

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELEGATO dott. Giorgio PREVITE

PROCEDURA N° 28/2019 R.G.E.I.

Promossa da

BCC Gestone Crediti s.p.a.

Contro

Consulenza Tecnica d'Ufficio

RELAZIONE

Udienza di rinvio: 18.12.2020

Il C.T.U.

ing. Stefania MELI



INDICE

1.	Premessa.	pag. 2
2.	Sopralluogo.	pag. 7
3.	Risposte ai quesiti.	pag. 8
	Quesito n. 1	pag. 8
	Quesito n. 2	pag. 9
	Quesito n. 3	pag. 23
	Quesito n. 4	pag. 23
	Quesito n. 5	pag. 24
	Quesito n. 6	pag. 25
	Quesito n. 7	pag. 26
	Quesito n. 8	pag. 31
	Quesito n. 9	pag. 33
	Quesito n. 10	pag. 46
	Quesito n. 11	pag. 48
	Quesito n. 12	pag. 49
4.	Conclusioni	pag. 50

APPENDICE

A	Verbale di sopralluogo del 16.09.2020	pag. 51
B	Foto Aerea della zona in cui è sito il fabbricato	pag. 60
B1	Documentazione Fotografica del fabbricato e dei singoli immobili oggetto di stima	pag. 62
C	Confronto tra il rilievo dei beni oggetto di stima e le planimetrie del progetto approvato	pag. 85



TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

1. PREMESSA

Il Giudice delegato dell'esecuzione del Tribunale Ordinario di Cosenza, **dott. Giorgio PREVITE**, nell'udienza di prima comparizione del **2 Settembre 2020** ha conferito alla sottoscritta Ingegnere **Stefania MELI**, l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura in epigrafe.

Il Giudice ha formulato al C.T.U. i **seguenti quesiti**:

controllo preliminare:

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

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

oppure:

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

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

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

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

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

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



*Perizia giudiziaria di stima del bene pignorato
Proc. n. 28/2019 R. G. E. I.*

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

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

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

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

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

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

- 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;*



Perizia giudiziaria di stima del bene pignorato
Proc. n. 28/2019 R. G. E. I.

- 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 obbligazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*
- 5) *ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;*
- 6) *ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;*
- 7) *ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;*
- 8) *a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di*



natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

- 9) a determinare il valore degli immobili pignorati . Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
- 10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale; indicare se il compendio pignorato risulti più proficuamente vendibile come unico lotto o in più lotti separati, e le ragioni per cui giunga a tale valutazione; procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;
- 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;



*Perizia giudiziaria di stima del bene pignorato
Proc. n. 28/2019 R. G. E. I.*

Dopo un attento studio del fascicolo d'ufficio, per reperire i dati necessari per espletare il mandato conferitogli, la sottoscritta C.T.U., si è recata presso gli uffici competenti (Agenzia del Territorio, Comune di San Martino di Finita (CS)) al fine di acquisire la documentazione indispensabile per poter rispondere ai quesiti del GE sopra elencati.

La sottoscritta C.T.U. ha provveduto a verificare la completezza e la corrispondenza dei dati catastali riportati nella relazione notarile redatta dal notaio Dott. Marco Galante notaio in Montescaglioso (MT) dove ha studio in viale Aldo Moro n. 29 (**Allegato "1" – Copia relazione Notarile**).

Tale documentazione risulta completa ed idonea.



2. SOPRALLUOGO

Alle ore 9.30 del **giorno 16.09.2020**, il C.T.U. fissa il sopralluogo presso l'immobile sito in San Martino di Finita (CS) alla frazione Santa Maria le Grotte in Via Stazione snc, sul posto erano presenti il : _____ n qualità di custode delegato dal giudice, _____ In qualità di liquidatore e rappresentante dell _____ in liquidazione, che consentono alla sottoscritta di effettuare le operazioni di sopralluogo.

La sottoscritta C.T.U. ha provveduto: ad effettuare adeguata documentazione fotografica dell'immobile oggetto di stima (**Appendice "B1" – Documentazione fotografica del fabbricato e dei singoli immobili oggetto di stima**), nonché, coadiuvata dal proprio collaboratore, a rilevarlo riportandone le misure su separati fogli (**Appendice "C" – Confronto tra il rilievo dei beni oggetto di stima e le planimetrie del progetto approvato**) in allegato al verbale di sopralluogo (**Appendice "A" - Verbale di sopralluogo del 16/09/2020**).



3. RISPOSTE AI QUESITI

Quesito n. 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;*

La C.T.U. ha provveduto ad acquisire per il bene oggetto di stima apposita documentazione presso gli uffici competenti.

L'immobile oggetto di stima è univocamente identificato in Catasto Fabbricati del Comune di San Martino di Finita (CS) al:

- Foglio N. 18 Particella N. 481 sub. **1**, Zona Censuaria -, Cat. In corso di Costruzione, Classe -, Piano Terra, Consistenza - vani, superficie catastale - mq, con rendita catastale pari a Euro 0,0 (**Allegato "3" – Copia Documentazione catastale Comune di San Martino di Finita (CS)**);
- Foglio N. 18 Particella N. 481 sub. **2**, Zona Censuaria -, Cat. In corso di Costruzione, Classe -, Piano Terra, Consistenza - vani, superficie catastale - mq, con rendita catastale pari a Euro 0,0 (**Allegato "3" – Copia Documentazione catastale Comune di San Martino di Finita (CS)**);
- Foglio N. 18 Particella N. 481 sub. **3**, Zona Censuaria -, Cat. In corso di Costruzione, Classe -, Piano Primo, Consistenza - vani, superficie catastale - mq, con rendita catastale pari a Euro 0,0 (**Allegato "3" – Copia Documentazione catastale Comune di San Martino di Finita (CS)**);
- Foglio N. 18 Particella N. 481 sub. **4** Zona Censuaria -, Cat. A/10, Classe U, Piano Primo, Consistenza 3,5 vani, superficie catastale 108 mq, con rendita catastale pari a Euro 614,58 (**Allegato "3" – Copia Documentazione catastale Comune di San Martino di Finita (CS)**);
- Foglio N. 18 Particella N. 481 sub. **5** Zona Censuaria -, Cat. In corso di Costruzione, Classe -, Piano Seminterrato, Consistenza - vani, superficie catastale - mq, con rendita catastale pari a Euro 0,0 (**Allegato "3" – Copia Documentazione catastale Comune di San Martino di Finita (CS)**);
- Foglio N. 18 Particella N. 481 sub. **6** (disimpegno e vano scala BCNC a tutti i sub) Zona Censuaria -, Cat. In corso di Costruzione, Classe -, Piano Terra, Primo e Seminterrato, Consistenza - vani, superficie catastale - mq, con rendita catastale pari



a Euro 0,0 (**Allegato “3” – Copia Documentazione catastale Comune di San Martino di Finita (CS)**);

- Foglio N. 18 Particella N. 481 sub. 7 (corte esterna di pertinenza al fabbricato BCNC a tutti i sub) Zona Censuaria -, Cat. In corso di Costruzione, Classe -, Piano Seminterrato, Consistenza - vani, superficie catastale - mq, con rendita catastale pari a Euro 0,0 (**Allegato “3” – Copia Documentazione catastale Comune di San Martino di Finita (CS)**);

L'immobile confina a Nord con strada privata mentre a Sud, Est e Ovest con corte esterna.

L'immobile oggetto di stima è suddivisibile in più lotti quindi si procederà alla definizione di sei lotti. Si esclude dalla formazione dei lotti il sub 6 in quanto trattasi di corpo scala che conduce ai singoli immobili e individuato già in catasto come BCNC (Bene Comune Non Censibile) a tutti i sub.

Per quanto riguarda invece la corte esterna, anch'essa indicata come BCNC, a differenza del corpo scala che è strettamente legata agli altri sub, si è ritenuto opportuno valutarla come lotto indipendente in quanto ci sono le condizioni per poterla frazionare, inoltre ricade in zona C4 del Regolamento Edilizio con annesso programma di fabbricazione.

Quesito n. 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*

La vendita poiché trattasi di società è soggetta ad iva.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI SAN MARTINO DI FINITA (CS)



LOTTO 1

- **Immobile al piano Terra in corso di costruzione, Foglio N. 18 particella N. 481, Sub. 1**

a) Ubicazione (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno)

L'immobile oggetto di perizia (Sub. 1) è rappresentato da una superficie in corso di costruzione al piano terra di un fabbricato in c.a. per civile abitazione isolato costruito intorno al 2003. Sito nel Comune di San Martino di Finita (CS) alla Frazione Santa Maria le Grotte Via Stazione snc.

b) Caratteristiche interne ed esterne

Il fabbricato in cui è sito l'immobile oggetto di stima si innalza per due piani fuori terra ed uno seminterrato.

Presenta struttura in cemento armato e tamponature in laterizio (**Appendice "B1" – Documentazione fotografica del fabbricato e dei singoli immobili oggetto di stima**).

Il fabbricato risulta esternamente intonacato.

L'immobile oggetto di stima è collocato al piano terra con affacci sul lato Nord, Sud ed Est.

L'immobile è composto da una superficie con destinazione a locale commerciale ed allo stato attuale in corso di costruzione. (**Appendice "C" – Confronto tra il rilievo dei beni oggetto di stima e le planimetrie del progetto approvato**).

Questa superficie si presenta senza tramezzature interne e senza intonaco.

L'immobile presenta un'altezza pari a 2,90 m.

c) Superfici calpestabili

La superficie calpestabile dell'immobile è pari a circa 155 mq (con superficie lorda di circa 167 mq) e circa 99 mq di superficie esterna di pertinenza a terrazzo e circa 4 mq di superficie a balcone.

d) Identificativi catastali

L'immobile oggetto di stima è identificato catastalmente al Foglio N. 18 del Comune di San Martino di Finita (CS) Particella N. 481 sub. 1, Zona Censuaria -, Cat. In corso di costruzione, Classe -, Consistenza -, con rendita catastale - (**Allegato "3" – Copia Documentazione catastale Comune di San Martino di Finita (CS)**).



e) Confini

L'immobile confina a Nord con strada privata, a Sud e ad Est con corte esterna e ad Ovest con il sub. 6 adibito a vano scala e disimpegno.

f) Parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, riscaldamento ecc.)

Risultano parti in comune, ovvero

- La corte condominiale esterna di ingresso al condominio (Sub. 7);
- Il vano scala (Sub. 6) che collega la corte condominiale con la strada privata sul prospetto Nord.

g) caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici)

La struttura portante dell'immobile come per l'intero edificio è costituita da una intelaiatura (travi e pilastri) in cemento armato con tamponature esterne in muratura di mattoni forati.

I solai sono in latero-cemento.

Gli infissi interni non sono presenti.

Gli infissi esterni non sono presenti.

I pavimenti non sono presenti

Le pareti interne non sono intonacate.

L' impianto idrico non è presente.

L' impianto elettrico non è presente.

L'impianto di riscaldamento non è presente.

h) caratteristiche della zona

L'immobile è distante circa 36 Km dal capoluogo di Provincia (Cosenza) e 3 Km dal medesimo comune (**Appendice "B" – Foto aerea della zona in cui è sito il fabbricato**).

L'area nella quale è collocato l'immobile, ha vocazione prettamente residenziale e risulta servita da tutti i servizi sia primari che secondari.



LOTTO 2

- **Immobile al piano Terra in corso di costruzione, Foglio N. 18 particella N. 481, Sub. 2**

a) Ubicazione (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno)

L'immobile oggetto di perizia (Sub. 2) è rappresentato da una superficie in corso di costruzione al piano terra di un fabbricato in c.a. per civile abitazione isolato costruito intorno al 2003. Sito nel Comune di San Martino di Finita (CS) alla Frazione Santa Maria le Grotte Via Stazione snc.

b) Caratteristiche interne ed esterne

Il fabbricato in cui è sito l'immobile oggetto di stima si innalza per due piani fuori terra ed uno seminterrato.

Presenta struttura in cemento armato e tamponature in laterizio (**Appendice "B1" – Documentazione fotografica del fabbricato e dei singoli immobili oggetto di stima**).

Il fabbricato risulta esternamente intonacato.

L'immobile oggetto di stima è collocato al piano terra con affacci sul lato Nord, Sud ed Est.

L'immobile è composto da una superficie con destinazione a locale commerciale ed allo stato attuale in corso di costruzione (**Appendice "C" – Confronto tra il rilievo dei beni oggetto di stima e le planimetrie del progetto approvato**).

Questa superficie si presenta senza tramezzature interne e senza intonaco.

L'immobile presenta un'altezza pari a 2,90 m.

c) Superfici calpestabili

La superficie calpestabile dell'immobile è pari a circa 155 mq (con superficie lorda di circa 167 mq) e circa 99 mq di superficie esterna di pertinenza a terrazzo e circa 4 mq di superficie a balcone.

d) Identificativi catastali

L'immobile oggetto di stima è identificato catastalmente al Foglio N. 18 del Comune di San Martino di Finita (CS) Particella N. 481 sub. 2, Zona Censuaria -, Cat. In corso di costruzione, Classe -, Consistenza -, con rendita catastale - (Allegato "3" – Copia Documentazione catastale Comune di San Martino di Finita (CS)).



e) Confini

L'immobile confina a Nord con strada privata, a Sud e ad Ovest con corte esterna e ad Est con il sub. 6 adibito a vano scala e disimpegno

f) Parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, riscaldamento ecc.)

Risultano parti in comune, ovvero

- La corte condominiale esterna di ingresso al condominio (Sub. 7);
- Il vano scala (Sub. 6) che collega la corte condominiale con la strada comunale sul prospetto Nord.

g) caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici)

La struttura portante dell'immobile come per l'intero edificio è costituita da una intelaiatura (travi e pilastri) in cemento armato con tamponature esterne in muratura di mattoni forati.

I solai sono in latero-cemento.

Gli infissi interni non sono presenti.

