

# TRIBUNALE DI COSENZA

- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -



**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Procedura n. 105 del 2021

**SPRING SPV SRL**

*contro*



**GIUDICE: MARIAROSARIA SAVAGLIO**

**CTU: ARCH. FRANCESCO FORTINO**



## PREMESSA

Il Giudice delle esecuzioni immobiliari Dott.ssa Mariarosaria Savaglio, ha nominato, in data 26.11.2021, Consulente Tecnico d'Ufficio per la esecuzione n. 105 del 2021 il sottoscritto **arch. Francesco Fortino**, iscritto all'Albo degli Architetti della provincia di Cosenza con numero 945 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Cosenza al n. 3272 e comunicato allo scrivente a mezzo p.e.c. in data 26.11.2021

Il sottoscritto, dopo aver prestato giuramento in data 01.12.2021 con firma digitale ed invio telematico prendeva visione della documentazione in atti, ed iniziava ad esperire le indagini presso l'Agenzia del Territorio, gli uffici comunali interessati dagli immobili oggetto di stima.

## IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE e PERIZIA

### IMMOBILI NEL COMUNE DI SAN GIOVANNI IN FIORE (provincia di Cosenza)

1. **Unità immobiliare, uso ufficio**, nel comune di San Giovanni in Fiore Cs sita in Via Dei Ciclamini e censita al NCEU **Foglio 69, Particella 451, sub 34, Cat. B4, Classe U, mq. 1954, R.C. 1.816,48 Piano T-1 (proprietà superficiaria)**;
2. Locale caldaia posto al piano seminterrato sito in Via Dei Ciclamini e censita al NCEU **Foglio 69, Particella 451, sub 18, Cat F/3 (proprietà superficiaria)**;
3. **Unità immobiliare** (appartamento) nel comune di San Giovanni in Fiore Cs in via Cellini n. 5 posta al piano seminterrato Censita al NCEU **Foglio 84, Particella 255, sub 19, cat A/2, vani 3**, (piena proprietà);
4. **Unità immobiliare** (appartamento) nel comune di San Giovanni in Fiore Cs in via Cellini n. 5 posta al piano seminterrato Censita al NCEU **Foglio 84, Particella 255, sub 42, cat A/2, vani 2.5** (piena proprietà);
5. **Unità immobiliare** ( uso Ufficio) nel comune di San Giovanni in Fiore Cs in via Gran sasso (oggi via Volterra) posta al piano primo Censita al NCEU **Foglio 82, Particella 1452, sub 10, cat B/4**, (piena proprietà);
6. **Unità immobiliare** (Box) nel comune di San Giovanni in Fiore Cs in via Gran sasso (oggi via Volterra) posta al piano interrato Censita al NCEU **Foglio 82, Particella 1452, sub 37, cat C/6**, (piena proprietà);

Trattasi tutti di fabbricati pertanto non è stato necessario reperire il certificato di destinazione urbanistica.

Si rileva che gli identificativi catastali identificano correttamente degli immobili oggetto di esecuzione.

## ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE IN ATTI

Si precisa che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva risalente ad atti trascritti antecedente al ventennio.

Nel fascicolo non sono presenti le visure storiche catastali e gli estratti di mappa che lo scrivente ha provveduto a reperire presso l'Agazia del Territorio unitamente alle visure ipotecarie ventennali.

Nella certificazione notarile sostitutiva sono riportati i dati catastali degli immobili pignorati.

## MANDATO

Come da incarico del 26/11/2021:

- 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, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) 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).

## ESPLETAMENTO DEL MANDATO

### PROVENIENZA – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

In ordine alle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, per i cespiti oggetti di perizia, dall'esame dei documenti presenti in atti, risultano gravanti sul gli immobili pignorati le seguenti formalità:

1. **Unità immobiliare** nel comune di San Giovanni in Fiore Cs sita in Via Dei Ciclamini e censita al NCEU **Foglio 69, Particella 451, sub 34, Cat. B4, Classe U, mq. 1954, R.C. 1.816,48 Piano T-1;**
  1. TRASCRIZIONE del 16/07/2021 - Registro Particolare 15408 Registro Generale 19427  
Pubblico ufficiale UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 1626 del 17/06/2021.  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Nota disponibile in formato elettronico. Immobili attuali
  2. TRASCRIZIONE del 04/10/2021 - Registro Particolare 22175 Registro Generale 27504  
Pubblico ufficiale MAZZOTTA MATTEO Repertorio 8969/7009 del 30/09/2021  
ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
2. **Locale caldaia** posto al piano seminterrato sito in Via Dei Ciclamini e censita al NCEU **Foglio 69, Particella 451, sub 18, Cat F/3 (proprietà superficaria);**
  1. ISCRIZIONE del 05/01/2007 - Registro Particolare 179 Registro Generale 678  
Pubblico ufficiale SCORNAJENGHI RICCARDO Repertorio 85782/27958 del 03/01/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
    1. Comunicazione n. 899 del 19/04/2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 15/03/2011. Cancellazione totale eseguita in data 20/04/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
  2. ISCRIZIONE del 18/03/2011 - Registro Particolare 1590 Registro Generale 8088  
Pubblico ufficiale GISONNA MARIA Repertorio 5162/3790 del 15/03/2011  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Nota disponibile in formato elettronico
  3. TRASCRIZIONE del 16/07/2021 - Registro Particolare 15408 Registro Generale 19427  
Pubblico ufficiale UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 1626 del 17/06/2021  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico
  4. TRASCRIZIONE del 04/10/2021 - Registro Particolare 22175 Registro Generale 27504  
Pubblico ufficiale MAZZOTTA MATTEO Repertorio 8969/7009 del 30/09/2021 ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

