

**TRIBUNALE DI COSENZA**

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE**

Dott.ssa Mariarosaria Savaglio

PROCEDIMENTO ESECUTIVO n° 21/2022 R.G.E.

Barclays Bank Ireland PLC

Contro

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Il CTU



## Indice

1. Premessa .....	pag.2
2. Risposta ai quesiti formulati .....	pag.9
- <i>Allegati</i> .....	Pag 23



## 1. Premessa

Il sottoscritto \_\_\_\_\_, iscritto all'albo degli Ingegneri della provincia di \_\_\_\_\_, all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Cosenza \_\_\_\_\_, ricevuto a mezzo PEC decreto di nomina del 14.11.2022, ha accettato (e prestato giuramento mediante atto depositato telematicamente su PCT, secondo il modello diffuso dall'ufficio esecuzioni immobiliari del tribunale di Cosenza nella circolare dell'11 maggio 2020), l'incarico di CTU per la Causa Esecutiva N°21/2022 R.G.E.I., vertente tra Barclays Bank Ireland PLC, elettivamente domiciliata presso lo studio dell'Avv. Vanni Marco Ribechi, in Milano (20123 MI) Via Olmetto n. 3 e il Sig. \_\_\_\_\_ in San Giovanni in Fiore Via Benvenuto Cellini N.13.

Il sottoscritto CTU ha proceduto dunque alla redazione del presente elaborato peritale.



## Quesiti posti al CTU

- 1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2o comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei (in particolare, controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato – riscontrando, in ipotesi di acquisto per successione ereditaria, la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto - e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). Ove il tecnico ravvisi l'incompletezza della documentazione ipocatastale in atti: a) se l'incompletezza constatata riguardi tutti i beni pignorati, l'esperto informerà immediatamente il giudice dell'esecuzione, interrompendo ogni attività fino a nuova disposizione di quest'ultimo; b) se l'incompletezza constatata riguardi solo alcuni dei beni pignorati, l'esperto ne informerà comunque immediatamente il giudice dell'esecuzione, ma procederà frattanto alla redazione della perizia con riferimento ai residui beni per cui la documentazione sia valida e completa (dando atto in perizia della trasmissione degli atti al giudice con riferimento ai beni non stimati, per cui sia stata ravvisata l'incompletezza della documentazione ipocatastale).
- 2) Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale); qualora risultino altre procedure esecutive gravanti sul medesimo l'esperto ne verificherà lo stato in cancelleria, riferendo



immediatamente al giudice dell'esecuzione qualora le predette procedure esecutive non siano estinte.

- 3) Acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca e depositi, in ogni caso, aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato.
- 4) Descriva, previo necessario accesso, all'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva, le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;
- 5) Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la



sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

- 6) Rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento;
- 7) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 8) Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'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, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. I costi di



sanatoria dovranno essere computati – previa detrazione – nella determinazione del prezzo di vendita. Ove l'esperto ravvisi la non sanabilità/condonabilità degli immobili pignorati (o di taluni di essi): a) specificherà se l'insanabilità riguarda l'intero immobile ovvero parti di esso; b) in caso di abusività parziale indicherà i costi per la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi, detraendoli dal prezzo di stima.

- 9) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione; il frazionamento di singoli cespiti ai fini della formazione di più lotti sarà possibile solo ove consenta una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione. In presenza delle predette condizioni, l'esperto provvederà alla redazione del frazionamento e all'identificazione dei nuovi confini dei beni frazionati, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.
- 10) Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile o meno in natura e a quali condizioni. A questo punto: a) Nel caso si tratti di quota indivisa, l'esperto fornirà la valutazione tanto dell'intero, quanto della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; b) in caso di divisibilità in natura, l'esperto indicherà i costi per un eventuale frazionamento, a cui provvederà solo in caso di autorizzazione del giudice dell'esecuzione all'esito di udienza ex art. 569 c.p.c. (posto che la divisione in natura, ai sensi dell'art. 600 cpc, postula la richiesta del creditore pignorante ovvero dei comproprietari). Ove riceva la predetta autorizzazione, l'esperto provvederà alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro.



- 11) Accerti se l'immobile è libero o occupato, indicando compiutamente le generalità delle persone che eventualmente occupano il bene, il loro rapporto con l'esecutato e il titolo dell'occupazione; a questo punto, acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia o meno data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In ogni caso l'esperto determinerà il valore locativo del bene, esprimendo una valutazione di congruità sul canone pattuito in eventuali contratti di locazioni opponibili alla procedura.
- 12) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 13) Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), o censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.
- 13 Bis) Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 14) Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della





letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfetario 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. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, nonché di quelle per eventuali costi di sanatoria/demolizione, come da quesito 8;

- 15) Riporti in apposito foglio "riassuntivo" a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita,: la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base; - per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento;
- se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza della quota ed il suo prezzo base.

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



## Risposta ai quesiti formulati.

### RISPOSTA AL QUESITO n°1

Il sottoscritto CTU ha proceduto a verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567 2° comma cod. proc. civ., dalla quale è risultata la corrispondenza della certificazione notarile sostitutiva, e dell'estratto del catasto in atti, con quella rilevata nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento. Si è ritenuto dunque, di poter procedere alla redazione della perizia, rispondendo ai successivi quesiti in quanto la documentazione è da ritenere valida e completa per gli immobili oggetto di pignoramento.

### RISPOSTA AL QUESITO n°2

Esaminati gli atti relativamente ad un periodo ventennale, presso i registri dell'Agenzia del Territorio e la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza è emerso che sugli immobili oggetto di pignoramento, esistono trascrizioni ed iscrizioni come di seguito elencate:

### ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI





### RISPOSTA AL QUESITO n°3

Sono stati reperiti presso l'Agencia del Territorio gli elaborati planimetrici catastali, che hanno consentito di individuare gli immobili oggetto di pignoramento. E' stato inoltre reperito, stralcio dello strumento urbanistico vigente e relative norme tecniche di attuazione per la zona ove insistono gli immobili pignorati.

