<b>6</b>	<b>506</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>A/2</b>	<b>2</b>	<b>6,5</b>	<b>171 mq Totale escluse aree scoperte 162 mq</b>	<b>€ 553,90</b>
<b>INTESTAZIONE</b>	<b>proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni.</b>							

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

**Per quanto concerne la l'esatta provenienza**

L'immobile di seguito elencato è di titolarità dei coniugi:

=

=

<b>Catasto FABBRICATI - ROGLIANO (CS)</b>								
<b>INDIRIZZO</b>	<b>VIA DEI MILLE n° 23 –ROGLIANO (CS)</b>						<b>Piano 1°</b>	
<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Sub</b>	<b>Zona Cens</b>	<b>Categ.</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Superficie Catastale</b>	<b>Rendita</b>
<b>6</b>	<b>506</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>A/2</b>	<b>2</b>	<b>6,5</b>	<b>171 mq Totale escluse aree scoperte 162 mq</b>	<b>€ 553,90</b>
<b>INTESTAZIONE</b>								

**STUDIO TECNICO**

**Ing. Gioacchino GIOIA** C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel-Fax 0984-543731 Cell. 338-8931339  
e-mail [gioacchino.gioia@alice.it](mailto:gioacchino.gioia@alice.it) pec [gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu](mailto:gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu)



Da annotare che il bene oggetto di Pignoramento **È PERVENUTO AL SOLO** signor \_\_\_\_\_, in regime di comunione legale dei beni, in virtù dei seguenti titoli:

- Atto di acquisto a rogito Notaio Carlo Viggiani del **05-07-2000** Rep. 53417, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate di Cosenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, il 13-07-2000 al n° 14012 Reg. Gen. e n° 10399 Reg. Part. dalla signora \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_ quanto alienato era pervenuto in virtù di averlo edificato su terreno, pervenuto con atto di compravendita rogato dal notaio Fiore Vittorio il 11-02-1973 trascritto presso l’Agenzia delle Entrate di Cosenza – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 01-03-1975 ai n°3422 Reg. Gen. e n° 89281 Reg. Part.

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

Quindi per questi beni, il periodo esaminato va dal **-2017 al 1973 quindi oltre 20 anni.**

**Per quanto concerne la seconda parte del quesito,**

In merito *alla sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l’esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale*, il sottoscritto dall’esame delle Ispezioni Ipotecarie (*Allegato n° 17*) prima accennate ha rilevato le seguenti formalità:

- a) **Ipoteca Volontaria**, (*Allegato n° 17*) derivante Concessione a garanzia di mutuo condizionato, formalizzata con atto notarile pubblico per rogito Carlo Viggiani del 21-06-2000 n° Rep 53329 Trascritto a Cosenza il 22-06-2000 al Reg Gen 12438 e reg Part 1869, **a favore di “Banco di Napoli SpA** con sede in Napoli cod. fisc. 04485191219, e **contro la signora**

**(per i diritti pari ad 1/1 di proprietà)**, si segnala, come riportato nel

**STUDIO TECNICO**

**Ing. Gioacchino GIOIA** C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel-Fax 0984-543731 Cell. 338-8931339  
e-mail [gioacchino.gioia@alice.it](mailto:gioacchino.gioia@alice.it) pec [gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu](mailto:gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu)



**certificato notarile**, che nel quadro relativo ai debitori non datori di ipoteca risulta indicato il signor  
che nel presente atto compare come “*parte mutuataria*”.

- b) **Pignoramento Immobiliare** (il pignoramento in esame) notificato dal Tribunale di Cosenza in data 29-06-2017 Repertorio 1494, Trascritto presso l’Agenzia del Territorio di Cosenza –Ufficio provinciale di Cosenza – Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 24-Luglio-2017, Registro Generale n° 20868, Registro Particolare n°17244, di formalità

In favore di

- ✓ **BANCO DI NAPOLI SPA -creditore-** con sede a Napoli c.f. 04485191219; per il diritto di **PROPRIETA’** e per la **QUOTA DI 1/1**

contro

✓

✓

Per l’immobile appreso elencato:

<b>Catasto FABBRICATI - ROGLIANO (CS)</b>								
<b>INDIRIZZO</b>	<b>VIA DEI MILLE n° 23 –ROGLIANO (CS) Piano 1°</b>							
<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Sub</b>	<b>Zona Cens</b>	<b>Categ.</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Superficie Catastale</b>	<b>Rendita</b>
<b>6</b>	<b>506</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>A/2</b>	<b>2</b>	<b>6,5</b>	<b>171 mq Totale escluse aree scoperte 162 mq</b>	<b>€ 553,90</b>
<b>INTESTAZIONE</b>								

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

**STUDIO TECNICO**

**Ing. Gioacchino GIOIA** C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel-Fax 0984-543731 Cell. 338-8931339  
e-mail [gioacchino.gioia@alice.it](mailto:gioacchino.gioia@alice.it) pec [gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu](mailto:gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu)



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

### QUESITO N°9

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

### **RISPOSTA AL QUESITO N° 9**

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

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

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

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

---

#### STUDIO TECNICO

Ing. **Gioacchino GIOIA** C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel-Fax 0984-543731 Cell. 338-8931339  
e-mail [gioacchino.gioia@alice.it](mailto:gioacchino.gioia@alice.it) pec [gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu](mailto:gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu)



Sulla base di questo rigore, sono state effettuate indagini circa operazioni o trattative inerenti edificati e terreni similari al cui settore appartengono gli immobili oggetto di questo elaborato peritale, tenuto conto dello stato dei luoghi, dell'ubicazione, della commerciabilità della zona e delle condizioni tutte, intrinseche ed estrinseche. Le risultanze in tal modo acquisite sono state confrontate con tutte le precedenti proprie esperienze e con quelle provenienti da qualificati settori tecnici ed economici del ramo specifico. Si può concludere, precisando che, il richiesto GIUDIZIO DI STIMA, sarà formulato attraverso la oggettivazione dei valori tipici o quotazioni unitarie, attribuite alle singole componenti dell'unità immobiliare.