3. **Unità immobiliare** (appartamento) nel comune di San Giovanni in Fiore Cs in via Cellini n. 5 posta al piano seminterrato Censita al NCEU **Foglio 84, Particella 255, sub 19, cat A/2, vani 3**, (piena proprietà);

1. ISCRIZIONE del 29/06/2001 - Registro Particolare 1746 Registro Generale 13730  
Pubblico ufficiale SCORNAJENGI RICCARDO Repertorio 49902 del 27/06/2001 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n 2190 del 02.10.2002 Registrazione dei beni
  2. Comunicazione 111 del 13.07.2007 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 19.06.2007. Cancellazione totale eseguita in data 20.07.2007
2. ISCRIZIONE del 05/01/2007 - Registro Particolare 179 Registro Generale 678  
Pubblico ufficiale SCORNAJENGI RICCARDO Repertorio 85782/27958 del 03/01/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Comunicazione 899 del 19.04.2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 15.03.2011 Cancellazione totale eseguita in data 20.04.2011
3. ISCRIZIONE del 18/03/2011 - Registro Particolare 1590 Registro Generale 8088  
Pubblico ufficiale GISONNA MARIA Repertorio 5162/3790 13/03/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE del 16/07/2021 - Registro Particolare 15408 Registro Generale 19427  
Pubblico ufficiale UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 1626 del 17.06.2021 ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico
5. TRASCRIZIONE del 14/10/2021 - Registro Particolare 22175 Registro Generale 27504  
Pubblico ufficiale MAZZOTTA MATTEO Repertorio 8969/7009 del 30/09/2021 ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

4. **Unità immobiliare** (appartamento) nel comune di San Giovanni in Fiore Cs in via Cellini n. 5 posta al piano seminterrato Censita al NCEU **Foglio 84, Particella 255, sub 42, cat A/2, vani 2.5** (piena proprietà);

1. ISCRIZIONE del 29/06/2001 - Registro Particolare 1746 Registro Generale 13730  
Pubblico ufficiale SCORNAJENGI RICCARDO Repertorio 49902 del 27/06/2001 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  3. Annotazione n 2190 del 02.10.2002 Registrazione dei beni
  4. Comunicazione 111 del 13.07.2007 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 19.06.2007. Cancellazione totale eseguita in data 20.07.2007
2. ISCRIZIONE del 05/01/2007 - Registro Particolare 179 Registro Generale 678  
Pubblico ufficiale SCORNAJENGI RICCARDO Repertorio 85782/27958 del 03/01/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Comunicazione 899 del 19.04.2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 15.03.2011 Cancellazione totale eseguita in data 20.04.2011
3. ISCRIZIONE del 18/03/2011 - Registro Particolare 1590 Registro Generale 8088  
Pubblico ufficiale GISONNA MARIA Repertorio 5162/3790 13/03/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE del 16/07/2021 - Registro Particolare 15408 Registro Generale 19427  
Pubblico ufficiale UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 1626 del 17.06.2021 ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico
5. TRASCRIZIONE del 14/10/2021 - Registro Particolare 22175 Registro Generale 27504

Pubblico ufficiale MAZZOTTA MATTEO Repertorio 8969/7009 del 30/09/2021 ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

5. **Unità immobiliare** (Ufficio) nel comune di San Giovanni in Fiore Cs in via Gran sasso (oggi via Volterra) posta al piano primo Censita al NCEU **Foglio 82, Particella 1452, sub 10, cat B/4**, (piena proprietà);