Gli infissi esterni non sono presenti.

I pavimenti non sono presenti

Le pareti interne non sono intonacate.

L' impianto idrico non è presente.

L' impianto elettrico non è presente.

L'impianto di riscaldamento non è presente.

h) caratteristiche della zona

L'immobile è distante circa 36 Km dal capoluogo di Provincia (Cosenza) e 3 Km dal medesimo comune (**Appendice "B" – Foto aerea della zona in cui è sito il fabbricato**).

L'area nella quale è collocato l'immobile, ha vocazione prettamente residenziale e risulta servita da tutti i servizi sia primari che secondari.



LOTTO 3

- **Immobile al piano Primo in corso di costruzione, Foglio N. 18 particella N. 481, Sub. 3**

a) Ubicazione (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno)

L'immobile oggetto di perizia (Sub. 3) è rappresentato da una superficie in corso di costruzione al piano primo di un fabbricato in c.a. per civile abitazione isolato costruito intorno al 2003. Sito nel Comune di San Martino di Finita (CS) alla Frazione Santa Maria le Grotte Via Stazione snc.

b) Caratteristiche interne ed esterne

Il fabbricato in cui è sito l'immobile oggetto di stima si innalza per due piani fuori terra ed uno seminterrato.

Presenta struttura in cemento armato e tamponature in laterizio (**Appendice "B1" – Documentazione fotografica del fabbricato e dei singoli immobili oggetto di stima**).

Il fabbricato risulta esternamente intonacato.

L'immobile oggetto di stima è collocato al piano primo con affacci sul lato Nord, Sud ed Est.

L'immobile è composto da una superficie con destinazione ad abitazione ed allo stato attuale in corso di costruzione (**Appendice "C" – Confronto tra il rilievo dei beni oggetto di stima e le planimetrie del progetto approvato**).

Questa superficie si presenta senza tramezzature interne ma con intonaco sulle pareti perimetrali.

L'immobile presenta altezza variabile da 2,50 m a 2,90 m.

c) Superfici calpestabili

La superficie calpestabile dell'immobile è pari a circa 95 mq (con superficie lorda di circa 107 mq) e circa 8 mq di superficie a balcone.

d) Identificativi catastali

L'immobile oggetto di stima è identificato catastalmente al Foglio N. 18 del Comune di San Martino di Finita (CS) Particella N. 481 sub. 3, Zona Censuaria -, Cat. In corso di costruzione, Classe -, Consistenza -, con rendita catastale - (Allegato "3" – Copia Documentazione catastale Comune di San Martino di Finita (CS)).



e) Confini

L'immobile confina a Nord con strada privata, a Sud e ad Est con corte esterna e ad Ovest con il sub. 6 adibito a vano scala e disimpegno

f) Parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, riscaldamento ecc.)

Risultano parti in comune, ovvero

- La corte condominiale esterna di ingresso al condominio (Sub. 7);
- Il vano scala (Sub. 6) che collega la corte condominiale con la strada privata sul prospetto Nord.

g) caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici)

La struttura portante dell'immobile come per l'intero edificio è costituita da una intelaiatura (travi e pilastri) in cemento armato con tamponature esterne in muratura di mattoni forati.

I solai sono in latero-cemento.

Gli infissi interni non sono presenti.

Gli infissi esterni non sono presenti.

I pavimenti non sono presenti

Le pareti sono intonacate.

L' impianto idrico non è presente.

L' impianto elettrico su alcune pareti vi è la sola predisposizione.

L'impianto di riscaldamento è assente.

h) caratteristiche della zona

L'immobile è distante circa 36 Km dal capoluogo di Provincia (Cosenza) e 3 Km dal medesimo comune (**Appendice "B" – Foto aerea della zona in cui è sito il fabbricato**).

L'area nella quale è collocato l'immobile, ha vocazione prettamente residenziale e risulta servita da tutti i servizi sia primari che secondari.



LOTTO 4

- **Immobile al piano Primo in corso di costruzione, Foglio N. 18 particella N. 481, Sub. 4**

a) Ubicazione (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno)

L'immobile oggetto di perizia (Sub. 4) è rappresentato da una superficie in corso di costruzione al piano primo di un fabbricato in c.a. per civile abitazione isolato costruito intorno al 2003. Sito nel Comune di San Martino di Finita (CS) alla Frazione Santa Maria le Grotte Via Stazione snc.

b) Caratteristiche interne ed esterne

Il fabbricato in cui è sito l'immobile oggetto di stima si innalza per due piani fuori terra ed uno seminterrato.

Presenta struttura in cemento armato e tamponature in laterizio (**Appendice "B1" – Documentazione fotografica del fabbricato e dei singoli immobili oggetto di stima**).

Il fabbricato risulta esternamente intonacato.

L'immobile oggetto di stima è collocato al piano primo con affacci sul lato Nord, Sud ed Ovest.

L'immobile è composto da una superficie con destinazione ad ufficio (**Appendice "C" – Confronto tra il rilievo dei beni oggetto di stima e le planimetrie del progetto approvato**).

Allo stato attuale si presenta con divisioni interne e così distribuito: ingresso con disimpegno, due camere uso ufficio, un bagno con antibagno e due balconi posti sul lato Nord e Sud.

L'immobile presenta altezza variabile da 2,50 m a 2,90 m.

c) Superfici calpestabili

La superficie calpestabile dell'immobile è pari a circa 93 mq (con superficie lorda di circa 107 mq) e circa 8 mq di superficie a balcone.

d) Identificativi catastali

L'immobile oggetto di stima è identificato catastalmente al Foglio N. 18 Particella N. 481 sub. 4 Zona Censuaria -, Cat. A/10, Classe U, Piano Primo, Consistenza 3,5 vani,



superficie catastale 108 mq, con rendita catastale pari a Euro 614,58 (Allegato "3" – Copia Documentazione catastale Comune di San Martino di Finita (CS));

e) Confini

L'immobile confina a Nord con strada privata, a Sud e ad Ovest con corte esterna e ad Est con il sub. 6 adibito a vano scala e disimpegno

f) Parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, riscaldamento ecc.)

Risultano parti in comune, ovvero

- La corte condominiale esterna di ingresso al condominio (Sub. 7);
- Il vano scala (Sub. 6) che collega la corte condominiale con la strada comunale sul prospetto Nord.

g) caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici)

La **struttura portante** dell'immobile come per l'intero edificio è costituita da una intelaiatura (travi e pilastri) in cemento armato con tamponature esterne in muratura di mattoni forati.

I **solai** sono in latero-cemento.

Gli **infissi interni** sono in legno.

Gli **infissi esterni** sono in alluminio.

I **pavimenti** sono presenti in gres.

Le **pareti** sono intonacate.

L' **impianto idrico** è del tipo tradizionale sottotraccia ma non attivo.

L' **impianto elettrico** è del tipo tradizionale sottotraccia ma non attivo.

L'**impianto di riscaldamento** è del tipo tradizionale sottotraccia ma non attivo.

h) caratteristiche della zona

L'immobile è distante circa 36 Km dal capoluogo di Provincia (Cosenza) e 3 Km dal medesimo comune (**Appendice "B" – Foto aerea della zona in cui è sito il fabbricato**).

L'area nella quale è collocato l'immobile, ha vocazione prettamente residenziale e risulta servita da tutti i servizi sia primari che secondari.



LOTTO 5

- **Immobile al piano Seminterrato in corso di costruzione, Foglio N. 18 particella N. 481, Sub. 5**

a) Ubicazione (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno)

L'immobile oggetto di perizia (Sub. 5) è rappresentato da una superficie in corso di costruzione al piano seminterrato di un fabbricato in c.a. per civile abitazione isolato costruito intorno al 2003. Sito nel Comune di San Martino di Finita (CS) alla Frazione Santa Maria le Grotte Via Stazione snc.

b) Caratteristiche interne ed esterne

Il fabbricato in cui è sito l'immobile oggetto di stima si innalza per due piani fuori terra ed uno seminterrato.

Presenta struttura in cemento armato e tamponature in laterizio (**Appendice "B1" – Documentazione fotografica del fabbricato e dei singoli immobili oggetto di stima**).

Il fabbricato risulta esternamente intonacato.

L'immobile oggetto di stima è collocato al piano seminterrato con affacci sul lato Sud, Est ed Ovest.

L'immobile è composto da una superficie adibita a locale magazzino con servizi allo stato attuale in corso di costruzione (**Appendice "C" – Confronto tra il rilievo dei beni oggetto di stima e le planimetrie del progetto approvato**).

Questa superficie adibita a locale magazzino risulta occupata da alcuni automezzi di proprietà della società

L'immobile presenta un'altezza pari a 4,30 m.

c) Superfici calpestabili

La superficie calpestabile dell'immobile è pari a circa 506 mq (con superficie lorda di circa 541 mq).

d) Identificativi catastali

L'immobile oggetto di stima è identificato catastalmente al Foglio N. 18 del Comune di San Martino di Finita (CS) Particella N. 481 sub. 5 e 7 Zona Censuaria -, Cat. In corso di costruzione, Classe -, Consistenza -, con rendita catastale - (Allegato "3" – Copia Documentazione catastale Comune di Cerisano (CS)).



e) Confini

L'immobile confina a Sud, Est e Ovest con corte esterna.

f) Parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, riscaldamento ecc.)

Risultano parti in comune, ovvero

- La corte condominiale esterna di ingresso al condominio (Sub. 7);
- Il vano scala (Sub. 6) che collega la corte condominiale con la strada privata sul prospetto Nord.

g) caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici)

La struttura portante dell'immobile come per l'intero edificio è costituita da una intelaiatura (travi e pilastri) in cemento armato con tamponature esterne in muratura di mattoni forati.

I solai sono in latero-cemento.

Gli infissi interni non sono presenti.

Gli infissi esterni sono in metallo con ampie vetrate nella parte alta.

Gli accessi esterni all'immobile sono costituiti da ampie porte scorrevoli in metallo che consentono l'accesso anche a furgoni e camion.

I pavimenti non sono presenti

Le pareti sono intonacate.

L'impianto idrico è presente ma non attivo.

L'impianto elettrico è del tipo a vista e non in esercizio.

L'impianto di riscaldamento è assente.

h) caratteristiche della zona

L'immobile è distante circa 36 Km dal capoluogo di Provincia (Cosenza) e 3 Km dal medesimo comune (**Appendice "B" – Foto aerea della zona in cui è sito il fabbricato**).

L'area nella quale è collocato l'immobile, ha vocazione prettamente residenziale e risulta servita da tutti i servizi sia primari che secondari.



LOTTO 6

- **Immobile (disimpegno e vano scala BCNC a tutti i sub) al piano Terra, Primo e Seminterrato in corso di costruzione, Foglio N. 18 particella N. 481, Sub. 6**

a) Ubicazione (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno)

L'immobile oggetto di perizia (Sub. 6) è rappresentato da una superficie in corso di costruzione al piano terra, primo e seminterrato di un fabbricato in c.a. per civile abitazione isolato costruito intorno al 2003. Sito nel Comune di San Martino di Finita (CS) alla Frazione Santa Maria le Grotte Via Stazione snc.

b) Caratteristiche interne ed esterne

Il fabbricato in cui è sito l'immobile oggetto di stima si innalza per due piani fuori terra ed uno seminterrato.

Presenta struttura in cemento armato e tamponature in laterizio (**Appendice "B1" – Documentazione fotografica del fabbricato e dei singoli immobili oggetto di stima**).

Il fabbricato risulta esternamente intonacato.

L'immobile oggetto di stima è collocato al piano terra, primo e seminterrato..

L'immobile è composto da una superficie adibita a disimpegno e vano scala allo stato attuale in corso di costruzione e consente l'accesso a tutti i sub.

c) Superfici calpestabili

La superficie calpestabile dell'immobile è pari a:

- al piano terra circa 27 mq (con superficie lorda di circa 33 mq) e circa 16 mq di superficie esterna;
- al piano primo circa 23 mq (con superficie lorda di circa 28 mq) ;
- al piano seminterrato circa 26 mq (con superficie lorda di circa 31 mq) ;

d) Identificativi catastali

L'immobile oggetto di stima è identificato catastalmente al Foglio N. 18 del Comune di San Martino di Finita (CS) Particella N. 481 sub. 6 Zona Censuaria -, Cat. In corso di costruzione, Classe -, Consistenza -, con rendita catastale - (**Allegato "3" – Copia Documentazione catastale Comune di Cerisano (CS)**).



e) Confini

L'immobile confina con tutti i sub.

f) Parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, riscaldamento ecc.)

Il sub. 6 è esso stesso parte comune a tutti i sub.

g) caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici)

La **struttura portante** dell'immobile come per l'intero edificio è costituita da una intelaiatura (travi e pilastri) in cemento armato con tamponature esterne in muratura di mattoni forati.

I **solai** sono in latero-cemento.

Gli **infissi interni** non sono presenti.

Gli **infissi esterni** sono presenti ed in alluminio.

Il **pavimento scala** è parzialmente presente.

Le **pareti** sono intonacate.

L' **impianto idrico** non è presente.

L' **impianto elettrico** non è presente.

L'**impianto di riscaldamento** non è presente.

h) caratteristiche della zona

L'immobile è distante circa 36 Km dal capoluogo di Provincia (Cosenza) e 3 Km dal medesimo comune (**Appendice "B" – Foto aerea della zona in cui è sito il fabbricato**).

L'area nella quale è collocato l'immobile, ha vocazione prettamente residenziale e risulta servita da tutti i servizi sia primari che secondari.