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

Nel procedere alla stima, degli immobili oggetto di perizia, nodo centrale della presente relazione, il sottoscritto, per la determinazione **del più probabile valore di mercato**, trattandosi di beni di diversa natura (fabbricati rurali e terreni) ha inteso utilizzare il seguente criterio di stima.

#### Criteri di Stima adottati

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

I criteri utilizzati sono stati:

- 1. Il primo criterio di valutazione è **quello di mercato**, (stima diretta) inteso come applicazione del principio secondo il quale il prezzo scaturisce tra l'incrocio di domanda e di offerta relativa alla compravendita di fabbricati similari o porzioni di essi, tenendo comunque presenti le*

---

#### STUDIO TECNICO

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



- caratteristiche intrinseche dei beni in oggetto, in quanto conservano alcune peculiarità, che possono in caso di richiesta attrarre o meno l'acquirente. L'indagine di mercato, condotta dal sottoscritto, ha esplorato diversi ambiti del mercato immobiliare, sia presso aziende private che operano nel settore delle costruzioni, e sia presso gli operatori di aziende quali, Tecnocasa, Gallo Case, Frimm, ecc, le quali trattano transazioni di immobili di varia tipologia;*
- II. *Il secondo criterio di valutazione è quello denominato “comparazione di un immobile” (stima diretta) ossia selezionare i dati attraverso l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate del Territorio il quale conserva un buon grado di affidabilità e consente la comparazione con differenti aree territoriali;*
- III. *Il terzo criterio di stima è un metodo analitico (stima indiretta). Si adotterà per questo criterio di stima il metodo di capitalizzazione del reddito; il metodo comparativo indiretto del valore di capitalizzazione rappresenta il valore di mercato di un bene determinato in base alla capitalizzazione dei redditi netti, quindi il valore di mercato coinciderà con il valore di capitalizzazione. Sulla base del principio dell'ordinarietà, il Reddito annuo rappresenta il reddito capitalizzabile medio, annuo e continuativo che il proprietario ritrarrebbe dall'immobile. Sulla base del metodo adottato, il probabile valore di mercato dell'immobile è direttamente proporzionale al reddito netto ritraibile annualmente e inversamente proporzionale al saggio di capitalizzazione. Il metodo tiene conto del reddito medio lordo realizzabile dalla proprietà, da cui vengono detratte le spese di parte padronale, ed infine il reddito netto viene capitalizzato con il tasso di capitalizzazione.*
- *Beneficio fondiario (Bf): questo parametro rappresenta il reddito annuo posticipato che il proprietario ricaverebbe con la locazione del fabbricato. Si ottiene espletando la formula  $Bf=R_{lt} - \text{spese di parte padronale}$*   
*Il Reddito lordo totale (R<sub>lt</sub>) è il reddito complessivo a fine anno del proprietario ed è composto dal canone annuo di locazione ed eventuali interessi maturati sulla rate. Le spese di parte padronale comprendenti quote di manutenzioni, amministrazione, assicurazione, tributi, sfitto ed inesigibilità, sono state calcolate forfettariamente in una quota par al 20%*
  - *Saggio di Capitalizzazione (r): questo parametro assume una importanza fondamentale, che generalmente aumenta in modo proporzionale al crescere del livello di rischio dell'investimento. La determinazione del saggio di capitalizzazione fa di solito*

---

**STUDIO TECNICO**

**Ing. Gioacchino GIOIA** C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel-Fax 0984-543731 Cell. 338-8931339  
e-mail [gioacchino.gioia@alice.it](mailto:gioacchino.gioia@alice.it) pec [gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu](mailto:gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu)



*riferimento ad un valore medio ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche. Il metodo proposto prevede un campo di oscillazione del saggio di capitalizzazione medio in funzione delle dimensioni del centro abitato.*

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

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

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

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

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

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

$$K_j = K_x / K_v$$

Dove **K<sub>x</sub>** e **K<sub>y</sub>** sono rispettivamente i parametri di merito del bene in oggetto e quello di riferimento.

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

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

Quello che si ricava da questo metodo è il costo che si dovrebbe sopportare all'attualità per riprodurre edifici simili a quello oggetto della stima, dedotto l'eventuale deprezzamento per vetustà e obsolescenza tecnologica. Questo metodo analitico coinvolge altri dati conosciuti che consentono di definire il valore incognito. Quindi come

---

**STUDIO TECNICO**

**Ing. Gioacchino GIOIA** C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel-Fax 0984-543731 Cell. 338-8931339  
e-mail [gioacchino.gioia@alice.it](mailto:gioacchino.gioia@alice.it) pec [gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu](mailto:gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu)



detto, è basato sull'esame dei costi e spese che si verrebbero a sostenere nell'ipotesi di realizzazione del bene ex novo, abbattendo poi il valore ottenuto in base allo stato di vetustà e conservazione dello stesso; questo si ottiene calcolando il deprezzamento del costo di ricostruzione al costo di costruzione. Il valore dell'immobile si ottiene applicando la formula  $V_M = V_C - V_R$  in cui

$V_M$  è il valore di mercato dell'immobile;

$V_C$  è il costo di costruzione;

$V_R$  è il costo di ricostruzione.

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

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

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

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

Dove

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

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

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

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

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

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

---

#### STUDIO TECNICO

Ing. **Gioacchino GIOIA** C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel-Fax 0984-543731 Cell. 338-8931339  
e-mail [gioacchino.gioia@alice.it](mailto:gioacchino.gioia@alice.it) pec [gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu](mailto:gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu)



Come già evidenziato il bene oggetto di pignoramento **può essere venduto in UNICO LOTTO**, descritto sopra più volte.