- 1 ISCRIZIONE del 13/09/1996 - Registro Particolare 15902 Registro Generale 19346  
Pubblico ufficiale SCORNAJENGI RICCARDO Repertorio 28286 del 22/08/1996 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE del 29/06/2001 - Registro Particolare 1746 Registro Generale 13730  
Pubblico ufficiale SCORNAJENGI RICCARDO Repertorio 49902 del 03/01/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:  
Comunicazione 899 del 19.04.2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 15.03.2011  
Cancellazione totale eseguita in data 20.04.2011
3. ISCRIZIONE del 05/01/2007 - Registro Particolare 179 Registro Generale 678  
Pubblico ufficiale SCORNAJENGI RICCARDO repertorio 85702/27958 03/01/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:  
Comunicazione 899 del 19.04.2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 15.03.2011  
Cancellazione totale eseguita in data 20.04.2011
- 4 ISCRIZIONE del 16.03.2011 Registro Particolare 1590 Registro Generale 8088  
Pubblico ufficiale GISONNA MMARIA Repertorio 5162 del 15.03.2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico
- 5 TRASCRIZIONE del 16/07/2021 - Registro Particolare 15408 Registro Generale 19427  
Pubblico ufficiale UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 1626 del 17.06.2021 ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico
6. TRASCRIZIONE del 04/10/2021 - Registro Particolare 22175 Registro Generale 27504  
Pubblico ufficiale MAZZOTTA MATTEO Repertorio 8969/7009 del 30/09/2021 ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

6. **Unità immobiliare** (Box) nel comune di San Giovanni in Fiore Cs in via Gran sasso (oggi via Volterra) posta al piano interrato Censita al NCEU **Foglio 82, Particella 1452, sub 37, cat C/6**, (piena proprietà);

- 1 ISCRIZIONE del 13/09/1996 - Registro Particolare 15902 Registro Generale 19346  
Pubblico ufficiale SCORNAJENGI RICCARDO Repertorio 28286 del 22/08/1996 ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE del 29/06/2001 - Registro Particolare 1746 Registro Generale 13730  
Pubblico ufficiale SCORNAJENGI RICCARDO Repertorio 49902 del 03/01/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:  
Comunicazione 899 del 19.04.2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 15.03.2011  
Cancellazione totale eseguita in data 20.04.2011
3. ISCRIZIONE del 05/01/2007 - Registro Particolare 179 Registro Generale 678  
Pubblico ufficiale SCORNAJENGI RICCARDO repertorio 85702/27958 03/01/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:  
Comunicazione 899 del 19.04.2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 15.03.2011  
Cancellazione totale eseguita in data 20.04.2011

- 4 ISCRIZIONE del 16.03.2011 Registro Particolare 1590 Registro Generale 8088  
Pubblico ufficiale GISONNA MMARIA Repertorio 5162 del 15.03.2011 IPOTECA VOLONTARIA  
derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato  
elettronico
- 5 TRASCRIZIONE del 16/07/2021 - Registro Particolare 15408 Registro Generale 19427  
Pubblico ufficiale UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 1626 del 17.06.2021  
ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in  
formato elettronico
6. TRASCRIZIONE del 04/10/2021 - Registro Particolare 22175 Registro Generale 27504  
Pubblico ufficiale MAZZOTTA MATTEO Repertorio 8969/7009 del 30/09/2021 ATTO TRA VIVI -  
TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo  
Telematico

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Lo scrivente ha acquisito, relativamente agli immobili oggetto di perizia, la documentazione catastale necessaria alla identificazione dei beni ed alla verifica della loro regolarità, in particolare venivano reperiti l'estratto di mappa, le visure catastali e le planimetrie catastali. Gli immobili risultano correttamente identificati.

Di tutte le unità immobiliari oggetto di esecuzione il c.t.u. ha effettuato il rilievo metrico e fotografico riproducendo le planimetrie riferite allo stato dei luoghi.

## POSSESSO DEI BENI PIGNORATI

Ad eccezione dell'unità immobiliare posta al piano primo di Via Volterra n. 30 Condominio Europa e censita al NCEU del Comune di San Giovanni in Fiore al Foglio 82, p.lla 1452, sub 10 Cat B4, piano primo sono occupate dalla Società in qualità di proprietario.

La suddetta unità immobiliare (p.lla 1452, sub 10) alla data del sopralluogo del 18.01.2022 era inaccessibile in quanto, per come dichiarato dal sig. (in qualità di socio della , presente durante il sopralluogo come da verbale allegato), l'unità immobiliare di cui sopra è ancora in possesso dell'ASP di Cosenza in forza di contratto di locazione ormai scaduto. Del suddetto immobile il sig. ha dichiarato di non possedere le chiavi. Lo scrivente ha provveduto ad inoltrare richiesta di ausilio delle forze pubbliche e del fabbro per l'accesso all'immobile.

Lo stesso dicasi per il locale box auto posto al piano interrato, identificato al Foglio 82, p.lla 1452, sub 37, per il quale il sig. dichiara alla data del sopralluogo del 18.01.2022 di non possedere le relative chiavi.