LOTTO 7

- **Corte esterna di pertinenza al fabbricato (BCNC a tutti i sub), Foglio N. 18 particella N. 481, Sub. 7**

a) Ubicazione (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno)

L'immobile oggetto di perizia (Sub. 6) è sito nel Comune di San Martino di Finita (CS) alla Frazione Santa Maria le Grotte Via Stazione snc.

b) Caratteristiche interne ed esterne

Si tratta della corte esterna comune a tutti i sub, inoltre ricade in zona C4 del Regolamento Edilizio con annesso programma di fabbricazione.

c) Superfici calpestabili

La corte esterna presenta una superficie lorda pari a circa 4067 mq.

d) Identificativi catastali

L'immobile oggetto di stima è identificato catastalmente al Foglio N. 18 del Comune di San Martino di Finita (CS) Particella N. 481 sub. 7, Zona Censuaria -, Cat. In corso di costruzione, Classe -, Consistenza -, con rendita catastale - (Allegato "3" – Copia Documentazione catastale Comune di Cerisano (CS)).

e) Confini

La corte confina a Nord con Terrapieno, a Sud con p.lla 416 e strada interpodereale, Est con p.lle 423 e 492 ed Ovest con p.lle 212 e 540

f) Parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, riscaldamento ecc.)

Il sub. 7 è esso stesso parte comune a tutti i sub.

g) caratteristiche della zona

La corte esterna al fabbricato è distante circa 36 Km dal capoluogo di Provincia (Cosenza) e 3 Km dal medesimo comune (**Appendice "B" – Foto aerea della zona in cui è sito il fabbricato**).

L'area nella quale è collocato l'immobile, ha vocazione prettamente residenziale e risulta servita da tutti i servizi sia primari che secondari.



Quesito n. 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;*

Il fabbricato dove è ubicato l'immobile oggetto di pignoramento non è stato costruito anteriormente al 2 settembre 1967.

Quesito n. 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;*

Il fabbricato oggetto di pignoramento è stato costruito a seguito di Concessione edilizia n. 8/2000 del 24.07.2000.

E' stato richiesto ed autorizzato in data 31.01.2002 il cambio di destinazione d'uso del fabbricato in costruzione del locale a piano terra da civile abitazione a locale commerciale, del piano primo ad uso abitativo e del piano seminterrato a magazzino.

E' stato presentato progetto in variante ed autorizzato con Concessione edilizia n. 2/2003 del 06.02.2003

Dal raffronto della planimetria reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Martino di Finita (**Allegato "3" – Copia Documentazione pratica edilizia Comune di San Martino di Finita (CS)**) con il rilievo metrico effettuato sull'immobile (**Appendice "C" – Confronto tra il rilievo dei beni oggetto di stima e le planimetrie del progetto approvato**) sono state constatate delle difformità sui prospetti del fabbricato.



Per una maggiore chiarezza si rimanda agli elaborati grafici del rilievo metrico effettuato **(Appendice "C" – Confronto tra il rilievo dei beni oggetto di stima e le planimetrie del progetto approvato)**.

Sulla planimetria del progetto depositato al comune ed autorizzato il piano seminterrato risulta incassato nel terreno lungo i tre lati Nord, Est ed Ovest con ingressi rappresentati solo sul prospetto Sud. Durante il sopralluogo invece si è constatato che il piano seminterrato ha gli ingressi carrabili sui prospetti Est ed Ovest con finestre ed ingresso pedonale sul prospetto Sud, quindi si hanno evidenti variazioni sui prospetti dell'immobile. Inoltre, questo piano essendo libero su tre lati non può considerarsi interrato ed essere escluso dalla volumetria realizzata. Quindi il piano seminterrato non risulta conforme al progetto presentato.

Essendo tali lavori non autorizzati è necessario presentare un Permesso di Costruire in sanatoria presso l'ufficio Tecnico del Comune di San Martino di Finita e ripristinare lo stato di progetto in Variante autorizzata.

Per quanto riguarda i costi della pratica edilizia al Comune di San Martino di Finita.:

- PdC in sanatoria sanzione pecunaria € 1.000,00;
- PdC in sanatoria diritti di segreteria circa € 100,00;
- Compenso tecnico circa € 2.500,00 oltre iva e cassa.

Per quanto riguarda invece la tettoia in metallo, realizzata sul prospetto Ovest del fabbricato, questa non risulta autorizzata e non è possibile sanarla in quanto non rispetta le distanze dal confine. Si precisa altresì, che lo spazio occupato dalla tettoia deve essere ripristinato con del terreno per riportarlo allo stato autorizzato nel progetto di variante, per la definizione stessa del piano seminterrato. Il fabbricato al piano seminterrato deve risultare entro terra per almeno tre lati.

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

Nella procedura esecutiva in oggetto non vi sono terreni oggetto di pignoramento.



Quesito n. 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;*

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di stima questo è univocamente identificato in Catasto Fabbricati del Comune di San Martino di Finita (CS) al:

- Foglio N. 18 Particella N. 481 sub. 1, Zona Censuaria -, Cat. In corso di Costruzione, Classe -, Piano Terra, Consistenza - vani, superficie catastale - mq, con rendita catastale pari a Euro 0,0 (**Allegato "3" – Copia Documentazione catastale Comune di San Martino di Finita (CS)**);
- Foglio N. 18 Particella N. 481 sub. 2, Zona Censuaria -, Cat. In corso di Costruzione, Classe -, Piano Terra, Consistenza - vani, superficie catastale - mq, con rendita catastale pari a Euro 0,0 (**Allegato "3" – Copia Documentazione catastale Comune di San Martino di Finita (CS)**);
- Foglio N. 18 Particella N. 481 sub. 3, Zona Censuaria -, Cat. In corso di Costruzione, Classe -, Piano Primo, Consistenza - vani, superficie catastale - mq, con rendita catastale pari a Euro 0,0 (**Allegato "3" – Copia Documentazione catastale Comune di San Martino di Finita (CS)**);
- Foglio N. 18 Particella N. 481 sub. 4 Zona Censuaria -, Cat. A/10, Classe U, Piano Primo, Consistenza 3,5 vani, superficie catastale 108 mq, con rendita catastale pari a Euro 614,58 (**Allegato "3" – Copia Documentazione catastale Comune di San Martino di Finita (CS)**);
- Foglio N. 18 Particella N. 481 sub. 5 Zona Censuaria -, Cat. In corso di Costruzione, Classe -, Piano Seminterrato, Consistenza - vani, superficie catastale - mq, con rendita catastale pari a Euro 0,0 (**Allegato "3" – Documentazione catastale Comune di San Martino di Finita (CS)**);
- Foglio N. 18 Particella N. 481 sub. 6 (disimpegno e vano scala BCNC a tutti i sub) Zona Censuaria -, Cat. In corso di Costruzione, Classe -, Piano Terra, Primo e Seminterrato, Consistenza - vani, superficie catastale - mq, con rendita catastale pari a Euro 0,0 (**Allegato "3" – Copia Documentazione catastale Comune di San Martino di Finita (CS)**);



- Foglio N. 18 Particella N. 481 sub. 7 (corte esterna di pertinenza al fabbricato BCNC a tutti i sub) Zona Censuaria -, Cat. In corso di Costruzione, Classe -, Piano Seminterrato, Consistenza - vani, superficie catastale - mq, con rendita catastale pari a Euro 0,0 (**Allegato "3" – Copia Documentazione catastale Comune di San Martino di Finita (CS)**);

Quesito n. 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;*

Sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, si conferma che all'atto della notifica del pignoramento la parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza di un atto regolarmente trascritto.

L'immobile risulta di proprietà della : _____ e
per la piena proprietà.

E' possibile suddividere l'immobile in più lotti.

Si procederà quindi alla definizione dei singoli lotti.

Si precisa che il corpo scala sarà identificato con il nome di Lotto 6 ma la sua superficie verrà attribuita equamente ai sub 1,2,3,4,5.



<u>IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI SAN MARTINO DI FINITA (CS)</u>	
<u>LOTTO N. 1</u>	<p>Piena proprietà di un immobile in corso di costruzione con destinazione d'uso a Locale Commerciale, posto al piano terra di un fabbricato per civile abitazione anch'esso in corso di costruzione.</p> <p>L'immobile è sito alla frazione Santa Maria le Grotte in Via Stazione snc nel comune di San Martino di Finita (CS).</p> <p>Con superficie lorda pari a circa 167 mq a cui si aggiungono 99 mq di superficie esterna a terrazzo e circa 4 mq di superficie a balcone.</p> <p>Altezza pari a 2,90 m.</p> <p>Individuato catastalmente nel catasto fabbricato del Comune di San Martino di Finita (CS) al Foglio N. 18 Particella N. 481 sub. 1, Zona Censuaria -, Cat. In corso di Costruzione, Classe -, Piano Terra, Consistenza - vani, superficie catastale - mq, con rendita catastale pari a Euro 0,0</p>
<u>LOTTO N. 2</u>	<p>Piena proprietà di un immobile in corso di costruzione con destinazione d'uso a Locale Commerciale, posto al piano terra di un fabbricato per civile abitazione anch'esso in corso di costruzione.</p> <p>L'immobile è sito alla frazione Santa Maria le Grotte in Via Stazione snc nel comune di San Martino di Finita (CS).</p> <p>Con superficie lorda pari a circa 167 mq a cui si aggiungono 99 mq di superficie esterna a terrazzo e circa 4 mq di superficie a balcone.</p> <p>Altezza pari a 2,90 m.</p> <p>Individuato catastalmente nel catasto fabbricato del Comune di San Martino di Finita (CS) al Foglio N. 18 Particella N. 481 sub. 2, Zona Censuaria -, Cat. In corso di Costruzione, Classe -, Piano Terra, Consistenza - vani, superficie catastale - mq, con rendita catastale pari a Euro 0,0</p>



*Perizia giudiziaria di stima del bene pignorato
Proc. n. 28/2019 R. G. E. I.*

<u>LOTTO N. 3</u>	<p>Piena proprietà di un immobile in corso di costruzione con destinazione d'uso Abitazione, posto al piano primo di un fabbricato per civile abitazione anch'esso in corso di costruzione. L'immobile è sito alla frazione Santa Maria le Grotte in Via Stazione snc nel comune di San Martino di Finita (CS).</p> <p>Con superficie lorda pari a circa 107 mq a cui si aggiungono circa 8 mq di superficie a balcone.</p> <p>Altezza variabile da 2.5 m a 2,90 m.</p> <p>Individuato catastalmente nel catasto fabbricato del Comune di San Martino di Finita (CS) al Foglio N. 18 Particella N. 481 sub. 3, Zona Censuaria -, Cat. In corso di Costruzione, Classe -, Piano Primo, Consistenza - vani, superficie catastale - mq, con rendita catastale pari a Euro 0,0</p>
<u>LOTTO N. 4</u>	<p>Piena proprietà di un immobile con destinazione d'uso Ufficio con la seguente distribuzione interna: ingresso/disimpegno con due ampie superfici adibite ad ufficio, un bagno con antibagno e due balconi posti sui prospetti Nord e Sud.</p> <p>L'immobile è posto al piano primo di un fabbricato per civile abitazione in corso di costruzione e sito alla frazione Santa Maria le Grotte in Via Stazione snc nel comune di San Martino di Finita (CS).</p> <p>Con superficie lorda pari a circa 107 mq a cui si aggiungono circa 8 mq di superficie a balcone.</p> <p>Altezza variabile da 2.5 m a 2,90 m.</p> <p>Individuato catastalmente nel catasto fabbricato del Comune di San Martino di Finita (CS) al Foglio N. 18 Particella N. 481 sub. 4 Zona Censuaria -, Cat. A/10, Classe U, Piano Primo, Consistenza 3,5 vani, superficie catastale 108 mq, con rendita catastale pari a Euro 614,58</p>
<u>LOTTO N. 5</u>	<p>Piena proprietà di un immobile in corso di costruzione con destinazione d'uso Magazzini, posto al piano seminterrato di un fabbricato per civile abitazione anch'esso in corso di costruzione.</p>



Perizia giudiziaria di stima del bene pignorato
Proc. n. 28/2019 R. G. E. I.

	<p>L'immobile è sito alla frazione Santa Maria le Grotte in Via Stazione snc nel comune di San Martino di Finita (CS).</p> <p>Con superficie lorda pari a circa 510 mq.</p> <p>Altezza pari a 4,10 m.</p> <p>Individuato catastalmente nel catasto fabbricato del Comune di San Martino di Finita (CS) al Foglio N. 18 Particella N. 481 sub. 5 Zona Censuaria -, Cat. In corso di Costruzione, Classe -, Piano Seminterrato, Consistenza - vani, superficie catastale - mq, con rendita catastale pari a Euro 0,0</p>
<p><u>LOTTO N. 6</u></p>	<p>Piena proprietà di un immobile adibito a disimpegno e corpo scala (BCNC a tutti i sub) al piano Terra, Primo e Seminterrato in corso di costruzione di un fabbricato per civile abitazione alla frazione Santa Maria alle Grotte in Via Stazione snc nel comune di San Martino di Finita (CS).</p> <p>La superficie calpestabile è pari a: - al piano terra circa 27 mq (con superficie lorda di circa 33 mq) e circa 16 mq di superficie esterna; - al piano primo circa 23 mq (con superficie lorda di circa 28 mq).</p> <p>Individuato catastalmente nel catasto fabbricato del Comune di San Martino di Finita (CS) al Foglio N. 18 Particella N. 481 sub. 6 (disimpegno e vano scala BCNC a tutti i sub) Zona Censuaria -, Cat. In corso di Costruzione, Classe -, Piano Terra, Primo e Seminterrato, Consistenza - vani, superficie catastale - mq, con rendita catastale pari a Euro 0,0.</p> <p>La superficie commerciale di questo lotto è stata ripartita equamente a tutti i sub.</p>
<p><u>LOTTO N. 7</u></p>	<p>Piena proprietà di una corte esterna (BCNC a tutti i sub) di pertinenza al fabbricato in corso di costruzione.</p> <p>La corte esterna al fabbricato oggetto di stima è sita alla frazione Santa Maria alle Grotte in Via Stazione snc nel comune di San Martino di Finita (CS).</p> <p>Trattasi di terreno ricadente in zona C4 del Regolamento Edilizio con annesso programma di fabbricazione e con superficie pari a</p>



Perizia giudiziaria di stima del bene pignorato
Proc. n. 28/2019 R. G. E. I.