### RISPOSTA AL QUESITO n°4

Giorno 16 Dicembre 2022 ore 11.00, si è proceduto alle operazioni di rilevazione e accertamento sul fabbricato, alla presenza del Custode Giudiziario

I beni oggetto di pignoramento sono:

- un fabbricato ad uso civile abitazione e un locale garage (annesso).

Il fabbricato a cui appartengono le unità immobiliari (appartamento e garage) è ubicato nel Comune di San Giovanni in Fiore (Cs), in Via Cellini n.13, all'interno del nucleo urbano, che dista circa 60 km dal centro della Città di Cosenza e 2 km dalla principale arteria di comunicazione (S.S.107 Silana Crotonese). Sono presenti inoltre nelle immediate vicinanze: scuole primarie, municipio, farmacia, supermercati, negozi di abbigliamento.

L'accesso alle unità immobiliari (appartamento e garage), avviene direttamente dalla strada comunale (lato Sud-Ovest fabbricato);

L'edificio, costruito negli anni 50', è stato oggetto di interventi di ampliamento e sopraelevazione, si sviluppa su complessivi 4 piani, ha struttura portante in muratura, solai del tipo latero cementizi, ed intonaci esterni tirati a frattazzo. Esternamente l'immobile si presenta in cattivo stato di manutenzione.



L'appartamento che ha ingresso indipendente, si sviluppa su 4 piani e ha una superficie lorda di circa 220 mq; è composto da: ingresso/vano scala, bagno, cucina con caminetto, una camera (al piano terra); cucina, soggiorno con caminetto, balcone (al piano primo); 2 camere, bagno e balcone (al piano secondo), 3 camere allo stato rustico al piano terzo (sottotetto). Il fabbricato che è stato costruito in aderenza ad altri due fabbricati ha esposizione con affacci sui lati Sud-ovest e Nord-ovest.

Sono presenti i soli impianti essenziali: impianto elettrico, idrico e fognante. Le pareti divisorie interne sono in laterizi e gli intonaci del tipo civile liscio con sovrastante pittura.

I pavimenti sono in: ceramica-monocottura ai piani terra e secondo e in graniglia di marmo al primo piano; le finestre e le porte finestre sono in alluminio con vetro singolo e dotate di tapparelle avvolgibili; il portoncino di ingresso è in legno e gli infissi interni sono in legno tamburato.

Il locale deposito posto al piano terra, ha una superficie lorda di circa 47 mq e vi si accede direttamente dalla strada comunale (Via Cellini – lato sud-ovest fabbricato). La porta di ingresso presenta una serranda avvolgibile e una porta finestra in alluminio, la pavimentazione è in ceramica-monocottura, gli intonaci sono del tipo civile liscio. Sono presenti gli impianti: elettrico e idrico.

Internamente le unità immobiliari suddette presentano un cattivo stato manutentivo, si segnala in particolare al piano terra la presenza di crepe, lesioni e fessure nel pavimento nonché tracce di umidità sulle pareti dovute a fenomeni di risalita capillare.

Nel locale deposito è presente una lesione sulla parete posta a lato Nord-ovest, gli intonaci di pareti e soffitto risultano essere ammalorati con presenza di muffa dovuta a infiltrazioni di acqua piovana e difetti di coibentazione della copertura. Le unità immobiliari sopra menzionate, risultano censite presso il Catasto Fabbricati come segue:



- Comune di San Giovanni in Fiore - Foglio 84 - Particella 982 – sub 5 e 251 Sub 3 (UIU graffata) - Categoria c/6 – Consistenza: 38 mq - Locale deposito;

- Comune di San Giovanni in Fiore - Foglio 84 - Particella 982 – sub 6 e Particella 251 sub 4 (UIU graffata) - categoria A/3 - Classe 3 – Consistenza: 9 Vani - Abitazione di tipo economico

#### RISPOSTA AL QUESITO n°5

Dalle indagini effettuate è stata accertata la conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento.

#### RISPOSTA AL QUESITO n°6

Il sottoscritto CTU, ha riscontrato delle difformità che rendono necessario eseguire opportune variazioni per l'aggiornamento del catasto. Tali difformità sono relative a:

- Piano Primo - Nella planimetria catastale è presente una porta d'accesso al locale bagno non presente nello stato di fatto; si segnala che il locale indicato come bagno nella planimetria catastale (piano primo) è un locale allo stato rustico inaccessibile dall'interno dell'abitazione. Nell'elaborato planimetrico catastale è indicata inoltre una porta-finestra sulla parete nord-ovest che nello stato di fatto è una finestra.
- Piano Terzo (sottotetto) – Non presente nello stato di fatto finestra riportata in planimetria catastale.



Il costo relativo a spese e competenze tecniche per l'aggiornamento catastale è sommariamente stimato in € 1300,00.

#### RISPOSTA AL QUESITO n°7

L'area su cui ricadono gli immobili oggetto di pignoramento è classificata dal Piano Strutturale Comunale di San Giovanni in Fiore Zona B1 – Edificata di completamento.

#### RISPOSTA AL QUESITO n°8

E' stato accertato presso l'ufficio tecnico del Comune di San Giovanni in Fiore che le unità immobiliari oggetto di pignoramento fanno parte di un fabbricato storico la cui costruzione risale agli anni 50', sono stati però eseguiti successivamente lavori di ampliamento dello stesso, trattasi di opere realizzate con Autorizzazione a Costruire rilasciata dal Comune di San Giovanni in Fiore N.62 del 1965 relative all'edificazione di un nuovo corpo di fabbrica, di complessivi 2 piani fuori terra, in aderenza a quello esistente.

L'intero fabbricato è stato poi interessato da interventi di sopraelevazione (ad oggi si sviluppa su 4 livelli), e dalla realizzazione di un locale garage (lato nord-ovest fabbricato), quest'ultimi in assenza di titolo autorizzativo ma sanati attraverso Concessione in sanatoria N.13/2005.