In data 25.05.2022 alle ore 16 lo scrivente, essendo riuscito a reperire un fabbro in loco (sig. ), ha eseguito un sopralluogo esterno all'unità immobiliare posta al primo



piano, p.lla 1452 sub 10 (per le cui chiavi di accesso il ctu non ha avuto alcun riscontro da parte dell'ASP alle pec inoltrate) per verificare le possibilità tecniche e gli interventi necessari per accedere all'unità immobiliare limitando al minimo necessario i costi dell'intervento, rilevato che il portoncino di ingresso, del tipo blindato, risulta chiuso con tutte le mandate inferiore, superiore e laterali. Si precisa che alla data del 25.02.2022 non è stata interessata la forza pubblica in quanto il sopralluogo aveva esclusivamente carattere esplorativo e senza alcuna volontà di accesso. Accesso che verrà eseguito successivamente a seguito della soluzione tecnica che il sig. (fabbro) suggerirà di adottare per l'apertura del portoncino di ingresso ed alla presenza della forza pubblica preventivamente interessata dallo scrivente ctu.

Sempre alla data del 25.02.2022 al sopralluogo era presente, oltre che al fabbro sig. , anche il sig. che dichiarava di avere reperito le chiavi del box auto P.lla 1452 sub 37 posto al piano interrato dello stesso fabbricato. Il ctu provvedeva pertanto ad eseguire il rilievo tecnico e fotografico del locale box auto.

Il tutto come da verbale del medesimo giorno e allegato alla presente.

In data 03.06.2022, avendo ricevuto disponibilità dai carabinieri della locale stazione di San Giovanni in Fiore, lo scrivente comunica alle parti, a mezzo pec, che il sopralluogo presso l'unità immobiliare di Via Volterra, p.lla 1452 sub 10, si svolgerà in data 07.06.2022 alle ore 8,30 circa.

Lo scrivente ha eseguito l'accesso all'immobile in data 07.06.2022 con l'ausilio del fabbro e della forza pubblica. L'immobile, eseguite le operazioni di rito, è stato richiuso previa sostituzione della serratura ed alla presenza dei carabinieri come da verbale allegato. Le chiavi restano in possesso del ctu che provvederà a consegnare presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Cosenza dopo aver provveduto nei prossimi giorni assieme, al fabbro, alla sistemazione del pannello esterno della porta di ingresso che ha carattere solo decorativo. L'unità immobiliare alla fine del sopralluogo e dopo la sostituzione della serratura risulta regolarmente chiusa.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI  
SAN GIOVANNI IN FIORE (Cs)

**DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI E STIMA**



## DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

### *Caratteristiche della zona – SAN GIOVANNI IN FIORE*

Gli immobili oggetto di esecuzione sono ubicati nel comune San Giovanni in Fiore (Cs), cittadina, di 16.000 abitanti circa, posta sull'altopiano silano, dista dal capoluogo cosentino circa 62 km. raggiungibile percorrendo la statale silana-crotonese 107 da Cosenza e dista 54 km dalla città di Crotona posta sulla costa ionica della regione.

La zona, a vocazione prettamente naturalistica e agricola, è stata interessata nella seconda metà del secolo scorso da un diffuso fenomeno di urbanizzazione che ha prodotto un tessuto edilizio composto essenzialmente da immobili a destinazione residenziale/turistica/commerciale. Si riscontra la presenza di varie attività commerciali. Completa la dotazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il mercato immobiliare locale registra da un po' di tempo un consistente calo di compravendite di abitazioni e l'assenza di nuove costruzioni. Si rilevano sia sul web sia in loco diverse offerte di vendita di immobili a destinazione abitazione con conseguente allungamento dei tempi di realizzo.

**Unità immobiliare (ufficio) posta al piano T – 1** (Foglio 69, Particella 451, sub 34, Cat. B4)

**Locale Caldaia posto al piano seminterrato** (Foglio 69, Particella 451, sub 18, Cat F/3)

### *Descrizione del fabbricato di cui le unità immobiliari pignorate fanno parte*

Trattasi di un fabbricato per civile abitazione e attività commerciale costruito con Licenza Edilizia n 2/92 del 03.03.193 e variante n. 61/93 del 20.07.1993 e successiva autorizzazione di Abitabilità del 21.12.1994 prot. N. 15630. L'edificio di forma geometrica pressoché rettangolare, è costituito da un piano seminterrato adibito a magazzini e attività commerciali, da 4 piani fuori terra di cui uno sottotetto. La struttura è del tipo intelaiata in calcestruzzo armato, solai in latero cemento, copertura a falde. Facciate esterne intonacate e tinteggiate, balconi parte a sbalzo e parte rientrati con balaustra in metallo, infissi esterni in legno con avvolgibili in PVC. Il fabbricato si presenta in condizioni di discreto stato di conservazione esterna ed è prospiciente la via dei Ciclamini. Il fabbricato ricade nella fascia periferica del agglomerato urbano del comune di San Giovanni in Fiore da cui dista comunque pochi minuti di auto. La zona è servita agevolmente dalla viabilità comunale ed è dotata di alcune attività commerciali.

## ***Regolarità urbanistica***

L'edificio di cui le due unità immobiliari fanno parte è stato costruito con Licenza Edilizia n 2/92 del 03.03.193 e variante n. 61/93 del 20.07.1993 e successiva autorizzazione di Abitabilità del 21.12.1994 prot. N. 15630 reperiti, ed allegati in copia, a seguito di accesso agli atti presso il comune competente in data 22.02.2022.