	<p>circa mq 4067.</p> <p>Individuato catastalmente nel catasto fabbricato del Comune di San Martino di Finita (CS) al Foglio N. 18 Particella N. 481 sub. 7 Zona Censuaria -, Cat. In corso di Costruzione, Classe -, Piano Seminterrato, Consistenza - vani, superficie catastale - mq, con rendita catastale pari a Euro 0,0</p>
--	--



Quesito n. 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;

Il sottoscritto C.T.U., in seguito a ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio, unitamente al certificato notarile a firma del Notaio 29 ha rilevato la presenza delle seguenti formalità pregiudizievoli (**Allegato "2" – Copia ispezioni ipotecarie**).

- ISCRIZIONE del 19.05.2007 Registro Particolare 4312 Registro Generale 19532. Pubblico Ufficiale LANZILLOTTI STEFANIA repertorio 65169/23724 del 16/05/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO nota disponibile in formato elettronico.
- ISCRIZIONE del 10.05.2011 Registro Particolare 2626 Registro Generale 13485. Pubblico Ufficiale TROTTA ITALO repertorio 16264/4990 del 06/05/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO nota disponibile in formato elettronico.
- ISCRIZIONE del 14.10.2016 Registro Particolare 2723 Registro Generale 24102. Pubblico Ufficiale TRIBUNALE repertorio 5025 del 03/05/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO nota disponibile in formato elettronico.
- ISCRIZIONE del 17.10.2016 Registro Particolare 2746 Registro Generale 24389. Pubblico Ufficiale TRIBUNALE repertorio 5025 del 03/05/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO nota disponibile in formato elettronico.
- ISCRIZIONE del 16.03.2018 Registro Particolare 703 Registro Generale 6727. Pubblico Ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE repertorio 2717/3418 del 13/03/2018 IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO nota disponibile in formato elettronico presenza titolo telematico.



*Perizia giudiziaria di stima del bene pignorato
Proc. n. 28/2019 R. G. E. I.*

- TRASCRIZIONE del 28.03.2018 - Registro Particolare 6030 Registro Generale 7618. Pubblico Ufficiale GIUDIZIARIO repertorio 112/2018 del 03/08/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI nota disponibile in formato elettronico.
- TRASCRIZIONE del 15.03.2019 - Registro Particolare 5458 Registro Generale 6755. Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA repertorio 408 del 01/03/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI nota disponibile in formato elettronico.



Quesito n. 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;*

CRITERIO DI STIMA

Per la valutazione dell'immobile:

Si è ritenuto opportuno scegliere il metodo **sintetico – comparativo**, tramite il quale si giunge al valore degli immobili applicando, alla consistenza vendibile, correnti prezzi applicati sul mercato immobiliare dei comuni in cui gli immobili stessi sono ubicati tali prezzi sono riferiti alla compravendita di unità immobiliari assimilabili a quelli in esame per consistenza, ubicazione, caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

La comparazione dei beni oggetti della valutazione è stata effettuata rispetto ad altri beni di caratteristiche simili, assumendo come termine di confronto principale un parametro tecnico o economico quale la superficie, la cui grandezza risulta direttamente proporzionale al valore del bene.

Per la determinazione dei valori di mercato, si è fatto riferimento alle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, con prezzi unitari attribuiti ad unità immobiliari ricadenti nella stessa zona, con caratteristiche comparabili con le unità oggetto di stima.



CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE EQUIVALENTE E RIPARTIZIONE
AI SUB 1-2-3-4-5**LOTTO N. 6 – BCNC - VANO SCALA**

Immobile ad uso disimpegno e corpo scala ad uso comune a tutti i sub. sito nel Comune di San Martino di Finita (CS) alla frazione Santa Maria le Grotte in Via stazione snc al piano Terra, Primo e Seminterrato in catasto al Foglio N. 18 particella N. 481, Sub. 6.

Calcolo della superficie commerciale equivalente totale, considerando ai fini della valutazione economica la superficie esterna come pertinenza esclusiva dei vani principali viene determinata secondo il seguente prospetto:

PORZIONE IMMOBILIARE / DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE LORDA REALE (MQ)	COEFFICIENTE RIDUTTIVO	SUPERFICIE COMMERCIALE EQUIVALENTE (MQ)
Superficie piano Terra	33	1.00	33
Superficie esterna piano Terra	16	0.30	4.8
Superficie piano Primo	28	1.00	28
Superficie piano Seminterrato	31	1.00	31
Superficie commerciale equivalente totale (mq)			96.8

La presente superficie commerciale equivalente totale del vano scale è stata suddivisa equamente ed attribuita a ciascun sub.

$$96.8 \text{ mq} / 5 \text{ sub (sub 1,2,3,4,5)} = 19.36 \text{ mq}$$



VALUTAZIONE IMMOBILE**LOTTO N. 1**

Immobile ad uso commerciale sito nel Comune di San Martino di Finita (CS) alla frazione Santa Maria le Grotte in Via stazione snc al piano terra in catasto al Foglio N. 18 particella N. 481, Sub. 1.

Calcolo della superficie commerciale equivalente totale, considerando ai fini della valutazione economica la superficie esterna come pertinenza esclusiva dei vani principali viene determinata secondo il seguente prospetto:

PORZIONE IMMOBILIARE / DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE LORDA REALE (MQ)	COEFFICIENTE RIDUTTIVO	SUPERFICIE COMMERCIALE EQUIVALENTE (MQ)
Superficie piano Terra	167	1.00	167
Superficie esterna a balcone-terrazzo fino a 25 mq	25	0.30	7.5
Eccedenza superficie esterna a balcone-terrazzo fino a 103 mq (99 mq terrazzo+4 mq balcone)	78	0.10	7.8
Quota vano scale 96.8 mq /5 sub (mq totali vano scale a tutti i piani / 5 sub)			19.36
Superficie commerciale equivalente totale (mq)			201.66

Nella quale i coefficienti riduttivi e le superfici commerciali equivalenti determinate di conseguenza, sono stati desunti dal *D.P.R. n. 138 del 23.03.1998*.

Probabile valore di mercato dell'immobile, considerato quanto già sopra detto e la specifica posizione dell'immobile (che conferisce allo stesso una sufficiente commerciabilità) nonché date le particolari caratteristiche già descritte prima dall'indagine effettuata, su immobili simili nella zona in questione e nei paesi limitrofi si è rilevato che i **prezzi unitari di mercato** risultano essere variabili nel seguente intervallo di valori.



P. U. MIN (€/MQ)	P. U. MEDIO (€/MQ)	P. U. MAX (€/MQ)
390,00	510,00	630,00

Assumendo, pertanto, in via cautelativa visto le condizioni di mercato e lo stato dell'immobile in corso di costruzione, il valore minimo, e considerando la superficie commerciale equivalente totale prima definita, per l'immobile in oggetto si ha:

$$\begin{aligned} \text{sup. comm. equiv. (mq)} \times \text{p. u. minimo (€/mq)} &= \\ &= 201.66 \text{ (mq)} \times 390,00 \text{ (€/mq)} = \text{€ } 78.647,40 \end{aligned}$$

VALORE DELLA QUOTA PIGNORATA

PROPRIETA' (1/1) =
€ 78.647,40

Effettuando l'abbattimento forfetario pari al 15 % del valore stimato dell'immobile 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.

Il valore finale del bene al netto delle suddette correzione e decurtazioni è: € 66.850,29

In cifra tonda:

LOTTO N. 1 = € 67.000,00



VALUTAZIONE IMMOBILE**LOTTO N. 2**

Immobile ad uso commerciale sito nel Comune di San Martino di Finita (CS) alla frazione Santa Maria le Grotte in Via stazione snc al piano terra in catasto al Foglio N. 18 particella N. 481, Sub. 2.

Calcolo della superficie commerciale equivalente totale, considerando ai fini della valutazione economica la superficie esterna come pertinenza esclusiva dei vani principali viene determinata secondo il seguente prospetto:

PORZIONE IMMOBILIARE / DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE LORDA REALE (MQ)	COEFFICIENTE RIDUTTIVO	SUPERFICIE COMMERCIALE EQUIVALENTE (MQ)
Superficie piano Terra	167	1.00	167
Superficie esterna a balcone-terrazzo fino a 25 mq	25	0.30	7.5
Eccedenza superficie esterna a balcone-terrazzo fino a 103 mq (99 mq terrazzo+4 mq balcone)	78	0.10	7.8
Quota vano scale 96.8 mq /5 sub (mq totali vano scale a tutti i piani / 5 sub)			19.36
Superficie commerciale equivalente totale (mq)			201.66

Nella quale i coefficienti riduttivi e le superfici commerciali equivalenti determinate di conseguenza, sono stati desunti dal *D.P.R. n. 138 del 23.03.1998*.

Probabile valore di mercato dell'immobile, considerato quanto già sopra detto e la specifica posizione dell'immobile (che conferisce allo stesso una sufficiente commerciabilità) nonché date le particolari caratteristiche già descritte prima dall'indagine effettuata, su immobili simili nella zona in questione e nei paesi limitrofi si è rilevato che i **prezzi unitari di mercato** risultano essere variabili nel seguente intervallo di valori.

P. U. MIN (€/MQ)	P. U. MEDIO (€/MQ)	P. U. MAX (€/MQ)
390,00	510,00	630,00

Assumendo, pertanto, in via cautelativa visto le condizioni di mercato e lo stato dell'immobile in corso di costruzione, il valore minimo, e considerando la superficie commerciale equivalente totale prima definita, per l'immobile in oggetto si ha:

$$\begin{aligned} \text{sup. comm. equiv. (mq)} \times \text{p. u. minimo (€/mq)} &= \\ &= 201.66 \text{ (mq)} \times 390,00 \text{ (€/mq)} = \text{€ } 78.647,40 \end{aligned}$$

VALORE DELLA QUOTA PIGNORATA

PROPRIETA' (1/1) =
€ 78.647,40

Effettuando l'abbattimento forfetario pari al 15 % del valore stimato dell'immobile 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.

Il valore finale del bene al netto delle suddette correzione e decurtazioni è: € 66.850,29

In cifra tonda:

LOTTO N. 1 = € 67.000,00



VALUTAZIONE IMMOBILE**LOTTO N. 3**

Immobile ad uso abitazione sito nel Comune di San Martino di Finita (CS) alla frazione Santa Maria le Grotte in Via stazione snc al piano Primo in catasto al Foglio N. 18 particella N. 481, Sub. 3.

Calcolo della superficie commerciale equivalente totale, considerando ai fini della valutazione economica la superficie esterna come pertinenza esclusiva dei vani principali viene determinata secondo il seguente prospetto:

PORZIONE IMMOBILIARE / DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE LORDA REALE (MQ)	COEFFICIENTE RIDUTTIVO	SUPERFICIE COMMERCIALE EQUIVALENTE (MQ)
Superficie piano Primo	107	1.00	107
Superficie esterna a balcone fino a 25 mq	8	0.30	2.4
Quota vano scale 96.8 mq /5 sub (mq totali vano scale a tutti i piani / 5 sub)			19.36
Superficie commerciale equivalente totale (mq)			128.76

Nella quale i coefficienti riduttivi e le superfici commerciali equivalenti determinate di conseguenza, sono stati desunti dal *D.P.R. n. 138 del 23.03.1998*.

Probabile valore di mercato dell'immobile, considerato quanto già sopra detto e la specifica posizione dell'immobile (che conferisce allo stesso una sufficiente commerciabilità) nonché date le particolari caratteristiche già descritte prima dall'indagine effettuata, su immobili simili nella zona in questione e nei paesi limitrofi si è rilevato che i **prezzi unitari di mercato** risultano essere variabili nel seguente intervallo di valori.

P. U. MIN (€/MQ)	P. U. MEDIO (€/MQ)	P. U. MAX (€/MQ)
390,00	440,00	490,00

Assumendo, pertanto, in via cautelativa visto le condizioni di mercato e lo stato dell'immobile in corso di costruzione, il valore minimo, e considerando la superficie commerciale equivalente totale prima definita, per l'immobile in oggetto si ha:

$$\begin{aligned} \text{sup. comm. equiv. (mq)} \times \text{p. u. minimo (€/mq)} &= \\ &= 128.76 \text{ (mq)} \times 390,00 \text{ (€/mq)} = \text{€ } 50.216,40 \end{aligned}$$

VALORE DELLA QUOTA PIGNORATA

PROPRIETA' (1/1) =
€ 50.216,40

Effettuando l'abbattimento forfetario pari al 15 % del valore stimato dell'immobile 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.

Il valore finale del bene al netto delle suddette correzione e decurtazioni è: € 42.683,94

In cifra tonda:

LOTTO N. 3 = € 43.000,00



VALUTAZIONE IMMOBILE**LOTTO N. 4**

Immobile ad uso ufficio sito nel Comune di San Martino di Finita (CS) alla frazione Santa Maria le Grotte in Via stazione snc al piano Primo in catasto al Foglio N. 18 particella N. 481, Sub. 4.

Calcolo della superficie commerciale equivalente totale, considerando ai fini della valutazione economica la superficie esterna come pertinenza esclusiva dei vani principali viene determinata secondo il seguente prospetto:

PORZIONE IMMOBILIARE / DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE LORDA REALE (MQ)	COEFFICIENTE RIDUTTIVO	SUPERFICIE COMMERCIALE EQUIVALENTE (MQ)
Superficie piano Primo	107	1.00	107
Superficie esterna a balcone fino a 25 mq	8	0.30	2.4
Quota vano scale 96.8 mq /5 sub (mq totali vano scale a tutti i piani / 5 sub)			19.36
Superficie commerciale equivalente totale (mq)			128.76

Nella quale i coefficienti riduttivi e le superfici commerciali equivalenti determinate di conseguenza, sono stati desunti dal *D.P.R. n. 138 del 23.03.1998*.