Si segnala la presenza di un abuso non sanabile consistente in realizzazione di una struttura in elevazione lato Nord-ovest annessa al fabbricato che si sviluppa su 3 livelli, all'interno della quale trova posto il bagno (posto al secondo piano), un locale allo (stato rustico) inaccessibile dall'abitazione, e una camera del locale soffitta, non si potrà comunque agire con un intervento di demolizione senza arrecare pregiudizio anche alla parte eseguita in conformità.



Sarà invece possibile sanare, con SCIA in sanatoria la difformità al prospetto sud – ovest, consistente nella chiusura della finestra del locale sottotetto, il costo per tale intervento è stimato sommariamente in Euro 1000,00.

#### RISPOSTA AL QUESITO n°9

Per le unità immobiliari suddette, considerata la peculiare configurazione planimetrica, gli accessi e la distribuzione degli impianti (elettrico, idrico e sanitario) non è possibile la formazione di più lotti.

La formazione dei lotti per il compendio pignorato dunque è:

Lotto Unico - Unità immobiliare adibita a civile abitazione su 4 livelli, più locale deposito.

Immobili censiti al catasto Fabbricati - Comune di San Giovanni in Fiore come segue:

- Foglio 84 - Particella 982 – sub 5 e 251 Sub 3 (UIU graffata) - Categoria c/6 – Consistenza: 38 mq - Locale deposito;
- Foglio 84 - Particella 982 – sub 6 e Particella 251 sub 4 (UIU graffata) - categoria A/3 - Classe 3 – Consistenza: 9 Vani - Abitazione di tipo economico.

#### RISPOSTA AL QUESITO n°10

I beni oggetto di pignoramento risultano pignorati per intero.





### RISPOSTA AL QUESITO n°11

Il sottoscritto CTU, ha appreso a seguito di accesso alle unità immobiliari (appartamento e locale deposito), che le stesse risultano essere occupate dall'esecutato. Inoltre a seguito di indagine esperita presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Cosenza, ha verificato che non risulta in essere alcun contratto di locazione. Al presente elaborato peritale, si allega relativa attestazione rilasciata dall'Ufficio competente.

### RISPOSTA AL QUESITO n°12

Appartamento e locale deposito, risultano essere occupato dall'esecutato.

### RISPOSTA AL QUESITO n°13

Dalle informazioni reperite presso l'ufficio tecnico del Comune di San Giovanni in Fiore, si è potuto verificare che sulle unità immobiliari pignorate non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Non sono presenti vincoli di natura condominiale, oneri e spese insolute.

### RISPOSTA AL QUESITO n°13(bis)

Per gli immobili appartenenti al compendio pignorato non sono previste spese di gestione e manutenzione fisse.



## RISPOSTA AL QUESITO n°14

Le unità immobiliari per le quali si vuol conoscere il più probabile valore di mercato, sono un appartamento e un locale garage ubicati nel Comune di San Giovanni in Fiore (Cs), in Via Benedetto Cellini n.13, all'interno del nucleo urbano, che dista circa 60 km dal centro della Città di Cosenza e 2 km dalla principale arteria di comunicazione (S.S.107 Silana Crotonese). Sono presenti inoltre nelle immediate vicinanze: scuole primarie, municipio, farmacia, supermercati, negozi di abbigliamento.

L'accesso alle unità immobiliari (appartamento e garage), avviene direttamente dalla strada comunale (lato Sud-Ovest fabbricato);

L'edificio, costruito negli anni 50' e che è stato oggetto di interventi di ampliamento e sopraelevazione, si sviluppa su complessivi 4 piani, ha struttura portante in muratura, solai del tipo latero cementizi, ed intonaci esterni tirati a frattazzo. Esternamente l'immobile si presenta in cattivo stato di manutenzione.

L'appartamento che ha ingresso indipendente, si sviluppa su 4 piani e ha una superficie lorda di circa 220 mq; è composto da: ingresso/vano scala, cucina, una camera (al piano terra); cucina, soggiorno con caminetto, balcone (al piano primo); 2 camere, bagno e balcone (al piano secondo), 3 camere allo stato rustico al piano terzo (sottotetto). Il fabbricato che è stato costruito in aderenza ad altri due fabbricati ha esposizione con affacci sui lati Sud-ovest e Nord-ovest.

Sono presenti i soli impianti essenziali: impianto elettrico, idrico e fognante. Le pareti divisorie interne sono in laterizi e gli intonaci del tipo civile liscio con sovrastante pittura.

I pavimenti sono in: ceramica-monocottura ai piani terra e secondo e in graniglia di marmo al primo piano; le finestre e le porte finestre sono in



alluminio con vetro singolo e dotate di tapparelle avvolgibili; il portoncino di ingresso è in legno e gli infissi interni sono in legno tamburato.

Il locale deposito posto al piano terra, ha una superficie lorda di circa 47 mq; vi si accede direttamente dalla strada comunale (Via Cellini – lato sud-ovest fabbricato). La porta di ingresso presenta una serranda avvolgibile e una porta finestra in alluminio, la pavimentazione è in ceramica-monocottura, gli intonaci sono del tipo civile liscio. Sono presenti gli impianti: elettrico e idrico.

Internamente le unità immobiliari suddette presentano un cattivo stato manutentivo, si segnala in particolare al piano terra la presenza di crepe, lesioni e fessure nel pavimento nonché tracce di umidità sulle pareti dovute a fenomeni di risalita capillare.

Nel locale deposito è presente una lesione sulla parete posta a lato Nord-ovest, gli intonaci di pareti e soffitto risultano essere ammalorati con presenza di muffa dovuta a infiltrazioni di acqua piovana e difetti di coibentazione della copertura. Le unità immobiliari sopra menzionate, risultano censite presso il Catasto Fabbricati come segue:

- Comune di San Giovanni in Fiore - Foglio 84 - Particella 982 – sub 5 e 251 Sub 3 (UIU graffata) - Categoria c/6 – Consistenza: 38 mq - Locale deposito;

- Comune di San Giovanni in Fiore - Foglio 84 - Particella 982 – sub 6 e Particella 251 sub 4 (UIU graffata) - categoria A/3 - Classe 3 – Consistenza: 9 Vani - Abitazione di tipo economico

Si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di pignoramento attraverso il metodo di stima sintetico comparativo.