UFFICIO (B4) piano T-1 Foglio 69, Particella 451, sub 34

## ***Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione***

Si accede all'unità immobiliare, destinazione ufficio, da corte esclusiva antistante, posta a nord del fabbricato.

### Piano terra

L'unità immobiliare è accessibile dal piano terra attraverso la corte esclusiva. L'unità immobiliare è costituito da un ingresso con scala per accedere al piano primo, 11 vani, due locali wc con antibagno.

La Superficie commerciale lorda del piano terra è di mq. 361,00 circa.

La corte esclusiva ha una superficie di mq 427,00 circa.

L'unità immobiliare risulta intonacata all'interno con pavimento in gres porcellanato. Impianto elettrico parte sotto traccia con alcune canalizzazioni sopra traccia vista la destinazione d'uso Ufficio. Impianto idrico sotto traccia. Impianto termico elettroventilatori a parete. Infissi esterni in legno con avvolgibili in PVC.

Locali bagno dotati di lavabo, wc e bidet.

### Piano primo

Si accede al piano primo attraverso scala interna. Il piano primo è composto da 6 vani e due locali wc con antibagno oltre che al corridoio distributivo. Sono presenti inoltre numero 4 balconi posti sul lato sud ovest. Il piano risulta intonacato all'interno con pavimento in gres porcellanato. Impianto elettrico parte sotto traccia con alcune canalizzazioni sopra traccia vista la destinazione d'uso Ufficio. Impianto idrico sotto traccia. Impianto termico elettroventilatori a parete. Infissi esterni in legno con avvolgibili in PVC.

Locali bagno dotati di lavabo, wc e bidet.

La superficie commerciale interna del piano primo è pari a 221,00 mq circa.

La superficie dei balconi è 6,50 mq complessivi.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### ***Intestazione e divisione degli immobili***

Come da relazione notarile e visura catastale, all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria dell'immobile. Gli intestatari,  
per diritto di intera proprietà superficiaria e COMUNE DI SAN GIOVANNI IN FIORE per diritto di proprietà dell'area.

### ***Identificazione e conformità catastale***

Comune di San Giovanni in Fiore (Cs) censito al N.C.E.U al Foglio 69, Particella 451, subalterno 34, Ufficio B/4, classe U, Consistenza 1954 mc, Superficie catastale 656 mq, Rendita 1816,48, Via dei Ciclamini snc piano T-1. Proprietà superficiaria 1/1.  
Lo stato dei luoghi dell'unità immobiliare risulta conforme alla planimetria catastale in atti.

### ***Estensioni***

Come da uso convenzionale, la superficie calcolata è quella commerciale, comprensiva della superficie utile, di quella dei muri divisorii interni e perimetrali.

Dal rilievo effettuato risulta che:

- Superficie commerciale piano terra mq. 361,00 circa;
- Superficie commerciale piano primo mq. 221,00 circa;
- Superficie balconi 6,50 mq circa;
- Corte esclusiva mq. 427,00 circa;

Per una migliore individuazione, si rinvia alle planimetrie catastali, alle planimetrie di rilievo, nonché al rilievo fotografico.

### ***Stato di possesso, occupazione e vincoli***

L'immobile in esame risulta libero da persone e cose ed è, alla data del sopralluogo, nella disponibilità della

Dagli atti in possesso dello scrivente, non si rilevano vincoli di censo, livello o uso civico mentre si rilevano solo i vincoli imposti dallo strumento urbanistico vigente e dal Dlgs 42 del 2004 relativi ad interventi edilizi di tipo manutentivi e di conservazione.

Dagli atti in possesso dello scrivente e per come riferito dal Dott. non risultano spese condominiale insolute.

### **CRITERIO DI STIMA**

***Metodo sintetico comparativo***

Lo scrivente ritiene che per pervenire alla stima del più probabile valore di mercato si debba assumere, come valore per unità di superficie, quel valore di mercato praticato, per altre compravendite di immobili simili a destinazione abitazione, nella zona in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima ed in altre zone simili applicando, successivamente, degli idonei coefficienti di merito che tengano conto delle particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile stesso.