<b><u>LOTTO UNICO</u></b>								
<b>DESCRIZIONE</b>	<i>Appartamento di civile Abitazione, al Piano PRIMO censito in Categoria A/2.</i>							
<b>INDIRIZZO</b>	<i>Via Dei Mille n° 23 ROGLIANO (CS)</i>							
	<i>Catasto FABBRICATI –ROGLIANO (CS))</i>							
<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Sub</b>	<b>Zona Cens.</b>	<b>Categ.</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Sup Catastale</b>	<b>Rendita</b>
6	506	2	1	A/2	2	6,5 vani	171 mq Totale escluse aree scoperte 162 mq	€553,90
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	171,00 mq							
<b>NATURA E TITOLARITÀ GIURIDICA</b>								
<b>QUOTA PIGNORATA</b>	LA CONSISTENZA DELLA QUOTA PIGNORATA E' PARI ALL'INTERO 1/1;							
<b>CERTIFICAZIONI</b>	CONCESSIONE A COSTRUIRE N° 88 DEL 10-11-1977 CONCESSIONE A COSTRUIRE n° 115 del 24-03-1979 (VARIANTE) <b>L'IMMOBILE NON E' DOTATO DI CERTIFICATO DI AGIBILITA';</b>							
<b>STATO ATTUALE</b>	L'IMMOBILE RISULTA OCCUPATO DAL SOLO DEBITORE;							

### **Stima dell'Immobile**

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

### **CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI DELL'APPARTAMENTO - LOTTO A-**

Di seguito si riporta il calcolo delle Superfici Commerciali del bene costituente l'UNICO LOTTO A. La superficie commerciale è stata calcolata a seguito della verifica della consistenza edilizia e omogeneizzata secondo i criteri impartiti dall'Agenzia delle Entrate del Territorio, nel Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare:

#### **STUDIO TECNICO**

**Ing. Gioacchino GIOIA** C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel-Fax 0984-543731 Cell. 338-8931339  
e-mail [gioacchino.gioia@alice.it](mailto:gioacchino.gioia@alice.it) pec [gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu](mailto:gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu)



L'appartamento ha una **superficie netta di 135,40 mq**, una altezza dei vani pari ad h= 2,90 m. (*Allegato n° 13*). L'immobile in esame presenta inoltre un'area di corte esclusiva, riportata nella stessa planimetria catastale dell'appartamento, della superficie di circa 21,00 mq, e due balconi aventi superficie complessiva di 14,20 mq.

Nel conteggio della superficie commerciale, è stata considerata, anche la corte esclusiva dell'appartamento, che secondo quanto indicato dai criteri impartiti dall'Agenzia delle Entrate, tali superfici vengono conteggiate al 10% della loro estensione.

Ricapitolando

<b>Calcolo delle superfici omogeneizzate - Superfici Commerciali -</b>	<b>Superficie Netta mq</b>	<b>Superficie Lorda mq</b>	<b>coeff %</b>	<b>Superficie Commerciale mq</b>
<b>APPARTAMENTO PIANO PRIMO</b>	<b>135,40</b>	<b>154,70</b>	<b>100%</b>	<b>154,70</b>
<b>BALCONI</b>		<b>14,20</b>	<b>100%</b>	<b>14,20</b>
<b>AREA DI CORTE ESCLUSIVA</b>		<b>21,00</b>	<b>10%</b>	<b>2,10</b>
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE</b>				<b>171,00 mq</b>

Quindi:

<b>LOTTO A</b>	<b>Superficie Commerciale TOTALE</b>	<b>171.00 mq</b>
----------------	--------------------------------------	------------------

### **UBICAZIONE E CONTESTO URBANO**

Dal punto di vista dell'insediamento urbano, il fabbricato che ospita l'appartamento in esame, è ubicato in pieno centro del comune di Rogliano (CS) più precisamente in Via dei Mille n° 23, a pochi passi dal centro cittadino (*Allegato n° 18*). Una zona quasi centrale della cittadina di Rogliano, dalla quale l'utente può trovare tutti i servizi che la città può offrire, da quelli istituzionali importanti a quelli amministrativi a quelli sanitari, oltre a quelli per lo svago e il divertimento.

---

#### STUDIO TECNICO

Ing. **Gioacchino GIOIA** C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel-Fax 0984-543731 Cell. 338-8931339  
e-mail [gioacchino.gioia@alice.it](mailto:gioacchino.gioia@alice.it) pec [gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu](mailto:gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu)



### **CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE E COSTRUTTIVE**

L'appartamento oggetto di pignoramento, fa parte di un fabbricato costituito nella sua interezza da tre livelli ed un sovrastante piano mansarda. Le unità immobiliari, in esso presenti, sono destinate ad civili abitazioni e a magazzini (per il piano seminterrato). Il fabbricato, è stato realizzato con una struttura intelaiata in c.a. costituito da fondazioni del tipo continuo, e telai interconnessi di travi e pilastri, e solaio in latero cemento. La tamponatura delle pareti è stata realizzata con mattoni forati. Allo stato attuale il fabbricato esternamente risulta allo stato rifinito in ogni sua parte. Come si è evidenziato sopra questo è stato costruito a partire dal 1977.

La nostra unità immobiliare, come già descritto precedentemente è ubicata al piano primo del suddetto fabbricato, per la conformazione topografica del sito, l'appartamento in esame si trova a quota del piano stradale della strada comunale denominata Via dei Mille, dalla quale, tramite l'area di corte esclusiva, adiacente la predetta strada comunale, troviamo l'accesso all'appartamento, così come si evince dalla documentazione fotografica allegata, (*Allegato n° 19*). L'area di corte citata risulta finemente pavimentata, con piastrelle in ceramica, e ben recintata con muretto rifinito di intonaco, zoccolatura in piastrelle in pietrame e soprastante ringhiera in ferro, con annesso cancello pedonale, comunicante direttamente dalla strada comunale.