Per l'applicazione del criterio di stima sopra menzionato, è stato necessario calcolare la Superficie Lorda Vendibile, ovvero la Superficie Commerciale, sulla base della configurazione, delle misure rilevate in loco e



delle planimetrie reperite presso l’Agenzia delle Entrate – Territorio, dove secondo la consuetudine del mercato degli immobili, per superficie lorda vendibile si intende la superficie calcolata al lordo delle murature interne e perimetrali e al lordo di metà dei muri confinanti con altre proprietà (D.P.R. 138/98 all. C – “Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria”).

La stima “sintetico comparativa” consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ubicati nella medesima zona, ovvero zone limitrofe, in condizioni ordinarie di mercato.

Lo scrivente, quindi, si è documentato sui valori al mq., applicati da esperti del settore immobiliare della zona, su quelli riportati nelle pubblicazioni specializzate, ed inoltre ha considerato le caratteristiche residenziali della zona in cui sono ubicate le unità immobiliari. E’ stata inoltre eseguita una verifica con i valori forniti dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell’Agenzia del Territorio.

Analizzato il mercato immobiliare della zona, a seguito di comparazione di beni compravenduti nell’ultimo anno è emerso per Abitazioni di tipo economico il valore di 460 €/mq di superficie lorda vendibile. Il suddetto valore è stato inoltre verificato dal sottoscritto CTU attraverso consultazione della banca dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell’Agenzia delle Entrate – Territorio, che indica per le abitazioni di tipo economico in normale stato conservativo relativamente alla zona Centrale – Centro storico e aree più prossime nel Comune di San Giovanni in Fiore quanto segue in tabella 1:



**TABELLA 1 QUOTAZIONI OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE**  
*Quotazioni immobiliari semestre 1 anno 2022*

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (Euro/mq)		Superficie (L/N)	Valori di Locazione (Euro/mq)		Superficie (L/N)
Abitazioni di tipo economico	Normale	460	680	L	1,9	2,8	L

Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Sulla base di quanto sopra riportato, lo scrivente CTU, considerati i coefficienti di differenziazione connessi alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari oggetto di pignoramento, ed effettuando un abbattimento del valore del 20% (per la vetustà del Fabbricato) ha ricavato il valore unitario di **368 €/mq**.

Il prezzo base di stima sarà dunque calcolato moltiplicando la superficie commerciale per il valore unitario ricavato.

**TABELLA 2 - PARAMETRI DI STIMA**

LOTTO UNICO				
Foglio	Particella	Sub	Descrizione	Consistenza( m <sup>2</sup> )
84	982	6	Appartamento	223.00
84	251	4		
84	982	3	Locale Deposito	47.00
84	251	5		
Pertinenze		Consistenza	Incidenza	Superficie omogeneizzata
Soffitta		81.35	35%	28.47
Balconi		14.52	25%	3.63
Locale Deposito		47.00	50%	23.50
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE (m<sup>2</sup>) :</b>				<b>278.60</b>

Pertanto il valore complessivo degli immobili in oggetto si determina come segue:

$$\text{Lotto 1: } (278,60 \text{ m}^2 \times 368,00 \text{ €/mq}) = \text{€ } 102.524,80$$



L'abbattimento forfettario del 15% del valore complessivo per vizi occulti è pari a € **15.378,72**

Il Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni è: € **87.146,08**.

Cifra tonda: € 87.000,00

#### RISPOSTA AL QUESITO n°15

I beni oggetto di pignoramento sono:

- un appartamento ad uso civile abitazione che si sviluppa su quattro livelli e un locale deposito, ubicati in San Giovanni in Fiore, Via Benedetto Cellini rispettivamente ai civici 15 e 13;

Possono essere venduti in un unico Lotto:

- Appartamento più locale deposito.

Gli identificativi catastali sono i seguenti:

- Comune di San Giovanni in Fiore - Foglio 84 - Particella 982 – sub 5 e 251 Sub 3 (UIU graffata) - Categoria c/6 – Consistenza: 38 mq - Locale deposito;
- Comune di San Giovanni in Fiore - Foglio 84 - Particella 982 – sub 6 e Particella 251 sub 4 (UIU graffata) - categoria A/3 - Classe 3 – Consistenza: 9 Vani - Abitazione di tipo economico.

Dalle indagini esperite è stato possibile ricostruire la storia del compendio pignorato verificando la continuità tra gli identificativi catastali alla data di trascrizione del pignoramento e quelli attuali.

Appartamento e locale deposito risultano essere occupati dal Debitore.

Sono state riscontrate inoltre delle difformità urbanistiche e catastali.

Il valore complessivo dei beni pignorati è € 87.000,00.



## ALLEGATI

- VISURE IPOTECARIE
- VISURE CATASTALI
- ELABORATI PLANIMETRICI STATO DI FATTO
- TITOLI AUTORIZZATIVI
- ATTESTAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE
- STRALCIO STRUMENTO URBANISTICO E NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

*In relazione al presente elaborato peritale, il sottoscritto CTU ritenendo di non poter aggiungere altro, al fine di adempiere pienamente all'incarico affidatogli, e restando comunque a disposizione per qualsiasi chiarimento, trasmette la presente relazione finale.*

*Celico (Cs) lì 04.02.2023*

*Il CTU*

*Ing. Francesco Cardamone*



**ALLEGATI**





## VISURE IPOTECARIE



## VISURE CATASTALI



## ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE





Direzione Provinciale di Cosenza Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore GIUSEPPE SIFONETTI

Vis. tel. (0.90 euro)



1 Particella: 982

E=23500

N=12700

Comune: (CS) SAN GIOVANNI IN FIORE  
Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 267.000 X 189.000 metri  
4-Feb-2023 18:22:39  
Pratica T174082/2023  
Poglia: 84