### ***Determinazione dei valori unitari***

Il metodo utilizzato è quello della stima sintetico comparativa per coefficienti di merito individuati e riportati nelle tabelle seguenti:

<b>Caratteristiche posizionali medie</b>		<b>Coefficiente</b>
Zona centrale dotata di tutti i servizi		1.00
Zona semicentrale (limitrofe zone centrali)		0,90
Zona periferica		0,85
Zona agricola/boschiva		0.80

<b>Caratteristiche ambientali intrinseche</b>		<b>Coefficiente</b>
Ottime		1.00
Buone		0.90
Sufficienti		0.80
Scadenti		0.70

<b>Caratteristiche tecniche, funzionali</b>		<b>Coefficiente</b>
Ottime		1,00
Buone		0.95
Sufficienti		0.85
Scadenti		0.80

<b>Stato di conservazione e manutenzione</b>		<b>Coefficiente</b>
Buono		0,95
Normale		0.90
Medioce		0.85
Scadente		0.80
Pessimo		0.70

<b>Vetustà fisica</b>		<b>Coefficiente</b>
Fabbricato nuovo		1.00
Fabbricato con 5 anni		0.96
Fabbricato con 10 anni		0.92
Fabbricato con 15 anni		0.88
Fabbricato con 20 anni		0.85
Fabbricato con 30 anni		0.82
Fabbricato con 40 anni		0.75
Fabbricato con 50 anni		0.70
Oltre	Secondo lo stato e caratteristiche dell'edificio	

Sulla base di informazioni assunte, tecnicamente attendibili, si è rilevato che il prezzo medio unitario di mercato praticato per compravendite di immobili a destinazione abitazione, usato in

discrete condizioni (della stessa tipologia), localizzati nel comune di San Giovanni in Fiore (e zone limitrofe simili), oscilla tra €. 400,00 e €. 550,00 al mq mentre dai dati dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) si evince un prezzo a metro quadro che oscilla tra €. 460,00 e €. 680,00 al mq. Considerando un valore medio di 500,00 €/mq a cui si ritiene opportuno applicare i coefficienti di merito

Immobile	Valore €/mq	Coefficienti di merito					Media coeff.	Valore rapportato all'immobile in esame €/mq
		Caratteristiche posizionali medie	Caratteristiche ambientali intrinseche	Caratteristiche tecniche e funzionali	Stato di conservazione e manutenzione	Vetustà fisica		
Appartamento	500,00	0.90	0.80	0.80	0.90	0.82	0,84	<b>422,00</b>

Il più probabile valore venale unitario dell'appartamento risulta essere di €. 422,00

### ***Determinazione del valore venale dell'unità immobiliare***

#### ***Piano terra***

superficie commerciale 361,00 mq

$$V = \text{mq. } 361 \times \text{€. } 422,00 = \text{€. } 152.342,00$$

#### ***Piano primo***

superficie commerciale 221,00 mq

$$V = \text{mq. } 221 \times \text{€. } 422,00 = \text{€. } 93.262,00$$

superficie balconi 6,50 mq

$$V = \text{mq. } 6,5 \times \text{€. } 422,00 \times 0,25 = \text{€. } 685,75$$

#### ***Corte esclusiva***

superficie commerciale 427,00 mq

$$V = \text{mq. } 427 \times \text{€. } 422,00 \times 0,05 = \text{€. } 9.009,70$$

Il più probabile valore venale dell'unità immobiliare, sulla base della superficie precedentemente determinata, è pari a:

Valore complessivo  $V = \text{€. } 255.299,45$



A cui si sottrae il 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 pari a €. 38.294,91

**VALORE DELL'INTERO CESPITE  $V = € 217.000,00$  IN CIFRA TONDA (euro duecentodiciassettemila/00)**

### ***Determinazione del valore venale della quota pignorata dell'immobile***

L'immobile risulta pignorato per la proprietà superficaria 1/1

#### **FORMAZIONE DEI LOTTI PER LA VENDITA**

Rilevate la conformazione planimetrica dell'unità immobiliare, la possibilità di accesso all'unità, lo stato dei luoghi soprattutto in riferimento alle opere impiantistiche il ctu ritiene imprescindibile la formazione di un Lotto unico.

- **LOTTO 1** Unità immobiliare destinata ad ufficio posta al piano T – 1 con corte esclusiva

#### **DESCRIZIONE E DATI IDENTIFICATIVI:**

Unità immobiliare, destinazione ufficio (cat B4), facente parte di un più ampio fabbricato sito nel comune di San Giovanni in Fiore alla via dei Ciclamini e composta da un piano terra ed un primo piano collegati da scala interna e dotata di corte esclusiva di mq 427,00 circa così costituito:

- **Piano terra** composto da 11 vani, due locali wc con antibagno dalla superficie commerciale complessiva di mq. 361mq circa e una corte esclusiva con superficie di mq 427, 00 circa.
- **Piano primo** composto da 6 vani e due locali wc con antibagno oltre che al corridoio distributivo e numero 4 balconi posti sul lato sud ovest con una superficie commerciale interna pari a 221,00 mq circa e una superficie balconi di 6,50 mq complessivi. Libero da persone.

#### ***Catasto Fabbricati***

Comune di San Giovanni in Fiore (Cs) censito al N.C.E.U al Foglio 69, Particella 451, subalterno 34, Ufficio B/4, classe U, Consistenza 1954 mc, Superficie catastale 656 mq, Rendita 1816,48, Via dei Ciclamini snc piano T-1. Proprietà superficaria 1/1.