Probabile valore di mercato dell'immobile, considerato quanto già sopra detto e la specifica posizione dell'immobile (che conferisce allo stesso una sufficiente commerciabilità) nonché date le particolari caratteristiche già descritte prima dall'indagine effettuata, su immobili simili nella zona in questione e nei paesi limitrofi si è rilevato che i **prezzi unitari di mercato** risultano essere variabili nel seguente intervallo di valori.

P. U. MIN (€/MQ)	P. U. MEDIO (€/MQ)	P. U. MAX (€/MQ)
360,00	465,00	570,00

*Perizia giudiziaria di stima del bene pignorato
Proc. n. 28/2019 R. G. E. I.*

Assumendo, pertanto, in via cautelativa visto le condizioni di mercato e lo stato dell'immobile, il valore medio, e considerando la superficie commerciale equivalente totale prima definita, per l'immobile in oggetto si ha:

$$\begin{aligned} & \text{sup. comm. equiv. (mq)} \times \text{p. u. medio (€/mq)} = \\ & = 128.76 \text{ (mq)} \times 465,00 \text{ (€/mq)} = \text{€ } 59.873,40 \end{aligned}$$

VALORE DELLA QUOTA PIGNORATA

PROPRIETA' (1/1) =
€ 59.873,40

Effettuando l'abbattimento forfetario pari al 15 % del valore stimato dell'immobile 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.

Il valore finale del bene al netto delle suddette correzione e decurtazioni è: € 50.892,39

In cifra tonda:

LOTTO N. 4 = € 51.000,00



VALUTAZIONE IMMOBILE**LOTTO N. 5**

Immobile ad uso magazzino sito nel Comune di San Martino di Finita (CS) alla frazione Santa Maria le Grotte in Via stazione snc al piano Primo in catasto al Foglio N. 18 particella N. 481, Sub. 5.

Calcolo della superficie commerciale equivalente totale, considerando ai fini della valutazione economica la superficie esterna come pertinenza esclusiva dei vani principali viene determinata secondo il seguente prospetto:

PORZIONE IMMOBILIARE / DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE LORDA REALE (MQ)	COEFFICIENTE RIDUTTIVO	SUPERFICIE COMMERCIALE EQUIVALENTE (MQ)
Superficie piano Seminterrato	510	1.00	510
Quota vano scale 96.8 mq /5 sub (mq totali vano scale a tutti i piani / 5 sub)			19.36
Superficie commerciale equivalente totale (mq)			529.36

Nella quale i coefficienti riduttivi e le superfici commerciali equivalenti determinate di conseguenza, sono stati desunti dal *D.P.R. n. 138 del 23.03.1998*.

Probabile valore di mercato dell'immobile, considerato quanto già sopra detto e la specifica posizione dell'immobile (che conferisce allo stesso una sufficiente commerciabilità) nonché date le particolari caratteristiche già descritte prima dall'indagine effettuata, su immobili simili nella zona in questione e nei paesi limitrofi si è rilevato che i **prezzi unitari di mercato** risultano essere variabili nel seguente intervallo di valori.

P. U. MIN (€/MQ)	P. U. MEDIO (€/MQ)	P. U. MAX (€/MQ)
210,00	250,00	290,00

*Perizia giudiziaria di stima del bene pignorato
Proc. n. 28/2019 R. G. E. I.*

Assumendo, pertanto, in via cautelativa visto le condizioni di mercato e lo stato dell'immobile in corso di costruzione, il valore minimo, e considerando la superficie commerciale equivalente totale prima definita, per l'immobile in oggetto si ha:

$$\begin{aligned} & \text{sup. comm. equiv. (mq)} \times \text{p. u. minimo (€/mq)} = \\ & = 529.36 \text{ (mq)} \times 210,00 \text{ (€/mq)} = \text{€ } 111.165,60 \end{aligned}$$

VALORE DELLA QUOTA PIGNORATA

PROPRIETA' (1/1) =
€ 111.165,60

Effettuando l'abbattimento forfetario pari al 15 % del valore stimato dell'immobile 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.

Il valore finale del bene al netto delle suddette correzione e decurtazioni è: € 94.490,76

In cifra tonda:

LOTTO N. 5 = € 94.000,00



VALUTAZIONE IMMOBILE**LOTTO N. 7**

Immobile di pertinenza al fabbricato ad uso comune come corte esterna a tutti i sub. sito nel Comune di San Martino di Finita (CS) alla frazione Santa Maria le Grotte in Via stazione snc al piano Seminterrato in catasto al Foglio N. 18 particella N. 481, Sub. 7. La corte inoltre ricade in **zona C4 del Regolamento Edilizio con annesso programma di fabbricazione.**

Totale superficie esterna della particella 481 pari a circa mq 4657.

Totale area di sedime del fabbricato pari a circa mq 590.

Resta come superficie libera di pertinenza al fabbricato ad uso comune come corte esterna a tutti i sub un'area pari a circa mq 4067.

Il fabbricato oggetto di stima è stato realizzato su un lotto di terreno con superficie pari a circa 2370 mq per il quale è stato pagato in data 10.01.2000 con contratto preliminare di vendita (**Allegato "3" – Copia Documentazione pratica edilizia Comune di San Martino di Finita (CS)**) un importo di lire 90.000.000 (*Novantamiloni*) pari a circa Euro 46.000,48 ovvero circa 19,41 euro/mq.

Si ritiene congruo applicare questo prezzo per la stima della porzione di superficie esterna al fabbricato

$$\begin{aligned} \text{sup. esterna (mq)} \times \text{p. u. (€/mq)} &= \\ &= 4067 \text{ (mq)} \times 19,41 \text{ (€/mq)} = \text{€ 78.940,47} \end{aligned}$$

VALORE DELLA QUOTA PIGNORATA

PROPRIETA' (1/1) =
€ 78.940,47

Effettuando l'abbattimento forfetario pari al 15 % del valore stimato dell'immobile 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.

Il valore finale del bene al netto delle suddette correzione e decurtazioni è: € 67.000,00

In cifra tonda:

LOTTO N. 7 = € 67.000,00



Perizia giudiziaria di stima del bene pignorato
Proc. n. 28/2019 R. G. E. I.

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

Trattandosi di un immobile già frazionato in più lotti si può procedere alla vendita di ciascun bene indipendentemente dagli altri e alla formazione di gruppi omogenei. Viene escluso il Lotto 6 in quanto trattasi di vano scala e BCNC a tutti i sub, ma la superficie commerciale è stata suddivisa equamente ai sub 1,2,3,4,5.

LOTTO	VALORE DELLA QUOTA PIGNORATA	VALORE DEL LOTTO CON ABBATTIMENTO FORFETTARIO DEL 15%	SUPERFICIE COMMERCIALE EQUIVALENTE	CONFINI
LOTTO 1 (locale commerciale)	€ 78.647,40	€ 67.000,00	Mq 201.66	a Nord con strada privata, a Sud-Est con corte esterna e a Ovest con vano scala
LOTTO 2 (locale commerciale)	€ 78.647,40	€ 67.000,00	Mq 201.66	a Nord con strada privata, a Sud-Ovest con corte esterna e a Est con vano scala
LOTTO 3 (abitazione)	€ 50.216,40	€ 43.000,00	Mq 128.76	a Nord con strada privata, a Sud-Est con corte esterna e a Ovest con vano scala
LOTTO 4 (ufficio)	€ 59.873,40	€ 51.000,00	Mq 128.76	a Nord con strada privata, a



Perizia giudiziaria di stima del bene pignorato
Proc. n. 28/2019 R. G. E. I.

				Sud-Ovest con corte esterna e a Est con vano scala
LOTTO 5 (locale magazzino)	€ 111.165,60	€ 94.000,00	Mq 529.36	a Nord Terrapieno, a Sud, Est ed Ovest con corte esterna
LOTTO 7 (corte esterna di pertinenza a tutti i sub)	€ 78.940,47	€ 67.000,00	Mq di superficie commerciale 4067	a Nord con Terrapieno, a Sud con p.lla 416 e strada interp., Est con p.lle 423 e 492 ed Ovest con p.lle 212 e 540

Si precisa che, dei lotti sopra determinati, gli unici che possono essere considerati come gruppo omogeneo per dimensione, tipologia e destinazione d'uso sono il Lotto 1 e il Lotto 2. I restanti lotti hanno dimensioni e destinazione d'uso diversa.



Quesito n. 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; indicare se il bene/beni oggetto di pignoramento sia/siano liberi o occupati. E in quest'ultimo caso se risultino occupati da terzi (in caso affermativo se in virtù di titolo e quale e se opponibile al pignoramento) o dal debitore. Individui e precisi, specie in quest'ultimo caso, se a occupare l'immobile vi siano soggetti particolarmente sensibili, come ad esempio minori, disabili, anziani. Rilevi tali circostanze anche nel proprio verbale di sopralluogo. Tutto ciò al fine di consentire al custode, se nominato, e in ogni caso al Giudice dell'Esecuzione, gli opportuni provvedimenti in ordine alla liberazione del bene.*

L'immobile oggetto di stima è stato realizzato dal _____ in qualità di amministratore unico (_____ terreno acquistato dalla società previo contratto preliminare di vendita sottoscritto dalle parti nel comune _____ in data 10.01.2000 **(Allegato "4" – Copia documentazione progettuale rilasciata dall'Ufficio Tecnico Comunale).**

L'immobile non è soggetto a vincoli storico-artistico o di altro tipo.

Non sono presenti oneri di tipo condominiale, spese fisse di gestione e di manutenzione e NON è occupato da persone, l'attività dell'impresa è di fatto cessata nel corso del 2013 come dichiarato dal _____ e

(Appendice "5" – Verbale di sopralluogo).



Quesito n. 12: *ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*

Il bene pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.



4. CONCLUSIONI

La sottoscritta C.T.U., avendo eseguito le operazioni di:

- ❖ Effettuazione di visure e ricerche presso l'Ufficio del Territorio di Cosenza, l'Ufficio Tecnico del Comune di San Martino di Finita (CS);
- ❖ Ispezione dell'immobile;
- ❖ Risposta ai singoli punti dei quesiti posti;
- ❖ Stima del valore,

Ritenendo di avere espletato in ogni sua parte il mandato conferitogli, e nel ringraziare la S.V.I per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione completa di allegati.

Cosenza li, _____

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. Stefania MELI



APPENDICE

“A”

Verbale di sopralluogo del 16.09.2020



Perizia giudiziaria di stima del bene pignorato
Proc. n. 28/2019 R. G. E. I.

TRIBUNALE DI COSENZA
Proc. Esec. R.G. n°28/2019
Creditore procedente: BCC GESTIONE CREDITI SPA
Debitore esecutato:
Giudice dell'Esecuzione: Dott. Giorgio PREVITE
Custode giudiziale: Dott. Sergio TENUTA

Verbale di primo accesso del custode giudiziario

L'anno 2020, il giorno 16 del mese di settembre, alle ore 9,30, io sottoscritto dott. Sergio TENUTA, nominato custode giudiziario nella procedura esecutiva n. 28/2019 R.G.E. del Tribunale di Cosenza, promossa da BCC GESTIONE CREDITI SPA (creditore procedente)

, con provvedimento del giudice dell'Esecuzione dott. Giorgio PREVITE del 02 settembre 2020, mi sono recato a San Martino di Finia (CS) - frazione Santa Maria Le Grotte -, in Via Stazione snc, per accedere nel compendio immobiliare pignorato.

Alle operazioni di accesso partecipa il CTU esperto stimatore nominato dal Tribunale - Ing. Stefania MELI - *CI*
CALLESE ANTONIO DEL CTU U.O. ANTONIA SISTIMATI.

All'interno del compendio pignorato è presente il _____, nat _____

identificato a mezzo CI _____ rilasciato da Sergio Tenuta il 16/09/2020, in qualità di Liquidatore - Rappresentante dell'impresa -

È presente, inoltre,

Ho reso edotto il dott. Mario Antonio GARRITANO dei poteri e delle funzioni conferitimi rilasciando copia del provvedimento di nomina per la custodia del compendio immobiliare pignorato emesse dal G.E. in data 02/09/2020.

Ho fatto presente al

- che è ancora possibile evitare la vendita;
- che a tal fine il debitore esecutato deve contattare tempestivamente sia l'avvocato del creditore procedente sia gli avvocati dei creditori intervenuti i cui nominativi sono indicati nel fascicolo dell'esecuzione che il debitore esecutato può visionare recandosi nella Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cosenza;
- che è nell'interesse del debitore esecutato pervenire a un eventuale accordo nel più breve tempo possibile, e ciò al fine di evitare le ulteriori spese della procedura;

- che in ogni caso l'occupante non deve in alcun modo ostacolare o comunque rendere difficoltosa l'attività del custode.

Ho, altresì, reso edotto il dott. Mario Antonio GARRITANO in ordine alla conoscenza che si deriva dallo stesso rappresentato, in forza della procedura esecutiva, è divenuta "mera detentrica" del compendio immobiliare pignorato e che se non consentirà il regolare svolgimento della procedura esecutiva, con

Perizia giudiziaria di stima del bene pignorato
Proc. n. 28/2019 R. G. E. I.

Il dott. Mario Antonio GARRITANO dichiara:

di IMPEGNARSI A FORNIRE LA DOCUMENTAZIONE E LE
INFORMAZIONI RICHIESTE PER NON ESSERE IN POSSESSO
DI TALI BENI.
MAGGIORA, INOLTRE LA HABITA IMMEDIATITA' AD
MISTIERE DEI MULLICARI DEL GIUDICE NEU' ESPERTAREZZE
SOME RIVETTIVE FUNZIONI.

Il CTU procede, quindi, ad effettuare i rilievi metrici e fotografici delle unità immobiliari riservandosi di redigere apposito verbale delle attività poste in essere.