Quindi passando invece alla sua descrizione dell'appartamento, questo si presenta nel suo complesso in ottime condizioni di rifinitura e di manutenzione. E' composto da un disimpegno e corridoio di ingresso dal quale si accede da questo, sul lato destro, a tre camere da letto, e locale bagno, mentre nella zona centrale troviamo un secondo bagno, allo stato attuale in corso di definizione, ossia mancano le piastrelle e la pavimentazione, mentre è completo di impianti idrico elettrico e sanitario, sempre in questa zona è ubicata un'ulteriore stanza. Mentre sul lato sinistro del portone di ingresso è ubicato un vano di ampie dimensioni destinato a pranzo soggiorno, munito di balcone con affaccio sull'area di corte del fabbricato sul lato nord. Mentre tutte le altre stanze sono dotate di finestre. Le rifiniture dell'appartamento, consistono in un pavimento in gres porcellanato di ottima qualità, il bagno è rivestito con piastrelle in ceramica, e così l'angolo cottura della cucina. I muri sono tinteggiati con pittura del tipo tradizionale, le porte interne sono in legno tamburato, mentre il portoncino di ingresso è del tipo in alluminio anodizzato, anche gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato e tamponamento in vetro, mentre le tapparelle esterne sono in plastica. L'appartamento

---

#### **STUDIO TECNICO**

**Ing. Gioacchino GIOIA** C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel-Fax 0984-543731 Cell. 338-8931339  
e-mail [gioacchino.gioia@alice.it](mailto:gioacchino.gioia@alice.it) pec [gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu](mailto:gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu)



inoltre è dotato di tutti i servizi tecnologici di prima necessità, impianto idrico e fognante, impianto elettrico e telefonico ed impianto di riscaldamento. Da sottolineare l'indipendenza dell'impianto di riscaldamento e di condizionamento, presente nell'unità abitativa (*Allegato n° 13*).

Dopo questa illustrazione, dell'IMMOBILE costituente l'unico lotto formato, passiamo alla sua valutazione.

Come già più volte ribadito, l'immobile è censito in categoria A/2 (*Unità immobiliari per uso abitazioni e assimilabili*) e si è già esaurientemente descritto come si presenta allo stato attuale.

La sua valutazione sarà condotta in virtù, della sua potenzialità di immobile esistente, nello stato di fatto in cui si trova e per la sua destinazione d'uso, per cui risulta documentato.

Anche in questa valutazione, la mia condotta, verso questo immobile è rivolta ad attingere valori di paragone al mq di superficie, con quello di un appartamento ad esso simile nella sua consistenza e nella sua destinazione d'uso, applicando i tre criteri di stima sopra illustrati.

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

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

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

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

#### **Critério di stima n° I**

- I. **Il valore, presso gli operatori economici, nel comprensorio dell'area del comune di Rogliano;**

---

#### STUDIO TECNICO

Ing. Gioacchino GIOIA C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel-Fax 0984-543731 Cell. 338-8931339  
e-mail [gioacchino.gioia@alice.it](mailto:gioacchino.gioia@alice.it) pec [gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu](mailto:gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu)



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

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

MIM di **550,00 €/mq** ed un MAX di **800,00 €/mq**

quindi un valore MEDIO di mercato pari ad **Vmm1 = 675,00 €/mq.**

### **Criterio di stima n° II**

#### **II. Il valore, per “comparazione di un immobile”**

In questo tipo di stima, lo strumento più attendibile, che opera una comparazione di immobili, per zone omogenee, è l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari emanati dall'Agenzia delle Entrate del Territorio. Da questi è stato possibile determinare, (*Allegato n° 20*) relativamente al I° semestre del 2019 individuando la fascia/zona Centro Storico e Aree più prossime, Microzona catastale 1 a destinazione Residenziale, per la nostra tipologia, ABITAZIONI CIVILI, in stato conservativo Normale, le seguenti quotazioni:

MIM di **590,00 €/mq** ed un MAX di **790,00 €/mq**

quindi un valore MEDIO di mercato pari ad **Vmm = 690,00 €/mq.**

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

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

Pertanto il sottoscritto in virtù delle ragioni sopra esposte, applica un valore correttivo (**K**) al valore medio, indicato dall'OMI con **K = 0,95** per cui

il Valore Medio di Mercato sarà pari ad **Vmm2 = 690, 00 €/mq \* 0,95 = 656,00 €/mq**

---

#### **STUDIO TECNICO**

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

e-mail [gioacchino.gioia@alice.it](mailto:gioacchino.gioia@alice.it)

pec [gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu](mailto:gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu)



**Critério di stima n° III****III. Il valore, da “capitalizzazione del reddito”**

Per il calcolo del reddito lordo totale si è posto un valore per il canone mensile desunto attraverso fonti dirette di agenzie immobiliari per immobili simili.

❖ Il primo Valore di Locazione (OMI) è pari ad

Min 2,20 €/ mq                      Max 3,00 €/mq                      Med €/mq (2,20 + 3,00) / 2 = €/mq 2,60

❖ Il secondo Valore di Locazione (rilevato) è pari ad                      Rilevato €/ mq 3,00

Pertanto il Canone di Locazione valore medio sarà:

Canone Med €/mq (2,60 + 3,00) / 2 = **€/mq 2,80**

Da qui ricaviamo il

**Canone Mensile = €/mq 2,80 \* 1 mq = € 2,80**

Ed infine                      **il Reddito lordo totale                      RIt = € 2,80 \* 12 mesi = € 33,60**

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

Determiniamo adesso il saggio di Capitalizzazione **r** ,

Dai valori desunti dalla tabella OMI (*Allegato n° 51*) dal canone di locazione, in relazione ai valori di mercato è possibile ricavare il saggio di capitalizzazione attraverso la seguente formula

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

$$r = [ (2,20 \text{ €/mq} + 3,00 \text{ €/mq}) * 12 ] / (590 \text{ €/mq} + 790 \text{ €/mq}) = 4,52 \%$$

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

Fattore Correttivo	Range	Commento	P.Pri mo
Ubicazione rispetto al centro	± 0,22 %	centro	0.22%
Collegamenti e servizio trasporti	± 0,15 %	Linea Bus e Ferrovia	0.15%
Attrezzature collettive a distanza pedonale			
- Impianti sportivi			
- Uffici comunali			0.10%
- Attività commerciali e turistiche	±0,28 %		

**STUDIO TECNICO**

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

e-mail [gioacchino.gioia@alice.it](mailto:gioacchino.gioia@alice.it)

pec [gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu](mailto:gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu)