**VALORE PREZZO BASE QUOTA DI 1/1  $V = € 217.000,00$  (euro duecentodiciassettemila/00)**



### ***Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione***

Si accede a locale magazzino/caldaia posto al piano seminterrato (S1), attraverso la strada Via dei Ciclamini.

L'unità immobiliare risulta destinata a locale caldaia a servizio dell'unità immobiliare p.lla 451 sub 34 anch'essa oggetto di esecuzione.

L'interno risulta intonacato, pavimento in battuto di cemento, porta di ingresso del tipo serranda avvolgibile.

Si presenta in uno stato di manutenzione e conservazione discreto.

### ***Intestazione e divisione degli immobili***

Come da relazione notarile e visura catastale, all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria dell'immobile. Gli intestatari,

per diritto di intera proprietà superficaria e COMUNE DI SAN GIOVANNI IN FIORE per diritto di proprietà dell'area.

### ***Identificazione e conformità catastale***

Comune di San Giovanni in Fiore (Cs) censito al N.C.E.U al Foglio 69, Particella 451, subalterno 18, Cat F3, Via Nuova Formazione piano S1. Proprietà superficaria 1/1.

Lo stato dei luoghi dell'unità immobiliare risulta conforme alla planimetria catastale in atti.

### ***Estensioni***

Come da uso convenzionale, la superficie calcolata è quella commerciale, comprensiva della superficie utile, di quella dei muri divisorii interni e perimetrali .

Dal rilievo effettuato risulta che la Superficie commerciale lorda è di mq. 13,40 circa.

Per una migliore individuazione, si rinvia alle planimetrie catastali, alle planimetrie di rilievo, nonché al rilievo fotografico.

### ***Stato di possesso, occupazione e vincoli***

L'immobile in esame risulta libero da persone e cose ed è, alla data del sopralluogo, nella disponibilità della

Dagli atti in possesso dello scrivente, non si rilevano vincoli di censo, livello o uso civico mentre si rilevano solo i vincoli imposti dallo strumento urbanistico vigente e dal Dlgs 42 del 2004 relativi ad interventi edilizi di tipo manutentivi e di conservazione.

Dagli atti in possesso dello scrivente e per come riferito dal Dott. non risultano spese condominiale insolute.

## CRITERIO DI STIMA

### *Metodo sintetico comparativo*

Lo scrivente ritiene che per pervenire alla stima del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare, magazzino/locale caldaia a servizio dell'unità immobiliare ma distinto da esso catastalmente si debba utilizzare il valore a metro quadro determinato per l'unità abitativa dello stesso fabbricato ridotta secondo l'indice del 50% ai sensi della Norma UNI 10750 e smi tenuto conto che non si rileva una casistica di compravendita di locali simili in zona.

### *Determinazione del valore venale del locale magazzino/locale caldaia (piano S1)*

Il più probabile valore venale del locale magazzino/deposito, sulla base della superficie precedentemente determinata, è pari a:

magazzino/locale caldaia: superficie commerciale 13,40 mq.

$$V = \text{mq. } 13,40 \times \text{€. } 422,00 \times 0,50 = \text{€. } 2.827,40$$

A cui si sottrae il 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 pari a € 424,11

Valore complessivo  $V = \text{€ } 2.403,29$

**VALORE DELL'INTERO CESPITE  $V = \text{€ } 2.400,00$  IN CIFRA TONDA (euro duemilaequattrocento/00)**

### *Determinazione del valore venale della quota pignorata dell'immobile*

L'immobile risulta pignorato per la proprietà superficiaria 1/1

## FORMAZIONE DEI LOTTI PER LA VENDITA

Rilevate la conformazione planimetrica dell'unità immobiliare e le dimensioni ridotte il c.t.u ritiene imprescindibile la formazione di un Lotto unico.

- **LOTTO 2** Magazzino/locale caldaia posta al piano primo seminterrato

DESCRIZIONE E DATI IDENTIFICATIVI:

**Magazzino/locale caldaia posta al piano primo seminterrato di un fabbricato sito nel Comune di San Giovanni in Fiore - Via dei Ciclamini n. 49**

Magazzino/locale caldaia dalla superficie commerciale di mq. 13,40 circa .

***Catasto Fabbricati***

Comune di San Giovanni in Fiore (Cs) censito al N.C.E.U al Foglio 69, Particella 451, subalterno 18, Cat F3, Via Nuova Formazione piano S1. Proprietà superficiaria 1/1.