Essendo le ore 12,40 e avendo ultimato le operazioni di accesso come sopra descritte, il presente verbale è chiuso e sottoscritto, dando atto che una copia è immediatamente rilasciata al dott. Mario Antonio GARRITANO che firma anche per ricevuta del decreto di fissazione di silenzio ex art.569 c.p.c. e di nomina del perito e del custode emesso in data 02/09/2020.

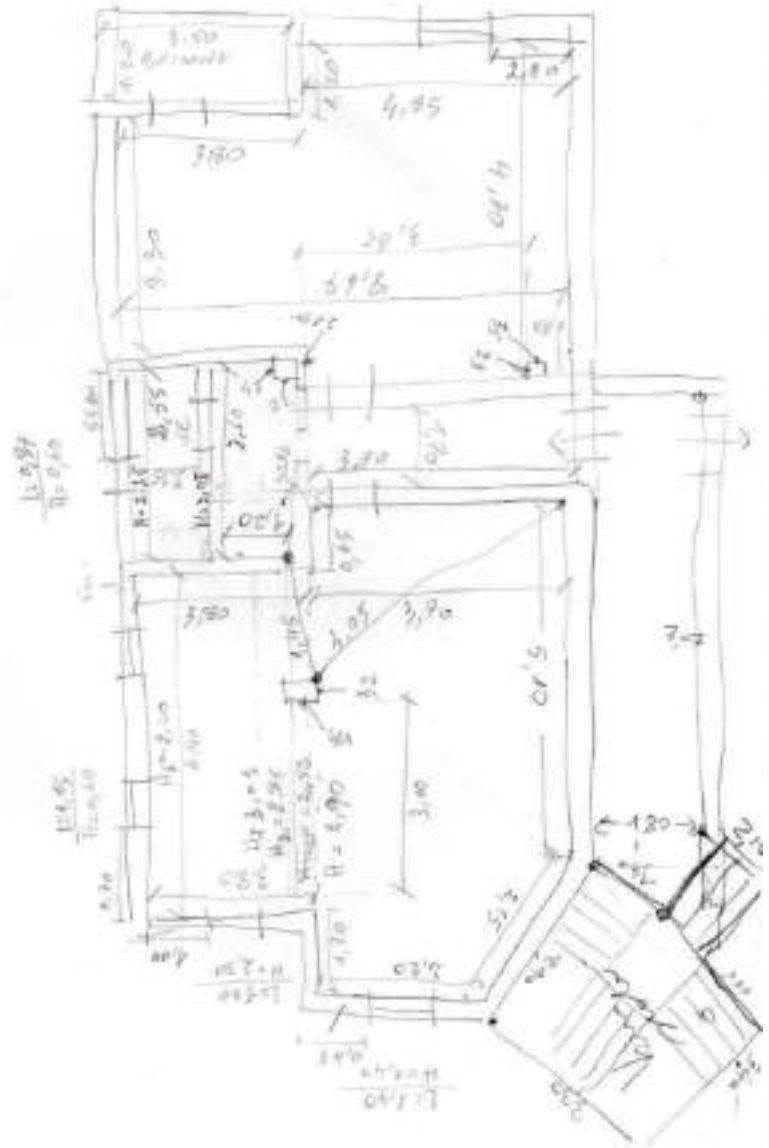
Il CTU Ing. Stefania MELI

Il Sig. M. ANGELO S. JINARBI

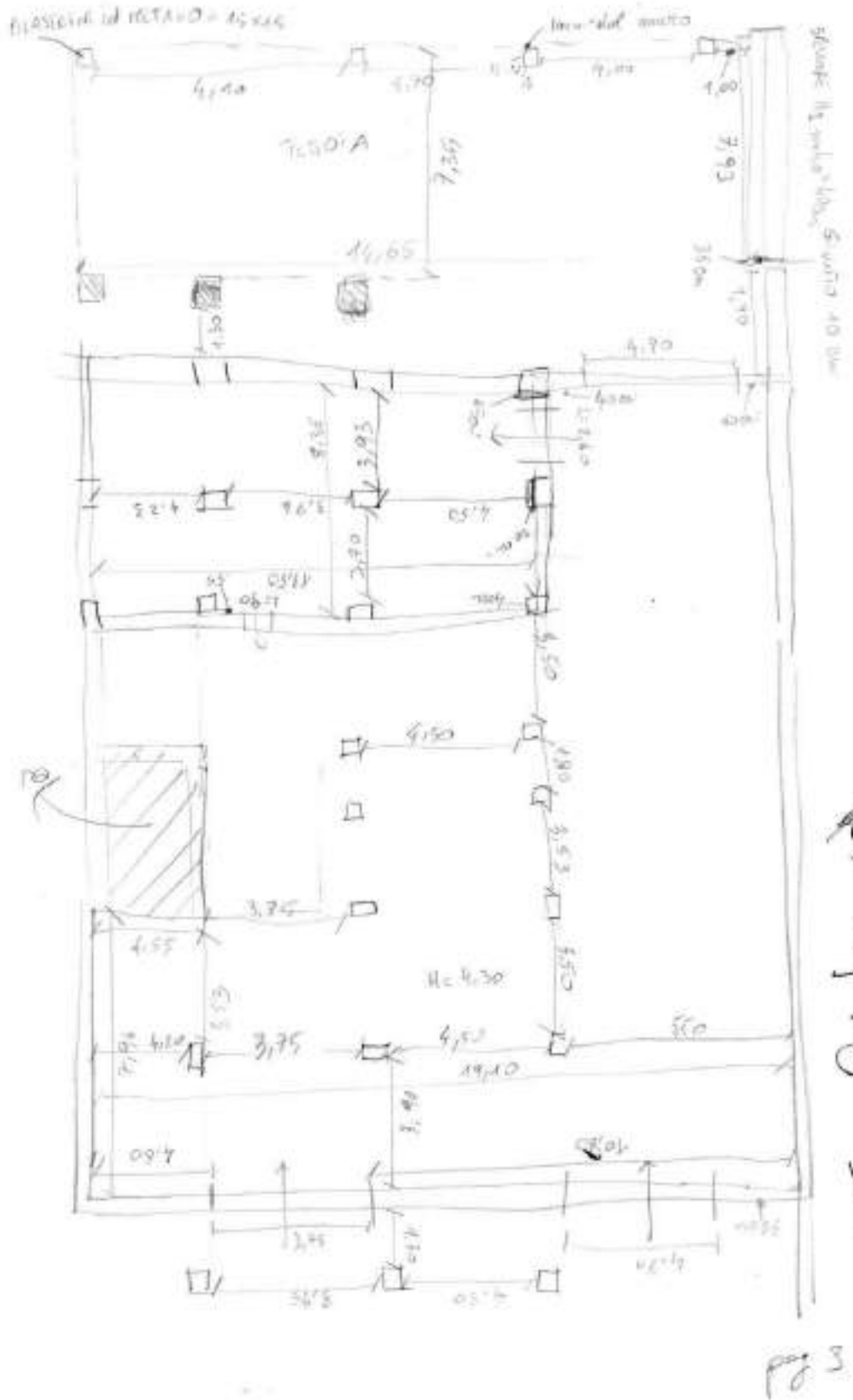
3

Perizia giudiziaria di stima del bene pignorato
Proc. n. 28/2019 R. G. E. I.

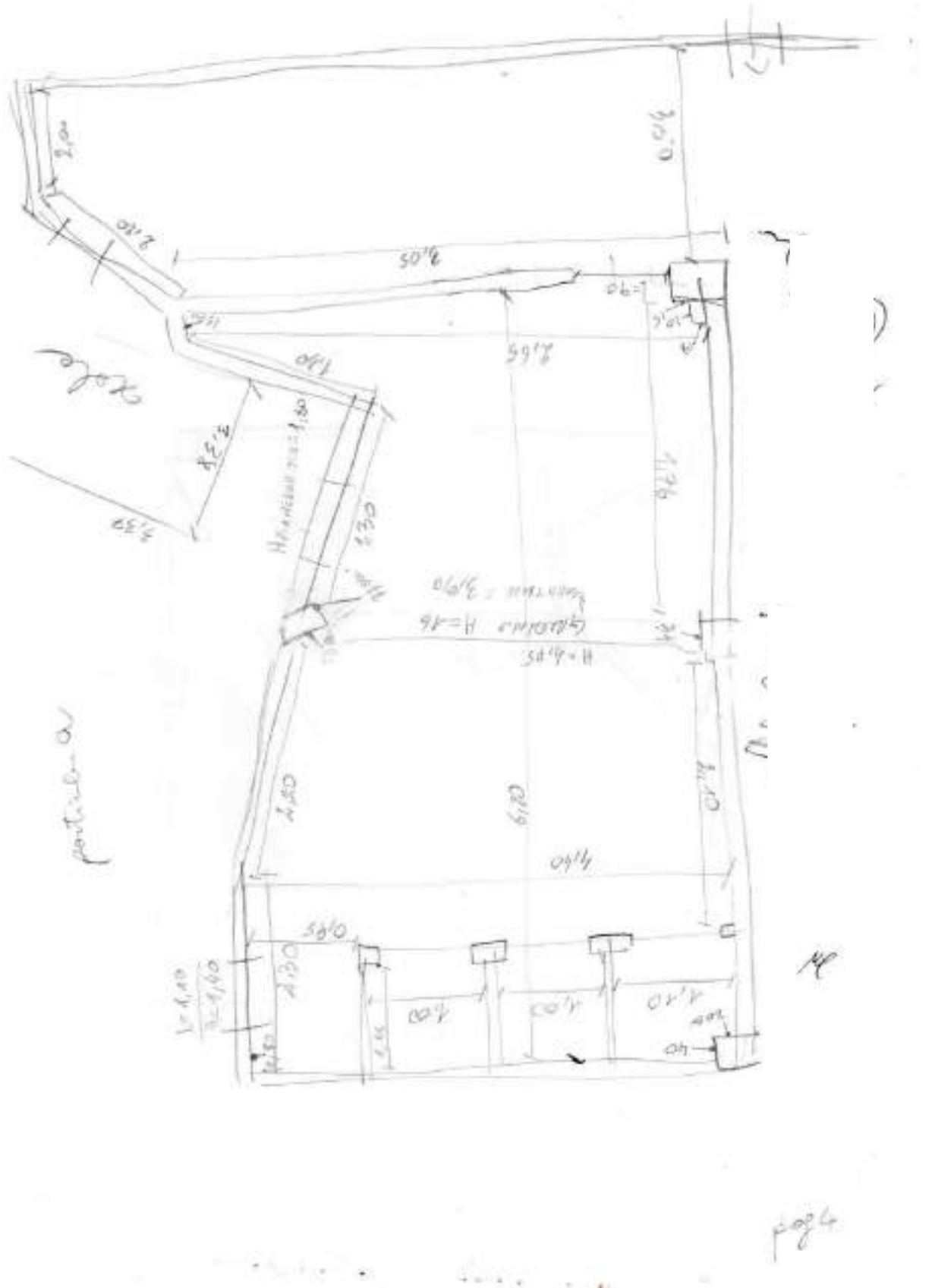
Piano Piano - Utile



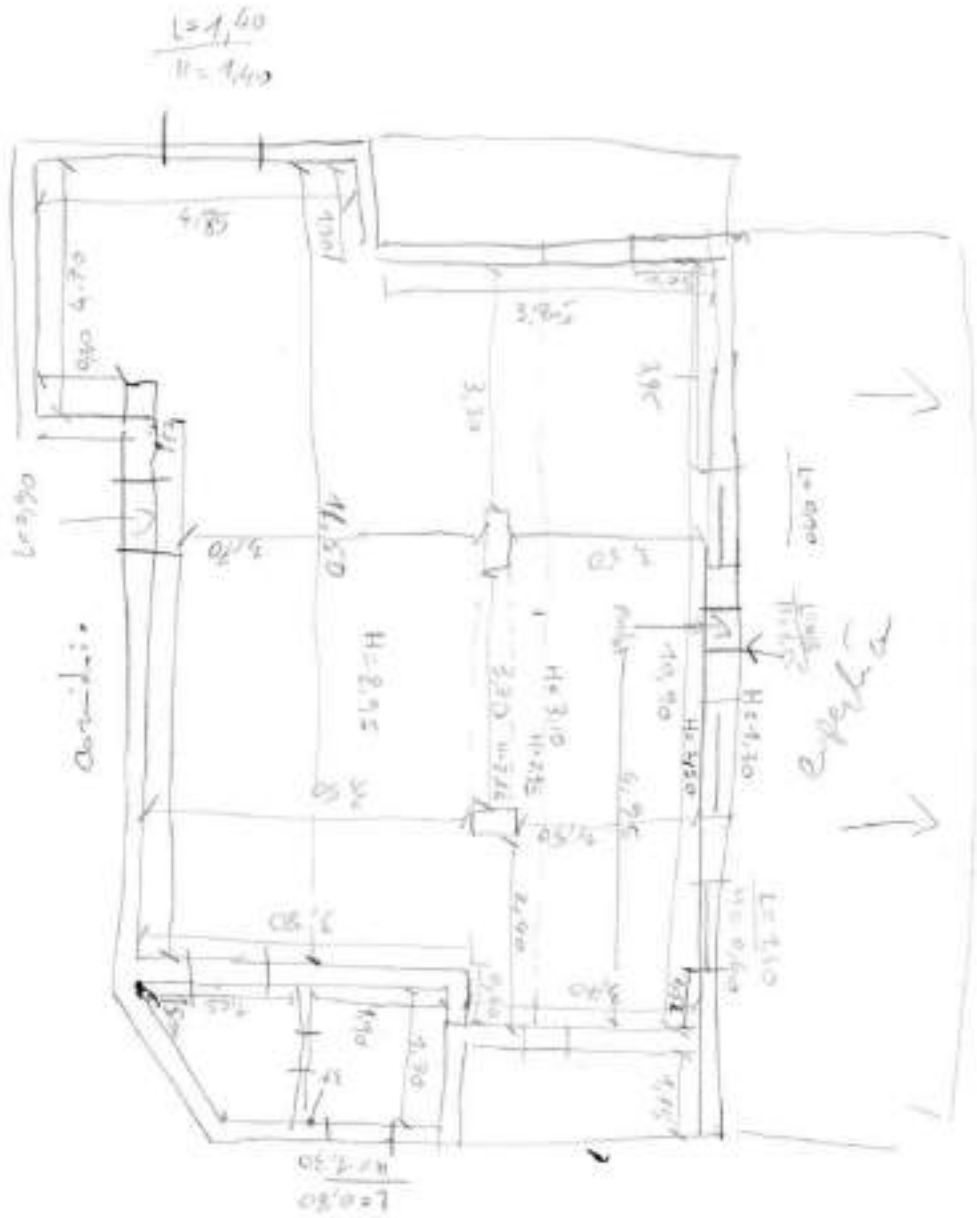
Perizia giudiziaria di stima del bene pignorato
Proc. n. 28/2019 R. G. E. I.