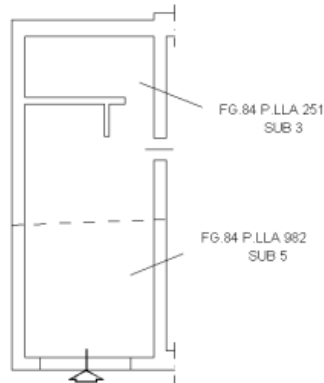
## PLANIMETRIE CATASTALI



<b>Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Cosenza</b>	Dichiarazione protocollo n. CS0114044 del 29/09/2021	
	Comune di San Giovanni In Fiore Via Benvenuto Cellini civ. 15	
Planimetria Scheda n. 1      Scala 1:200	Identificativi Catastali:	Compilata da: Spina Salvatore
	Sezione: Foglio: 84 Particella: 982 Subalterno: 5	Iscritto all'albo: Geometri Prov. Crotona      N. 249

**PIANO TERRA**

H=m 2,90



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/12/2022 - Comune di SAN GIOVANNI IN FIORE(H919) - < Foglio 84 - Particella 982 - Subalterno 5 > - Uiu graffiata



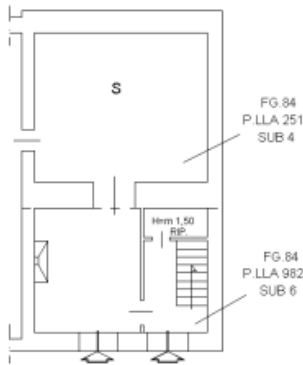
Ultima planimetria in atti

**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Cosenza**

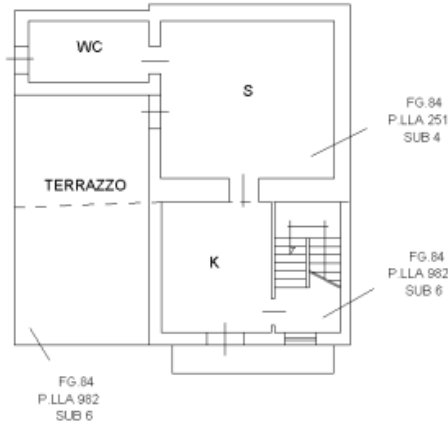
Dichiarazione protocollo n. CS0114044 del 29/09/2021	
Comune di San Giovanni In Fiore	
Via Benvenuto Cellini	civ. 13
Identificativi Catastali:	Compilata da: Spina Salvatore
Sezione: Foglio: 84	Iscritto all'albo: Geometri
Particella: 982	Prov. Crotona
Subalterno: 6	N. 249

Planimetria
Scheda n. 1      Scala 1:200

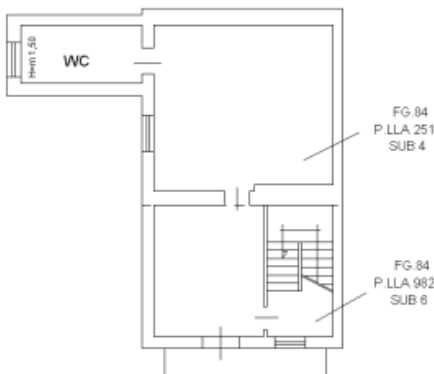
**PIANO TERRA**  
H=m 2,86



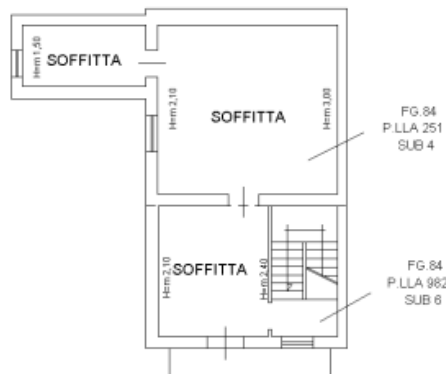
**PIANO PRIMO**  
H=m 3,00



**PIANO SECONDO**  
H=m 2,75



**PIANO TERZO**



Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/12/2022 - Comune di SAN GIOVANNI IN FIORE(H1919) - < Foglio 84 - Particella 251 - Subalterno 4 - > - Uiu graffiata  
Via Benvenuto Cellini n. 13 Piano T-1 - 2-3