- Uffici postali			
- Parcheggi			
- Scuole			
Qualificazione dell'ambiente esterno –Idoneità insediativa	±0,18 %	buono	-0.08%
Livello di inquinamento ambientale verde pubblico e privato	±0,8 %	buono	0.08%
Disponibilità spazi pubblici o privati da utilizzare a parcheggio	±0,6 %	scarso	-0.60%
Caratteristiche di panoramicità	±0,36 %	normali	-0.20%
Caratteristiche di Prospicenza e luminosità	±0,20 %		0.10%
Quota rispetto al piano stradale	±0,08 %		0.00%
Dimensioni spazi coperti o scoperti	±0,06 %		0.06%
Grado di rifinitura interna e esterna –Livello tecnologico degli impianti	±0,16 %		-0.16%
Necessità di manutenzione -Sicurezza delle situazioni strutturali	±0,12 %		0.00%
Età dell'edificio	±0,10 %		0.00%
Possibilità di dilazioni nei pagamenti	±0,06 %		0.00%
Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione	±0,04 %		-0.04%
SOMMANO			-0.37%

Pertanto  $r = 4,52 \% - 0,37\% = 4,15$

Applicando la Formula  $V = B_f/r$

Con  $B_f = R_{It} - \text{spese di parte padronale}$

Le spese di parte padronale comprendenti quote di manutenzione, amministrazione, assicurazione, tributi, affitto ed inesigibilità, sono state calcolate forfettariamente in una quota pari al 20 % quindi essendo  $R_{It} = € 33,60$  avremo:

spese padronale ==  $€ 33,60 * 20\% = € 6,72$

$B_f = R_{It} - \text{spese di parte padronale} = € 33,60 - € 6,72 = € 26,88$

Da cui infine

$V_{mm3} = B_f / r = € 26,88 / 4,15 \% = € 647,70$

#### STUDIO TECNICO

Ing. **Gioacchino GIOIA** C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel-Fax 0984-543731 Cell. 338-8931339  
e-mail [gioacchino.gioia@alice.it](mailto:gioacchino.gioia@alice.it) pec [gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu](mailto:gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu)



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

CRITERIO SI STIMA	VALORE (€/MQ)	<u>Valore Medio più probabile</u>
		MEDIA
Vmm1	€/mq 675,00	€/mq 659,60
Vmm2	€/mq 656,00	
Vmm3	€/mq 647,70	

**VALORE MEDIO PIU' PROBABLE** Vmm= €/mq 659,60 (arrotondato)

ADESSO PER DETERMINARE IL VALORE DEL NOSTRO **APPARTAMENTO**, PER LE PECULIARITÀ VISTE IN PRECEDENZA, ADOTTIAMO GLI ALTRI DUE METODI ESTIMATIVI PROPOSTI, E MEDIARE TRA I DUE VALORI TROVATI, QUELLO REALE E PIÙ PROBABLE PER IL NOSTRO BENE, OGGETTO DI STIMA.

❖ **LOTTO A STIMA PER PUNTI DI MERITO**

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

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

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

Come punti di merito prenderemo in considerazione i seguenti parametri:

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

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

**STUDIO TECNICO**

Ing. **Gioacchino GIOIA** C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel-Fax 0984-543731 Cell. 338-8931339  
e-mail [gioacchino.gioia@alice.it](mailto:gioacchino.gioia@alice.it) pec [gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu](mailto:gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu)



Tabelle per punti di merito:

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

Pertanto avremo la seguente tabella comparativa

<b>Caratteristiche</b>	<b>Appartamento K<sub>x</sub></b>	<b>Tipologia di riferimento K<sub>y</sub></b>	<b>K<sub>j</sub> = K<sub>x</sub> / K<sub>y</sub></b>
Posizione-Zona	1.4	1.2	1.17
Età	0.9	1	0.90
Caratteristiche Ambientali	1	1	1.00
Caratteristiche Tecnologiche	0.7	1	0.70
Panoramicità-Orientamento	1	0.9	1.11
Stato di Conservazione	1	1	1
<b><math>\prod_{j=1}^n K_j</math></b>			<b>0.82</b>

Essendo il valore medio di mercato al mq pari ad **V<sub>mm</sub> = €/mq 659,60**

Avremo

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

$$V_x = \text{€/mq } 659,60 * 0,82 = \text{€ / mq } 540,87$$

**STUDIO TECNICO**

**Ing. Gioacchino GIOIA** C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel-Fax 0984-543731 Cell. 338-8931339  
e-mail [gioacchino.gioia@alice.it](mailto:gioacchino.gioia@alice.it) pec [gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu](mailto:gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu)



La superficie commerciale del nostro bene è pari ad  $S_{FABBR} = 171,00 \text{ mq}$   
**In definitiva**  $V = S_{FABB} * V_X = 171,00 \text{ mq} * \text{€} / \text{mq} 540,87 = \text{€} 92.488,77$

**Valore del LOTTO A**

**Stima per punti di merito**

**$V = \text{€} 92.488,77$**

❖ **LOTTO A METODO DEL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO.**

Il valore dell'immobile si ottiene applicando la formula

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

$V_M$  è il valore di mercato dell'immobile;

$V_C$  è il costo di costruzione;

$V_R$  è il costo di ricostruzione.

Per la determinazione del costo di costruzione si considera dopo varie ricerche e contatti con imprese costruttrici, un prezzo al mq di superficie pari ad  $V_C = \text{€} / \text{mq} 615,00$   
 A questo si aggiunge una percentuale del 10% per allacciamenti e sistemazioni esterne, e del 12 % progettazione, direzione lavori, collaudo, sicurezza, ecc.