Perizia giudiziaria di stima del bene pignorato
Proc. n. 28/2019 R. G. E. I.



Perizia giudiziaria di stima del bene pignorato
Proc. n. 28/2019 R. G. E. I.



APPENDICE

“B”

Foto Area della zona in cui è sito il Fabbricato

- San Martino di Finita (CS) alla frazione Santa Maria le Grotte in Via
stazione snc -



Perizia giudiziaria di stima del bene pignorato
Proc. n. 28/2019 R. G. E. I.



APPENDICE

“B1”

Documentazione fotografica del fabbricato e dei singoli immobili oggetto di stima



Perizia giudiziaria di stima del bene pignorato
Proc. n. 28/2019 R. G. E. I.



Foto N.1: Prospetto Sud dell'immobile oggetto di stima.



Foto N. 2: Prospetto Est dell'immobile oggetto di stima.



*Perizia giudiziaria di stima del bene pignorato
Proc. n. 28/2019 R. G. E. I.*



Foto N.3: Prospetto Nord dell'immobile oggetto di stima.



Foto N.4: Prospetto Ovest dell'immobile oggetto di stima con tettoia in metallo da demolire



***Documentazione fotografica dell'ingresso al fabbricato e
del corpo scala (sub 6)***





Foto N.5: Ingresso dell'immobile oggetto di stima con a destra sub 1 e a sinistra sub 2



Foto N.6: Corpo scala sub 6



Documentazione fotografica dei Sub. 1 e Sub. 2



Perizia giudiziaria di stima del bene pignorato
Proc. n. 28/2019 R. G. E. I.



Foto N.7: immobile oggetto di stima sub 1



Foto N.8: immobile oggetto di stima sub 2



Documentazione fotografica del Sub. 3





Foto NN.9, 10: immobile oggetto di stima sub 3 in corso di costruzione senza divisioni interne



Perizia giudiziaria di stima del bene pignorato
Proc. n. 28/2019 R. G. E. I.



Foto N.11: immobile oggetto di stima sub 3 in corso di costruzione - bagno



Foto N.12: immobile oggetto di stima sub 3 vano non utilizzabile sottotetto





Foto N.13: immobile oggetto di stima sub 3 in corso di costruzione - balcone



Documentazione fotografica del Sub. 4



Perizia giudiziaria di stima del bene pignorato
Proc. n. 28/2019 R. G. E. I.



Foto N.14: Sub 4 - ufficio 1



Foto N.15: Sub 4 - ufficio 2



Perizia giudiziaria di stima del bene pignorato
Proc. n. 28/2019 R. G. E. I.



Foto N.16: Sub 4 - Bagno



Foto N.17: Sub 4 - Balcone



Documentazione fotografica del Sub. 5





Foto N.18: Sub 5 in corso di costruzione - Ingresso



Foto N.19: Sub 5 locali magazzini in corso di costruzione





Foto N.20: Sub 5 locali magazzini in corso di costruzione



Foto N.21: Sub 5 locali magazzini in corso di costruzione





Foto N.22: Sub 5 locali magazzini in corso di costruzione



Documentazione fotografica del Sub. 7



Perizia giudiziaria di stima del bene pignorato
Proc. n. 28/2019 R. G. E. I.



Foto N.23: Sub 7 Corte esterna al fabbricato



Foto N.24: Sub 7 Corte esterna al fabbricato





Foto N.25: Sub 7 Corte esterna al fabbricato



**Documentazione fotografica della tettoia in metallo NON
autorizzata**





Foto NN. 26, 27: Tettoia in metallo NON sanabile da rimuovere posta sul lato Ovest del fabbricato



APPENDICE

“C”

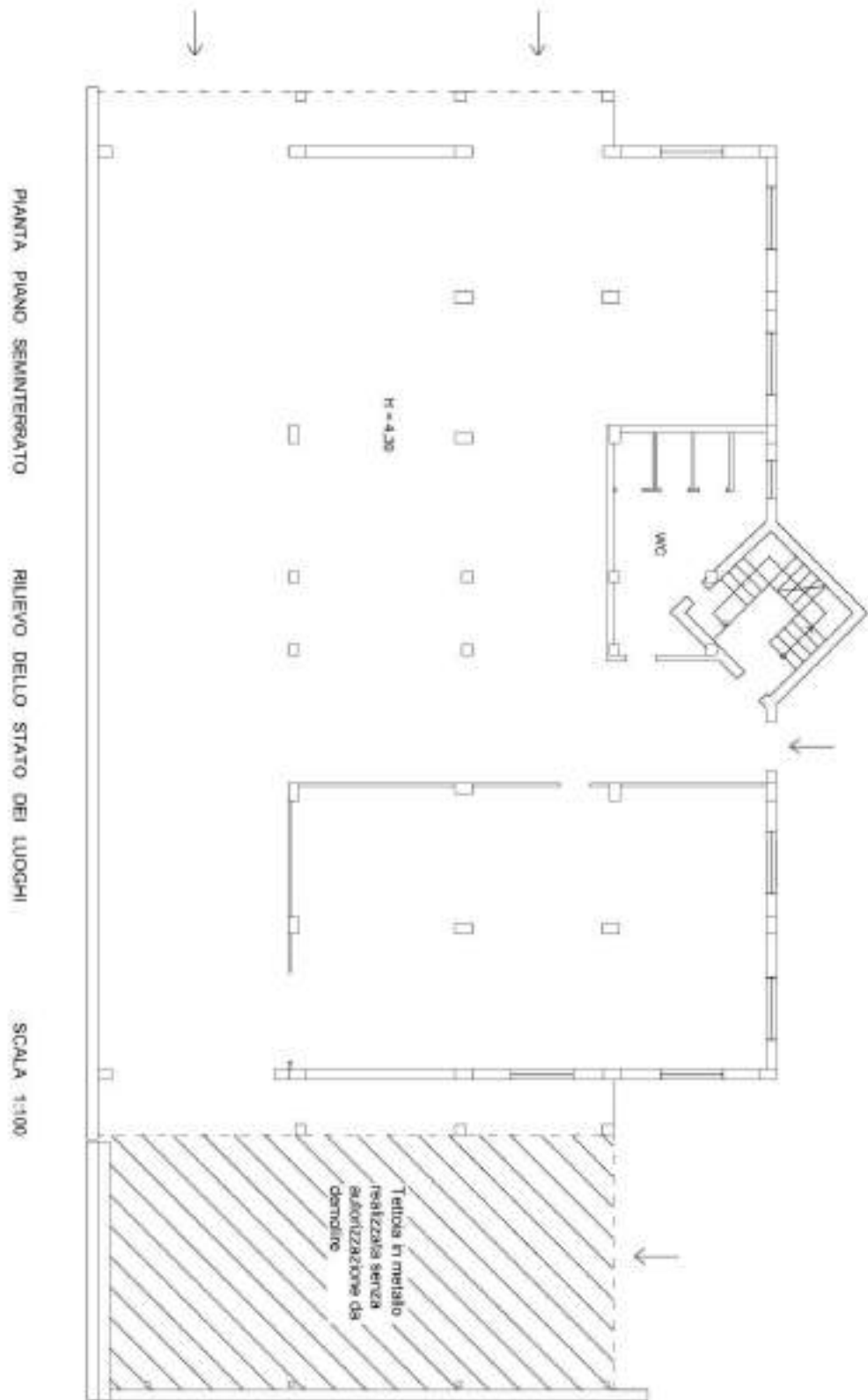
Confronto tra il rilievo dei beni oggetto di stima e le planimetrie del progetto approvato

Piante in scala 1:100

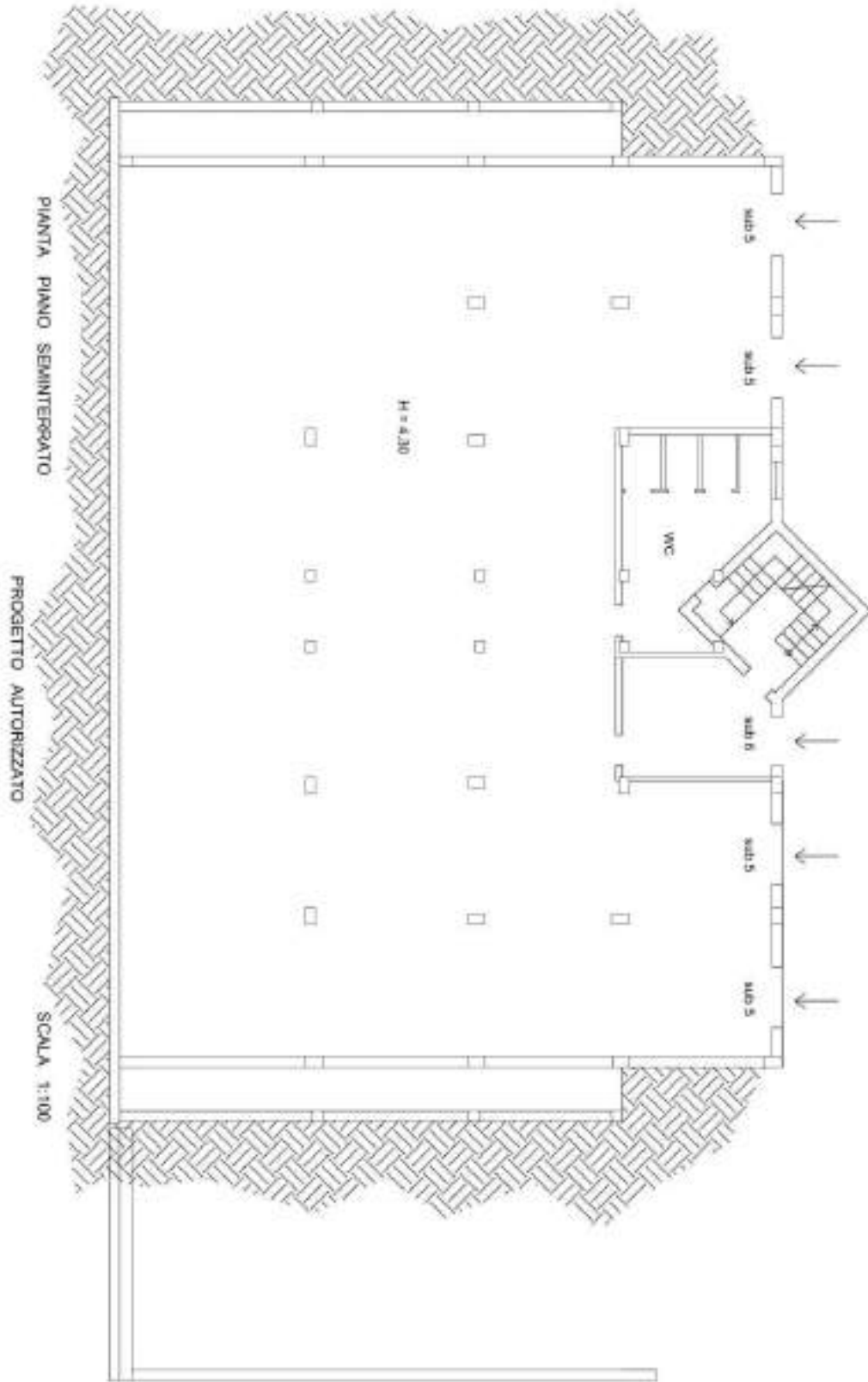
(Foglio N. 18 Particella N. 481 Sub. 1,2,3,4,5,6,7)