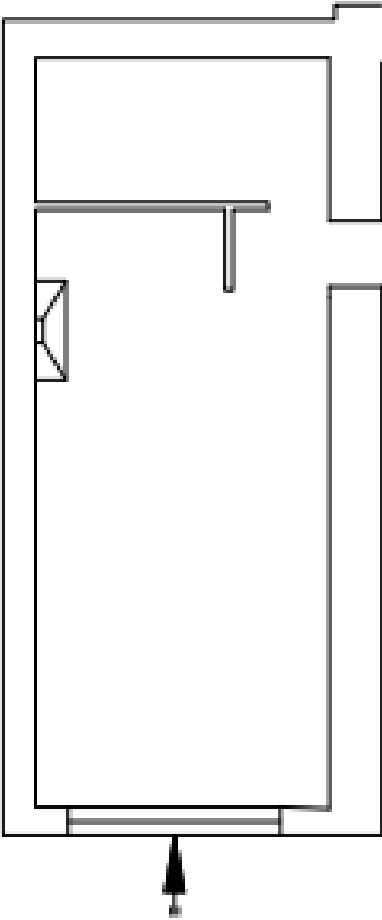





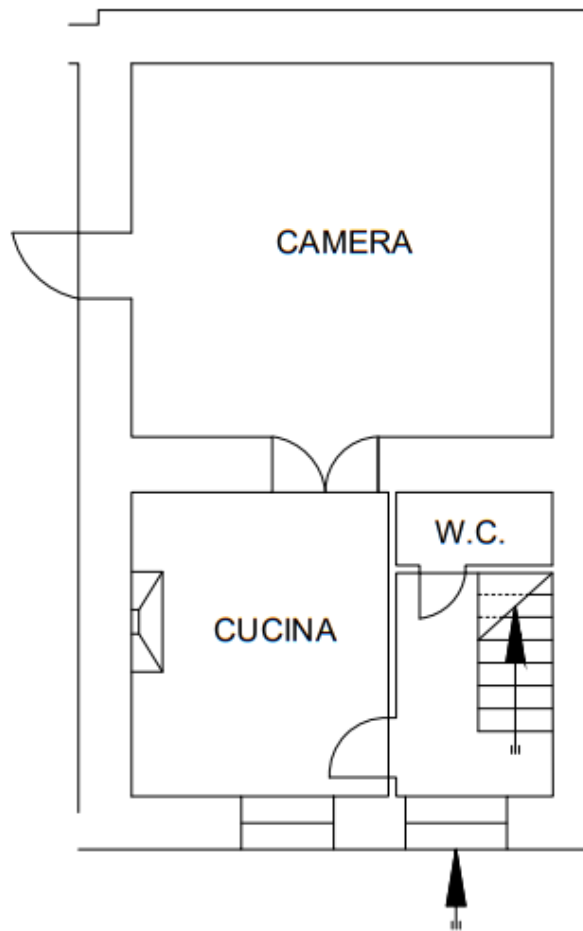
## ELABORATI PLANIMETRICI STATO DI FATTO



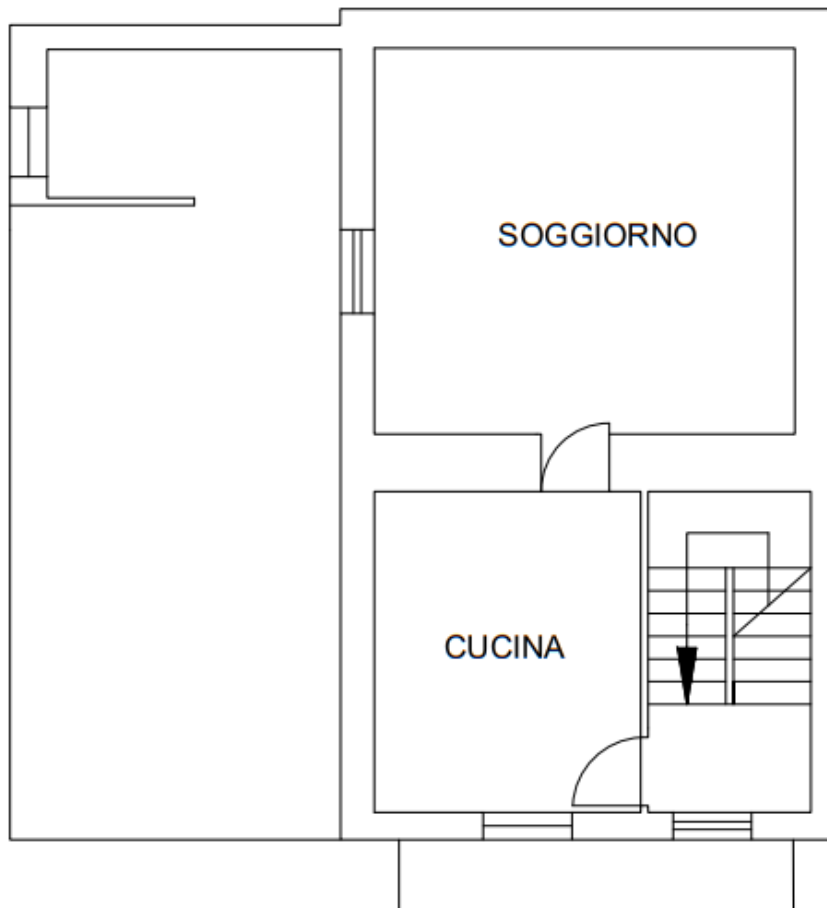
PIANTA LOCALE DEPOSITO SCALA 1:100



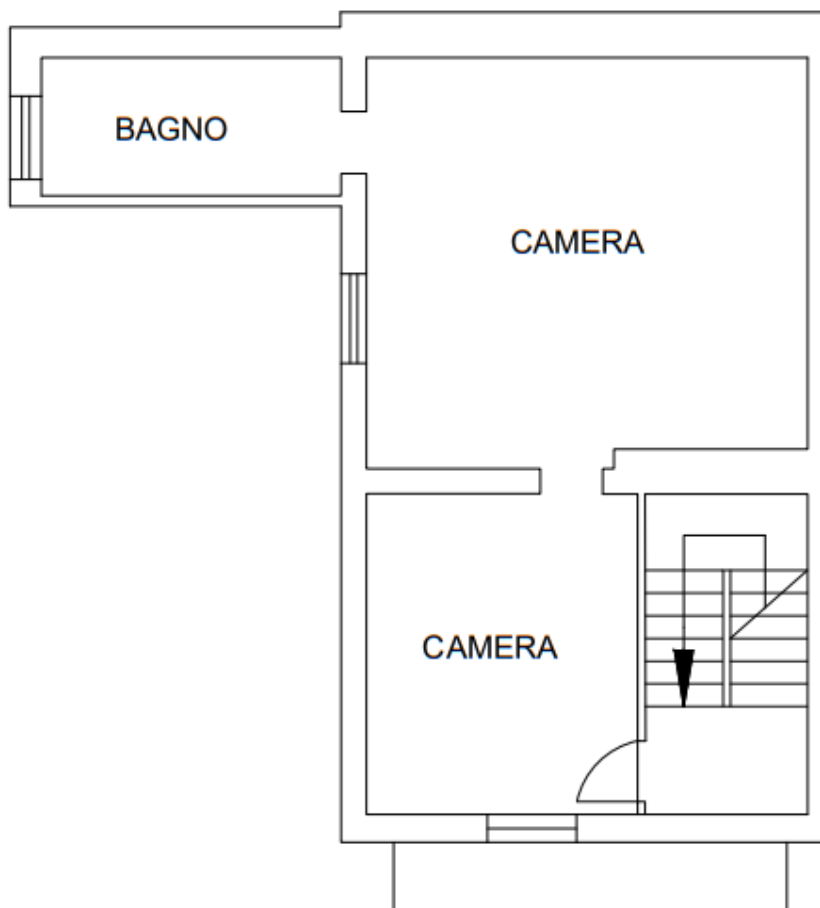
PIANTA PIANO TERRA SCALA 1:100 



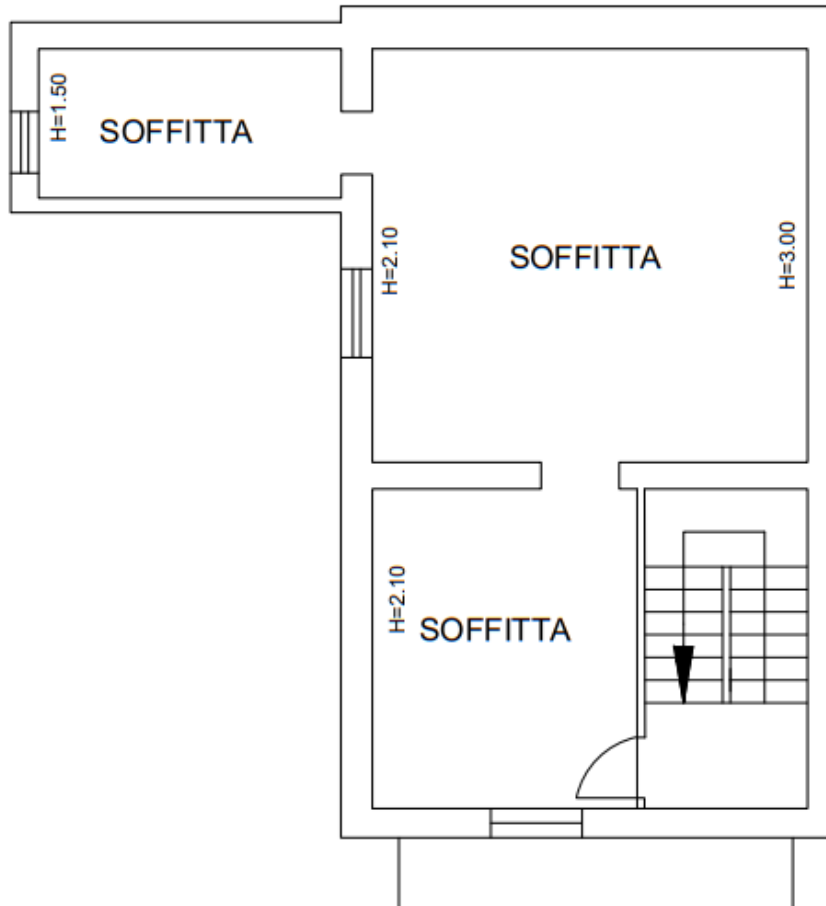
PIANTA PIANO PRIMO SCALA 1:100



PIANTA PIANO SECONDO SCALA 1:100



PIANTA PIANO TERZO SCALA 1:100