Quindi si arriva ad un  $V_C = \text{€} / \text{mq} 615 * 1,10 * 1,12 = \text{€} / \text{mq} 757,68$

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

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

Dove

- (D) rappresenta il deprezzamento in percentuale del valore a nuovo ed
- (A) esprime l'età degli anni dell'edificio, in percentuale della sua vita utile, per il nostro immobile l'età (a partire dal 1977 anno della sua realizzazione) è di 42 anni su una vita utile di 100 anni, pertanto

$$D = [(42/100)+20]^2 / 140] - 2,86 = 0,1184$$

Il coefficiente di deprezzamento è dato da:

**STUDIO TECNICO**

**Ing. Gioacchino GIOIA** C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel-Fax 0984-543731 Cell. 338-8931339  
 e-mail [gioacchino.gioia@alice.it](mailto:gioacchino.gioia@alice.it) pec [gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu](mailto:gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu)



$$Cd=100\% - D$$

$$Cd=100\% - 11,84\% = 88,16\%$$

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

Con 
$$V_{rip} = Cd * C_{rip}$$

Quindi avremo 
$$V_{rip} = 88,16\% * \text{€}/\text{mq } 757,68 = \text{€}/\text{mq } 667,97$$

La superficie commerciale del nostro bene è pari ad  $S_{APPART} = 171,00 \text{ mq}$

In definitiva 
$$V = S_{APPART} * V_{rip} = 171,00 \text{ mq} * \text{€}/\text{mq } 667,97 = \text{€ } 114.222,87$$

**Valore del LOTTO A**

**Metodo del costo di riproduzione deprezzato**

**$V = \text{€ } 114.222,87$**

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

<b><u>Stima per punti di merito</u></b>	<b>€ 92.488,77</b>
<b><u>Metodo del costo di riproduzione deprezzato.</u></b>	<b>€ 114.222,87</b>
<b>MEDIA DELLE STIME</b>	<b>€ 103.355,82</b>

Ricapitolando e arrotondando

**Valore del LOTTO A = € 103.360,00**

**(Euro Centotremilatrecentosessanta/00)**

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

**STUDIO TECNICO**

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

e-mail [gioacchino.gioia@alice.it](mailto:gioacchino.gioia@alice.it)

pec [gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu](mailto:gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu)



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

- ABBATTIMENTO Forfettario 15%                    € 103.360,00 \* 15% = € **15.504,00**

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

$$V_{\text{LOTTO A}} = € 103.360,00 - 15.504,00 = 87.856,00$$

**Valore FINALE del LOTTO A = € 87.860,00**  
(cifra tonda)

**(Euro Ottantasettemilaottocentosessanta/00)**

Pertanto avremo:

---

**STUDIO TECNICO**

**Ing. Gioacchino GIOIA** C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel-Fax 0984-543731 Cell. 338-8931339  
e-mail [gioacchino.gioia@alice.it](mailto:gioacchino.gioia@alice.it) pec [gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu](mailto:gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu)



<b>LOTTO A</b>									
<b>DESCRIZIONE</b>		<b>APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE al Piano Primo</b>							
<b>INDIRIZZO</b>		<b>VIA DEI MILLE, n° 23 -Comune di ROGLIANO (CS)</b>							
<b>INTESTATI</b>									
<b>Catasto FABBRICATI -ROGLIANO- (CS)</b>									
<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Sub</b>	<b>ZC</b>	<b>Categ.</b>	<b>Classe</b>	<b>Consisteza</b>	<b>Superficie Catastale</b>		<b>Rendita</b>
6	506	2	1	A/2	2	6,5	171 mq escluse aree scoperte	Totale 162 mq	553.90 €
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>			<b>171,00 MQ</b>						
<b>NATURA E TITOLARITÀ GIURIDICA</b>									
<b>VALORE DI STIMA</b>			<b>V<sub>STIMA</sub> LOTTO A = € 103.360,00</b>						
<b>VALORE DELLA DETRAZIONE 15 %</b>			<b>V<sub>DETRAZIONE</sub> = € 15.504,00</b>						
<b>VALORE NETTO DI STIMA</b>			<b>V<sub>NETTO</sub> STIMA LOTTO A = € 87.856,00</b>						
<b>QUOTA PIGNORATA</b>			<b>LA CONSISTENZA DELLA QUOTA PIGNORATA E' PARI ALL'INTERO 1/1</b>						
<b>CERTIFICAZIONI</b>			<b>CONCESSIONE A COSTRUIRE N° 88 DEL 10-11-1977 CONCESSIONE A COSTRUIRE n° 115 del 24-03-1979 (VARIANTE) L'APPARTAMENTO NON E' MUNITO DI CERTIFICATO DI ABITABILITA'</b>						
<b>STATO ATTUALE</b>			<b>L'APPARTAMENTO RISULTA OCCUPATO DAL SIG</b>						
<b><u>RIEPILOGO</u></b>									
<b>LOTTO A (CIFRA TONDA)</b>			<b>V<sub>LOTTO A</sub> = € 87.860,00</b>						

**STUDIO TECNICO**

**Ing. Gioacchino GIOIA** C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel-Fax 0984-543731 Cell. 338-8931339  
e-mail [gioacchino.gioia@alice.it](mailto:gioacchino.gioia@alice.it) pec [gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu](mailto:gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu)



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

**QUESITO N°10**

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

**RISPOSTA AL QUESITO N° 10**

Per quanto riguarda la risposta al presente quesito, come già spiegato in precedenza, il lotto formato, è un **lotto unico denominato “LOTTO A”** formato appunto dell’unico bene pignorato ossia l’appartamento in esame.

Passiamo ad illustrare il bene pignorato, e quindi l’unico lotto formato.

**- LOTTO A -**

Si riporta di seguito una tabella, nella quale è contenuto, quanto richiesto nel quesito, dal G.e.,

<b>LOTTO A</b>								
<b>DESCRIZIONE</b>		<b>APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE al Piano Primo</b>						
<b>INDIRIZZO</b>		<b>VIA DEI MILLE, n° 23 -Comune di ROGLIANO (CS)</b>						
<b>INTESTATI</b>								
<b>Catasto FABBRICATI -ROGLIANO- (CS)</b>								
<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Sub</b>	<b>ZC</b>	<b>Categ.</b>	<b>Classe</b>	<b>Consisteza</b>	<b>Superficie Catastale</b>	<b>Rendita</b>
6	506	2	1	A/2	2	6,5	171 mq escluse aree scoperte 162 mq	553.90 €
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>			<b>171,00 MQ</b>					
<b>NATURA E TITOLARITÀ GIURIDICA</b>								

**STUDIO TECNICO**

**Ing. Gioacchino GIOIA** C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel-Fax 0984-543731 Cell. 338-8931339  
e-mail [gioacchino.gioia@alice.it](mailto:gioacchino.gioia@alice.it) pec [gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu](mailto:gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu)