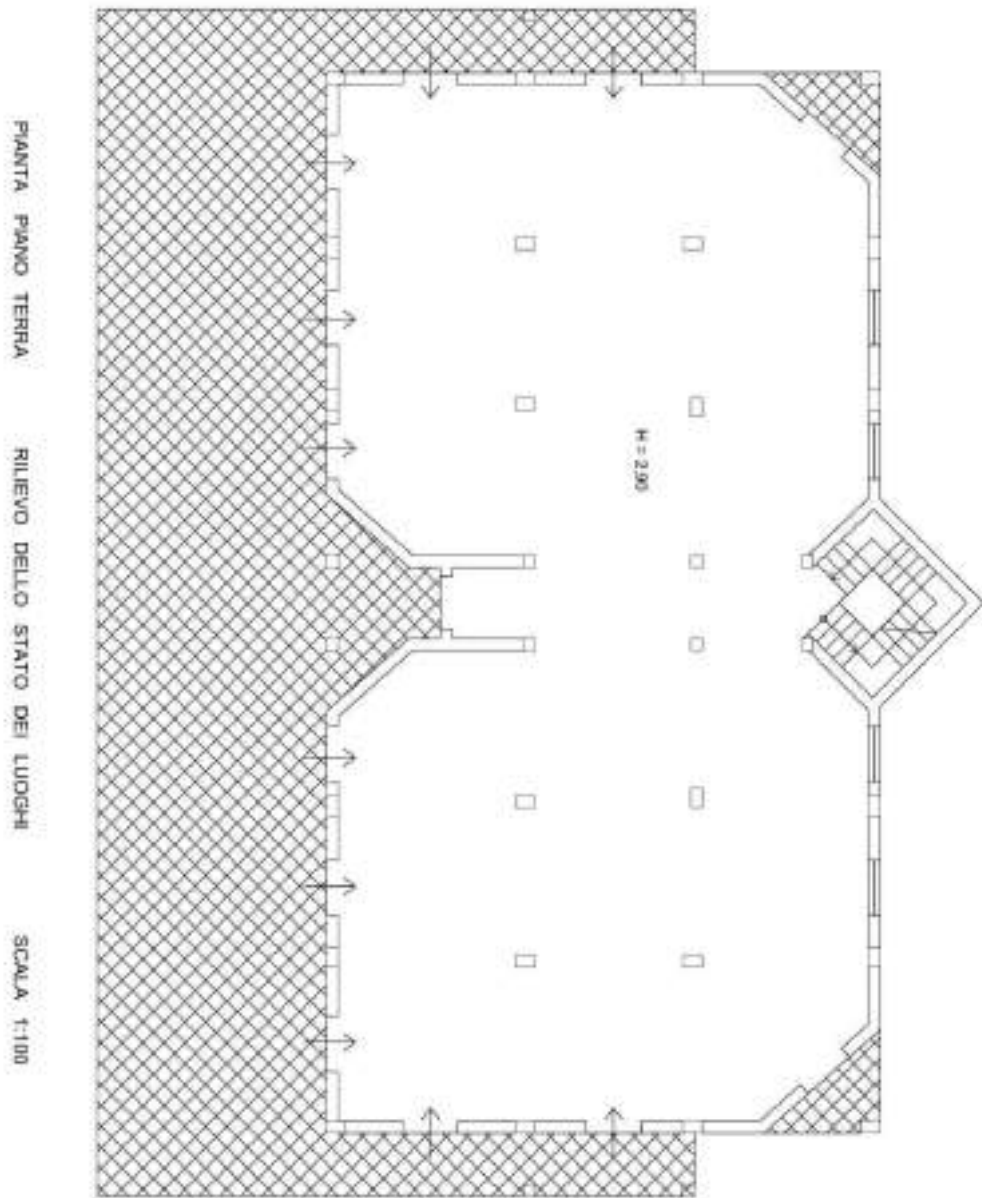
Perizia giudiziaria di stima del bene pignorato
Proc. n. 28/2019 R. G. E. I.



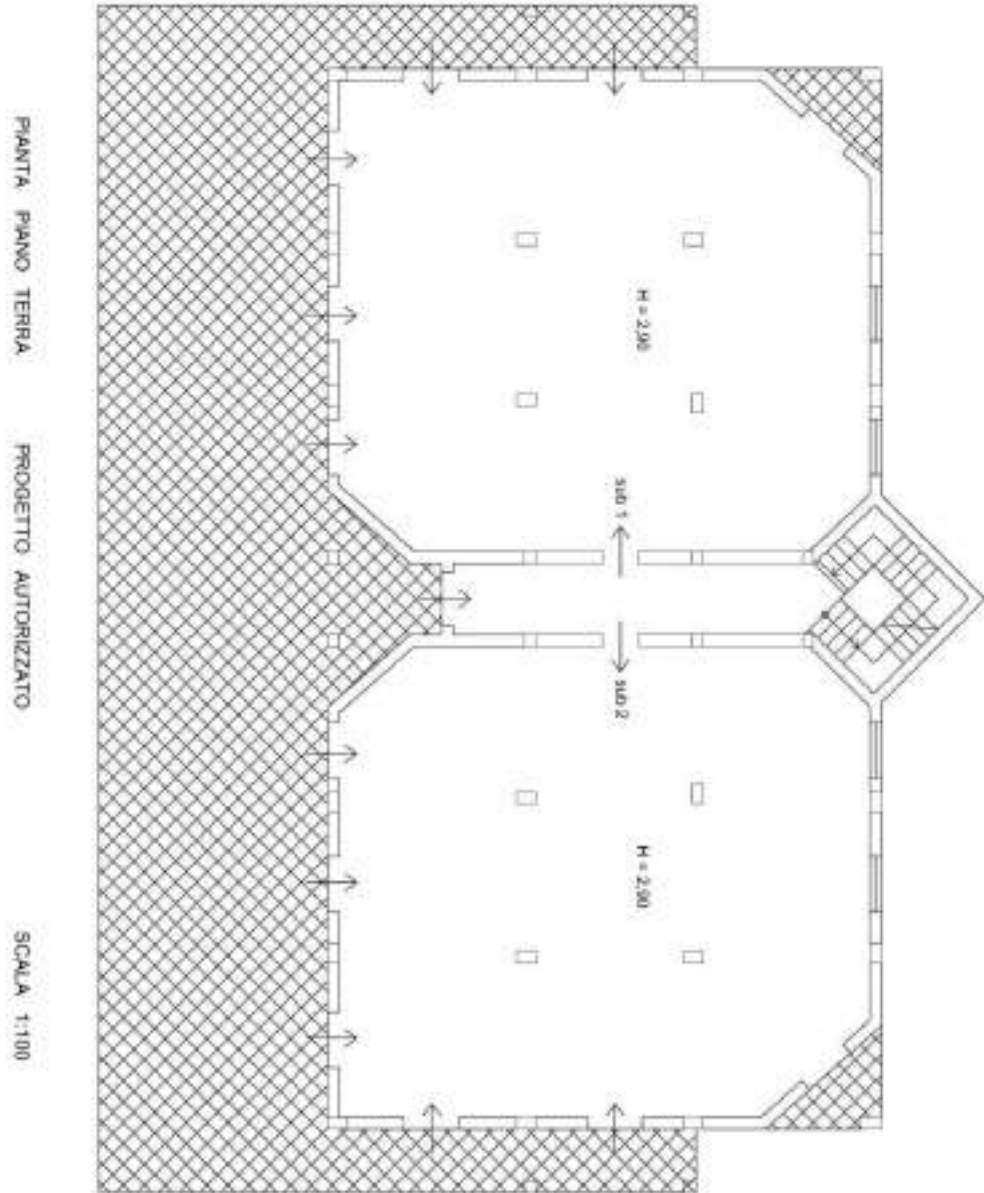
Perizia giudiziaria di stima del bene pignorato
Proc. n. 28/2019 R. G. E. I.



Perizia giudiziaria di stima del bene pignorato
Proc. n. 28/2019 R. G. E. I.



Perizia giudiziaria di stima del bene pignorato
Proc. n. 28/2019 R. G. E. I.

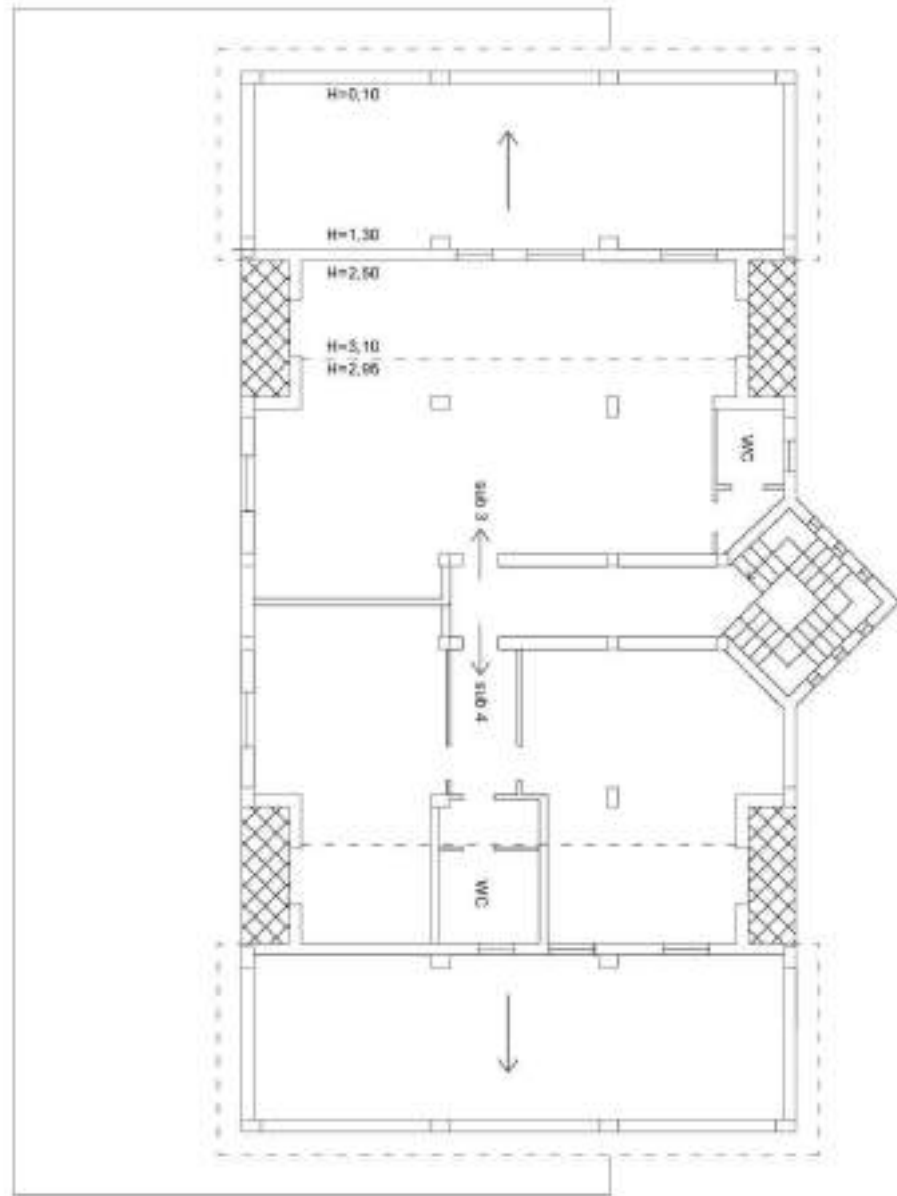


Perizia giudiziaria di stima del bene pignorato
Proc. n. 28/2019 R. G. E. I.

PIANTA PIANO PRIMO

RILIEVO DELLO STATO DEI LUOGHI

SCALA 1:100

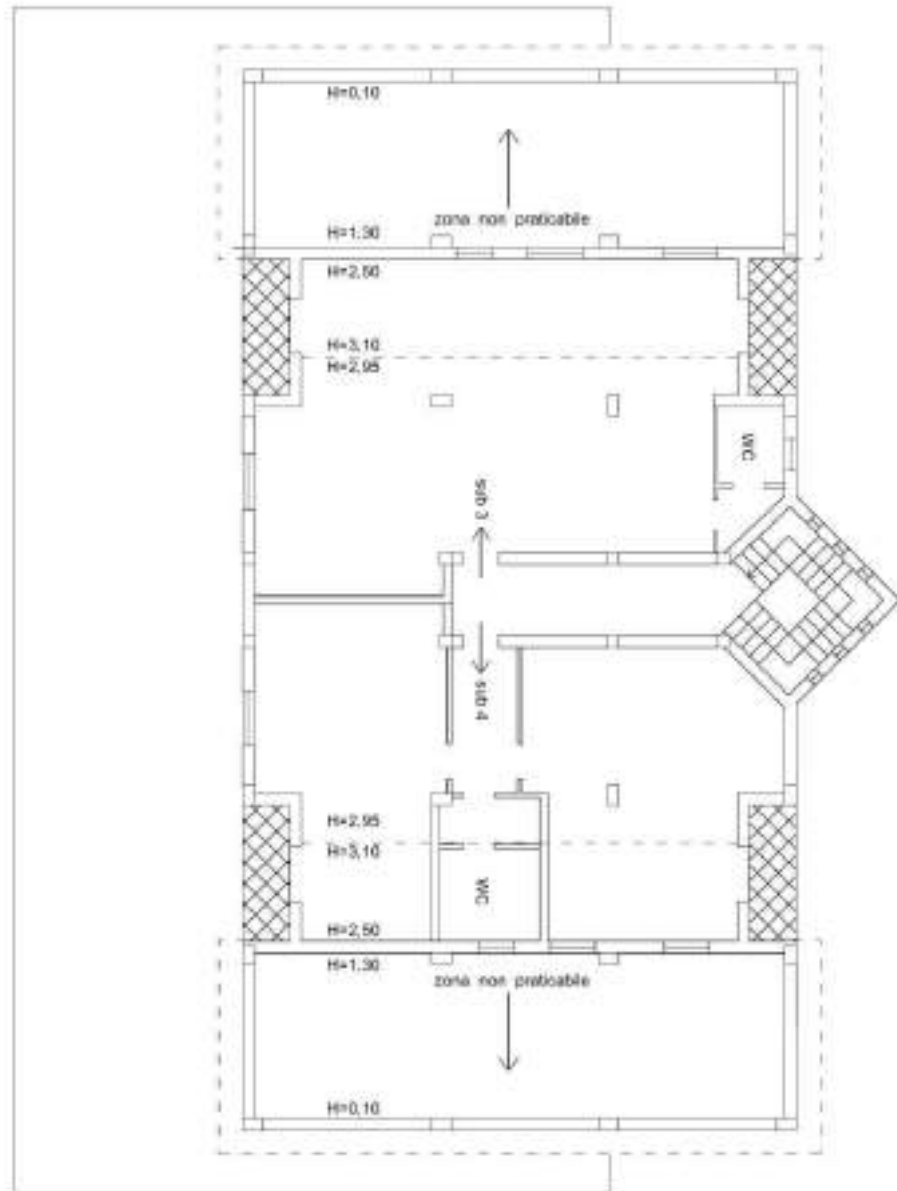


Perizia giudiziaria di stima del bene pignorato
Proc. n. 28/2019 R. G. E. I.

PIANTA PIANO PRIMO

PROGETTO AUTORIZZATO

SCALA 1:100



Perizia giudiziaria di stima del bene pignorato
Proc. n. 28/2019 R. G. E. I.