## TITOLI AUTORIZZATIVI



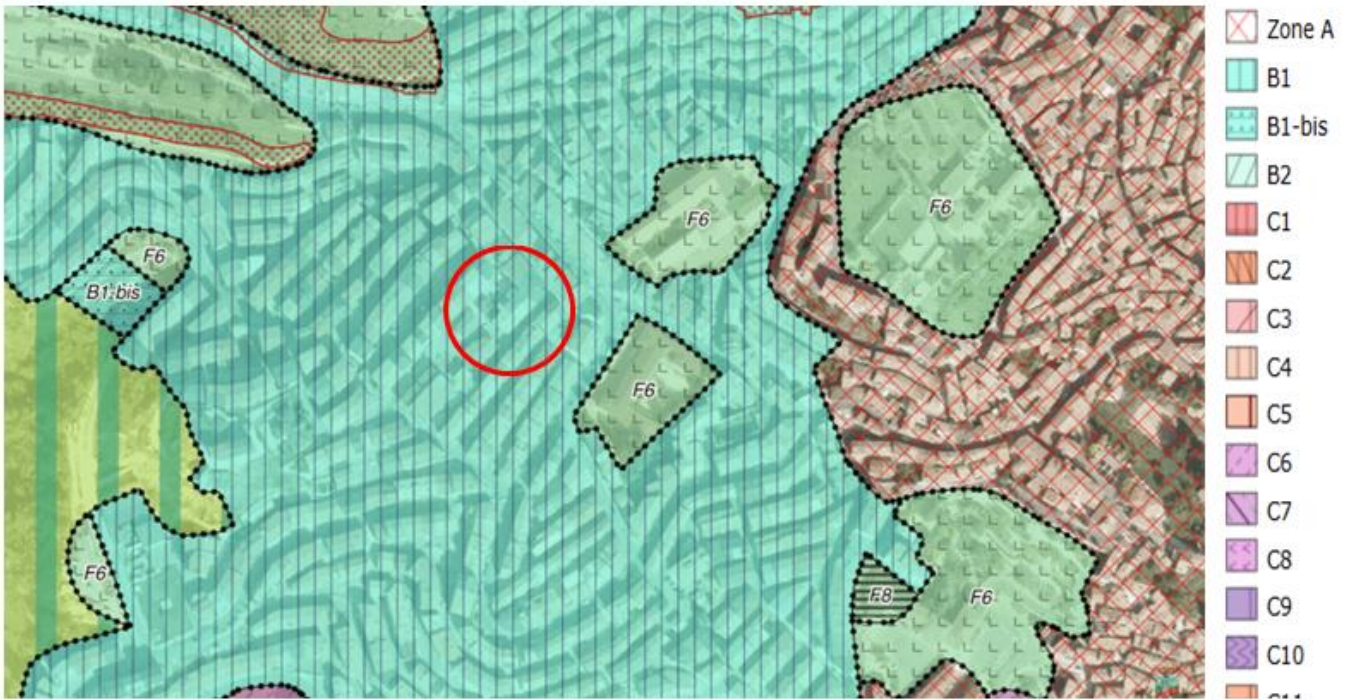
## ATTESTAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE





**STRALCIO STRUMENTO URBANISTICO  
E NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**







### Visualizza Normativa

#### **B1 (Zone Edificata: di Completamento)**

#### **Art. 10 Stralcio - Zone B1 - EDIFICATA: DI COMPLETAMENTO**

La "zona" individua, sostanzialmente, la "zona" "B" del PRG.