<b>VALORE DI STIMA</b>	<b><math>V_{STIMA LOTTO A} = € 103.360,00</math></b>
<b>VALORE DELLA DETRAZIONE 15 %</b>	<b><math>V_{DETRAZIONE} = € 15.504,00</math></b>
<b>VALORE NETTO DI STIMA</b>	<b><math>V_{NETTO STIMA LOTTO A} = € 87.856,00</math></b>
<b>QUOTA PIGNORATA</b>	<b>LA CONSISTENZA DELLA QUOTA PIGNORATA E' PARI ALL'INTERO 1/1</b>
<b>CERTIFICAZIONI</b>	<b>CONCESSIONE A COSTRUIRE N° 88 DEL 10-11-1977 CONCESSIONE A COSTRUIRE n° 115 del 24-03-1979 (VARIANTE) L'APPARTAMENTO NON E' MUNITO DI CERTIFICATO DI ABITABILITA'</b>
<b>STATO ATTUALE</b>	<b>L'APPARTAMENTO RISULTA OCCUPATO DAL SIG</b>
<b><u>RIEPILOGO</u></b>	
<b>LOTTO A</b> (CIFRA TONDA)	<b><math>V_{LOTTO A} = € 87.860,00</math></b>

- Confini:

L'appartamento in esame, confina per tutti i lati con corte comune della particella 506 del foglio 6, del comune di Rogliano, di cui ne fa parte. Per una migliore identificazione, la corte in esame, è costeggiata sul lato Sud Sud-Ovest, dalla strada comunale denominata Via dei Mille, mentre il lato Nord è costeggiato dalla linea ferroviaria del terreno delle Ferrovie Calabro Lucane.

Confina a Est con proprietà dell'Istituto Autonomo case popolari della provincia di Cosenza, salvo diritti di terzi,

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

**STUDIO TECNICO**

**Ing. Gioacchino GIOIA** C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel-Fax 0984-543731 Cell. 338-8931339  
e-mail [gioacchino.gioia@alice.it](mailto:gioacchino.gioia@alice.it) pec [gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu](mailto:gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu)



**QUESITO N°11**

*II) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

**RISPOSTA AL QUESITO N° 11**

Per quanto concerne la risposta al presente quesito, il sottoscritto asserisce, che in virtù del sopralluogo effettuato, presso i luoghi di causa, oggetto di pignoramento, ha constatato e verificato che:

- ✓ L'appartamento in esame, costituente l'unico lotto di vendita denominato **Lotto A**, è **occupato** e gestito dall'attuale proprietario:

“

*proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni.”, debitore del presente pignoramento*

Dagli accertamenti effettuati inoltre, il sottoscritto asserisce che **non ci sono** (prima della data del pignoramento) nessun tipo di atto privato o di locazione, nessun vincolo o onere

---

**STUDIO TECNICO**

**Ing. Gioacchino GIOIA** C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel-Fax 0984-543731 Cell. 338-8931339  
e-mail [gioacchino.gioia@alice.it](mailto:gioacchino.gioia@alice.it) pec [gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu](mailto:gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu)



di natura condominiale, inoltre, non sono gravati né da censo, né livello o uso civico, ed inoltre la titolarità, non deriva da alcuno dei suddetti titoli. **NIENTE** che possa pregiudicare l'inopponibilità al procedimento esecutivo di pignoramento.

=====

**QUESITO N°12**

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

**RISPOSTA AL QUESITO N° 12**

In risposta al presente quesito, il sottoscritto asserisce, dalla presa visione degli atti comunali, che per l'immobile pignorato, oggetto della presente perizia,

**non è oggetto di nessuna procedura espropriativa per pubblica utilità.**

=====

**QUESITO N°13**

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

**RISPOSTA AL QUESITO N° 13**

In risposta al presente quesito, abbiamo quanto segue:

Per l'appartamento in esame costituente l'unico bene formante il --LOTTO A-- e per quanto richiesto dal G.e. si rimanda alla visione dei seguenti allegati:

- Planimetria dello **stato attuale** dell'appartamento (*Allegato n° 13*);
- Planimetria catastale dell'appartamento (*Allegato n° 14*);
- Ubicazione geografica del fabbricato, in cui è ubicato il bene pignorato (*Allegato n° 18*);
- Documentazione Fotografica del bene (*Allegato n° 19*);
- Stralcio Planimetrico Catastale -Rogliano -Foglio 6 Particella 506 Sub 2 (*Allegato n° 21*);

=====

---

**STUDIO TECNICO**

**Ing. Gioacchino GIOIA** C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel-Fax 0984-543731 Cell. 338-8931339  
e-mail [gioacchino.gioia@alice.it](mailto:gioacchino.gioia@alice.it) pec [gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu](mailto:gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu)