#### **Destinazione d'uso:**

- residenza;
- commercio e fornitura di servizi;
- uffici pubblici e privati;
- ristorazione;
- ricettività alberghiera;
- attività culturali e di spettacolo;
- attività sociali e assistenziali;
- attività sportive e ricreative;
- attrezzature pubbliche.

#### **Strumenti d'attuazione:**

Concessione edilizia, con le modalità di cui all'art. 2 della presente normativa.

#### **Interventi ammessi:**

Per i fabbricati esistenti, previa certificazione di cui all'art. 4 della presente normativa, sono consentiti gli interventi di:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Ristrutturazione;
- Ampliamento, anche in sopraelevazione, della volumetria preesistente;
- Demolizione e ricostruzione;

alle seguenti condizioni:

- che esistano le condizioni tecnico-strutturali di legge;
- che esista la compatibilità geotecnica per le fondazioni;
- per la demolizione e ricostruzione è consentita la conferma della preesistente area di sedime a meno di eventuale vincolo di allineamento imposto dal Comune;
- che gli indici di utilizzazione, a intervento ultimato, siano conformi a quelli per la nuova edificazione di cui appresso.

#### **Per la nuova edificazione:**

previe certificazioni di cui ai precedenti articoli 5 e 6 della presente normativa, è consentita la nuova edificazione con i seguenti indici:

- Altezza massima  
10,40 (dieciequaranta) m.  
Per gli edifici ricadenti in aree in pendenza l'altezza di 10,40 (dieciequaranta) metri va misurata dalla quota più alta dell'area (pubblica o privata) circostante l'edificio, mentre dalla quota più bassa può essere consentita un'altezza di 14,40 (quattordiciequaranta) metri comprensiva del piano seminterrato.
- Numero massimo dei piani:  
Tre (compreso piano terra) oltre un solo piano interrato o seminterrato e oltre piano sottotetto se non abitabile.  
Per Piano seminterrato si intende un piano incassato parzialmente nel terreno, anche se per un solo intero lato del perimetro di base.
- Distanza minima tra gli edifici
  - In Aderenza, con parete cieca di altro fabbricato esistente al confine;
  - 6,00 (sei) m, nel caso la parete prospetti su spazio chiuso alla pubblica circolazione di veicoli e/o pedoni;
  - 10,40 (dieciequaranta) m, nel caso la parete prospetti su spazio aperto alla pubblica circolazione di veicoli e/o pedoni; oppure maggiore, in applicazione del punto C3) del D.M. 16 gennaio 1996 (Suppl. Ord. G.U. 5-2-1996) Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche.
- Distanza minima dai confini
  - 0,00 (zero) m, con parete cieca;
  - 3,00 (tre) m, con parete finestrata prospettante su spazio chiuso alla pubblica circolazione di veicoli e/o pedoni;
  - 5,20 (cinqueeventi) m, nel caso la parete prospetti su spazio aperto alla pubblica circolazione di veicoli e/o pedoni;



- Distanza minima dalle strade urbane
  - 0,00 m (zero), se esistono ai lati fabbricati a "filo strada", oppure maggiore, in applicazione del punto C3) del D.M. 16 gennaio 1996 (Suppl. Ord. G.U. 5-2-1996) Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche.
  - 3,00 (tre) m, con un minimo di 10,40 (dieciquaranta) m dal ciglio stradale opposto, oppure maggiore, in applicazione del punto C3) del D.M. 16 gennaio 1996 (Suppl. Ord. G.U. 5-2-1996) Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche.
- Distanza minima dalle altre strade:  
Valgono le distanze del D.I. 01.04.68 n. 1404 e successive eventuali modificazioni.
- Parcheggi privati  
1,00 (uno) mq per ogni 10,00 (dieci) mc di edificazione realizzata.



## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA







Esterno Prospetto Sud-ovest



Esterno Prospetto Sud-ovest



Ingresso (piano terra)



Cucina(piano terra)





Camera (piano terra)



Bagno (piano terra)



Vista vano scala



Cucina (piano primo)







Soggiorno (piano primo)



Balcone (piano primo)



Camera (piano Secondo)



Camera (secondo piano)



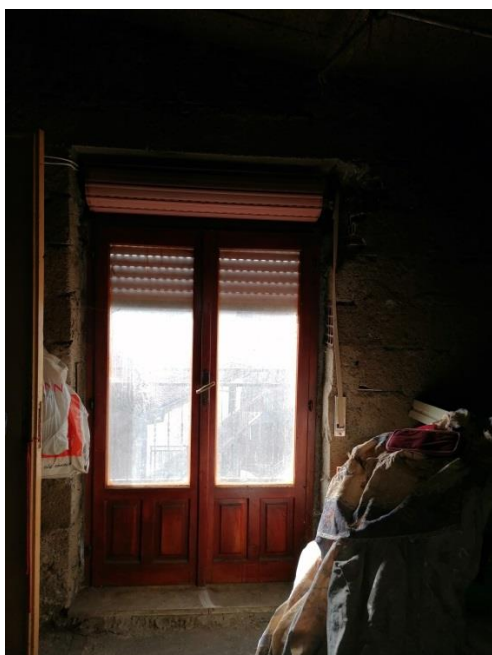




Balcone (piano secondo)



Bagno (piano secondo)



Sottotetto



Sottotetto





Locale deposito



Locale deposito