**QUESITO N°14**

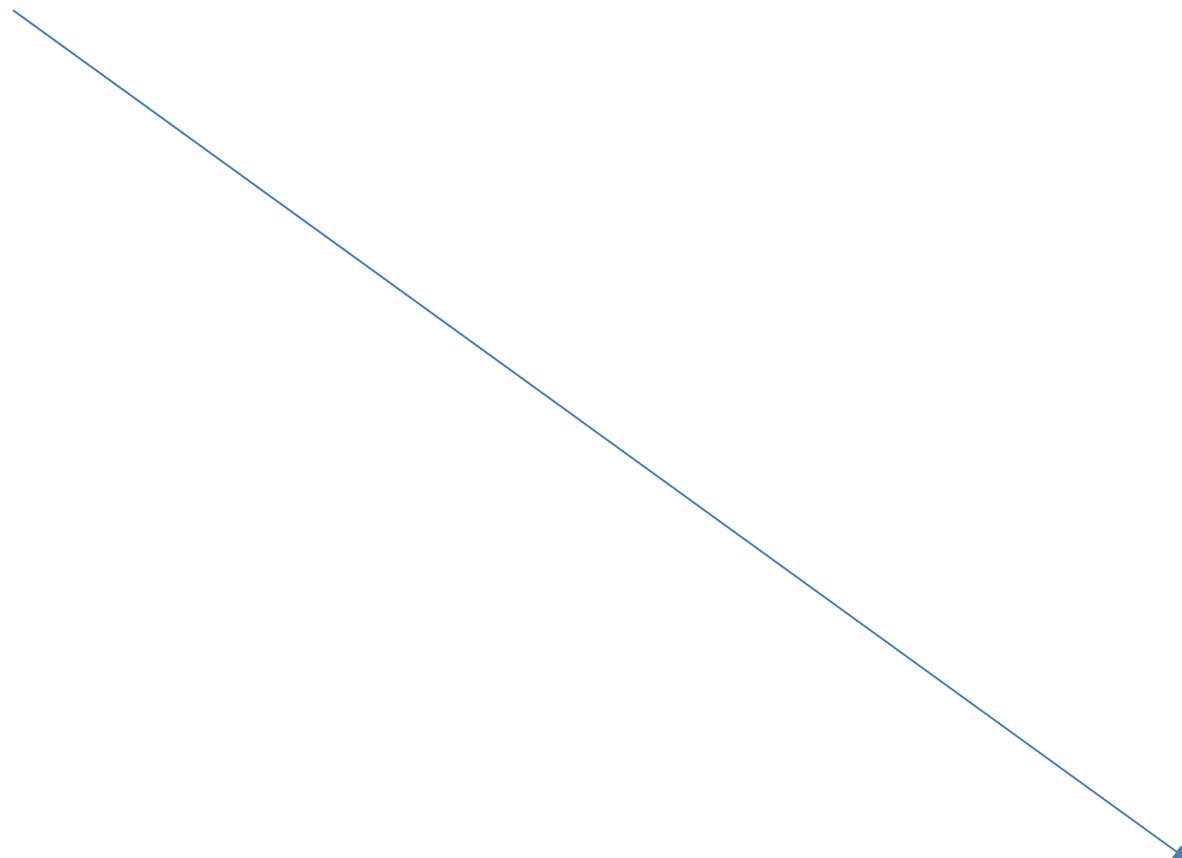
*14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo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

**RISPOSTA AL QUESITO N° 14**

In Risposta al presente quesito, si rimanda per il lotto formato al relativo **FOGLIO RIASSUNTIVO**, con l'indicazione sia dello stato di occupazione del bene, sia del valore stesso del bene, della sua ubicazione, tutto ciò che possa essere utile per una rapida visione della situazione del bene stesso. Tale schema sarà utilizzato per la pubblicazione di vendita del bene.

Pertanto avremo:

- Foglio Riassuntivo **LOTTO A** (Allegato n° 22);



---

**STUDIO TECNICO**

**Ing. Gioacchino GIOIA** C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel-Fax 0984-543731 Cell. 338-8931339  
e-mail [giacchino.gioia@alice.it](mailto:giacchino.gioia@alice.it) pec [giacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu](mailto:giacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu)



<b>LOTTO A</b>								
<b>DESCRIZIONE</b>		<b>APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE al Piano Primo</b>						
<b>INDIRIZZO</b>		<b>VIA DEI MILLE, n° 23 -Comune di ROGLIANO (CS)</b>						
<b>INTESTATI</b>								
<b>Catasto FABBRICATI -ROGLIANO- (CS)</b>								
<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Sub</b>	<b>ZC</b>	<b>Categ.</b>	<b>Classe</b>	<b>Consisteza</b>	<b>Superficie Catastale</b>	<b>Rendita</b>
6	506	2	1	A/2	2	6,5	171 mq escluse aree scoperte 162 mq	553.90 €
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>			<b>171,00 MQ</b>					
<b>NATURA E TITOLARITÀ GIURIDICA</b>								
<b>VALORE DI STIMA</b>			<b>V<sub>STIMA</sub> LOTTO A = € 103.360,00</b>					
<b>VALORE DELLA DETRAZIONE 15 %</b>			<b>V<sub>DETRAZIONE</sub> = € 15.504,00</b>					
<b>VALORE NETTO DI STIMA</b>			<b>V<sub>NETTO</sub> STIMA LOTTO A = € 87.856,00</b>					
<b>QUOTA PIGNORATA</b>			<b>LA CONSISTENZA DELLA QUOTA PIGNORATA E' PARI ALL'INTERO 1/1</b>					
<b>CERTIFICAZIONI</b>			<b>CONCESSIONE A COSTRUIRE N° 88 DEL 10-11-1977 CONCESSIONE A COSTRUIRE n° 115 del 24-03-1979 (VARIANTE) L'APPARTAMENTO NON E' MUNITO DI CERTIFICATO DI ABITABILITA'</b>					
<b>STATO ATTUALE</b>			<b>L'APPARTAMENTO RISULTA OCCUPATO DAL SIG</b>					
<b><u>RIEPILOGO</u></b>								
<b>LOTTO A (CIFRA TONDA)</b>			<b>V<sub>LOTTO A</sub> = € 87.860,00</b>					

**STUDIO TECNICO**

**Ing. Gioacchino GIOIA** C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel-Fax 0984-543731 Cell. 338-8931339  
e-mail [gioacchino.gioia@alice.it](mailto:gioacchino.gioia@alice.it) pec [gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu](mailto:gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu)



**QUESITO N°15**

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

**RISPOSTA AL QUESITO N° 15**

In risposta al presente quesito, si rimanda all'ultimo allegato (*Allegato n° 23*) in cui viene riportata la presente CTU, oscurata nelle parti sensibili, così come disposto, per la protezione dei dati personali.

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

**CONCLUSIONI**

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

**RISPOSTA ALLE CONCLUSIONI**

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

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

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

Luzzi li, 15-Ottobre-2019

C.T.U.

Ing. Gioacchino GIOIA

---

**STUDIO TECNICO**

**Ing. Gioacchino GIOIA** C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel-Fax 0984-543731 Cell. 338-8931339  
e-mail [gioacchino.gioia@alice.it](mailto:gioacchino.gioia@alice.it) pec [gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu](mailto:gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu)