**VALORE PREZZO BASE DI V = € 2.400,00 (euro duemilaquattrocento/00)**

**Appartamento posto al piano 1S** (Foglio 84, Particella 255, sub 19, Cat. A2)

**Appartamento posto al piano 1S** (Foglio 84, Particella 255, sub 42, Cat. A2)

***Descrizione del fabbricato di cui le unità immobiliari pignorate fanno parte***

Trattasi di un fabbricato per civile abitazione e attività commerciale costruito con Concessione Edilizia n 79/91 del 03.07.92 e variante n. 109/96 del 26.11.1996. L'edificio di forma geometrica pressoché rettangolare, è costituito da due piani seminterrati: il piano 2S adibito a magazzini e attività terziarie e il piano 1S adibito ad appartamenti oltre che da un piano terra e un piano primo e secondo. La struttura è del tipo intelaiata in calcestruzzo armato, solai in latero cemento, copertura a falde. Facciate esterne intonacate e tinteggiate, balconi a sbalzo con balaustra in metallo, infissi esterni in legno con avvolgibili in PVC. Il fabbricato si presenta in condizioni di conservazione esterna buono ed è prospiciente la via Ciellini. Il fabbricato ricade nella zona centrale del agglomerato urbano del comune di San Giovanni in Fiore. La zona è servita agevolmente dalla viabilità comunale ed è dotata di alcune attività commerciali.

***Regolarità urbanistica***

L'edificio di cui le due unità immobiliari fanno parte è stato costruito con Concessione Edilizia n 79/91 del 03.07.92 e variante n. 109/96 del 26.11.1996 reperiti, ed allegati in copia, a seguito di accesso agli atti presso il comune competente in data 22.02.2022. Dagli atti in possesso dello scrivente si evince che per le unità immobiliari oggetto di esecuzione non è stato rilasciato il certificato di agibilità per inadempienza del pagamento degli oneri di

urbanizzazione di cui alla legge 10/77 determinate alla data del 29.02.1994 in lire 40.548.028.  
Il tutto come da documentazione allegata.

APPARTAMENTO (A/2) piano S1 Foglio 84 P.IIa 255 sub 42 Cat A/2

### *Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione*

Appartamento posto al piano seminterrato di un edificio ubicato in via B. Cellini del comune di San Giovanni in Fiore.

L'appartamento è costituito da un vano ingresso di mq. 11,40 circa, due vani rispettivamente di mq. 22,25 e mq 15,90 circa e un locale wc di mq 6,00. La Superficie commerciale complessiva è di mq. 63,30 circa.

L'unità immobiliare risulta intonacata all'interno con pavimento in monocottura. Impianto elettrico sotto traccia ed idrico sotto traccia. Impianto termico con caldaia murale a gas interna e radiatori in alluminio; Infissi esterni in legno con avvolgibili in PVC e vetro semplice.

Locale bagno dotato di lavabo, wc e piatto doccia.

L'unità immobiliare risulta libera da persone e non utilizzata da diversi anni. Si presenta in uno stato di manutenzione scadente. Si rilevano tracce di infiltrazione di acqua proveniente dal piano superiore.

### *Intestazione e divisione degli immobili*

Come da relazione notarile e visura catastale, all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria dell'immobile. Gli intestatari,

Piena proprietà.

### *Identificazione e conformità catastale*

Censita al NCEU del comune di San Giovanni in Fiore **Foglio 84, Particella 255, sub 42, cat A/2, vani 2,5, Sup. cat. 64 mq, rendita 135,57, Via Benvenuto Cellini 5, Piano S1 euro Intestato a 1/1;**

Lo stato dei luoghi dell'unità immobiliare risulta conforme alla planimetria catastale in atti.

### *Estensioni*

Come da uso convenzionale, la superficie calcolata è quella commerciale, comprensiva della superficie utile, di quella dei muri divisorii interni e perimetrali.

Dal rilievo effettuato risulta che la

- Superficie commerciale interno lorda è mq. 63,30 circa

Per una migliore individuazione, si rinvia alle planimetrie catastali, alle planimetrie di rilievo, nonché al rilievo fotografico.



### **Stato di possesso, occupazione e vincoli**

L'immobile in esame risulta libero da persone e cose ed è, alla data del sopralluogo, nella disponibilità della

Dagli atti in possesso dello scrivente, non si rilevano vincoli di censo, livello o uso civico mentre si rilevano solo i vincoli imposti dallo strumento urbanistico vigente e dal Dlgs 42 del 2004 relativi ad interventi edilizi di tipo manutentivi e di conservazione.

Dagli atti in possesso dello scrivente e per come riferito dal Dott. \_\_\_\_\_ non risultano spese condominiale insolute.

### **CRITERIO DI STIMA**

#### **Metodo sintetico comparativo**

Lo scrivente ritiene che per pervenire alla stima del più probabile valore di mercato si debba assumere, come valore per unità di superficie, quel valore di mercato praticato, per altre compravendite di immobili simili a destinazione abitazione, nella zona in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima ed in altre zone simili applicando, successivamente, degli idonei coefficienti di merito che tengano conto delle particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile stesso.

#### **Determinazione dei valori unitari**

Il metodo utilizzato è quello della stima sintetico comparativa per coefficienti di merito individuati e riportati nelle tabelle seguenti:

##### **Caratteristiche posizionali medie**

	<b>Coefficiente</b>
Zona centrale dotata di tutti i servizi	1.00
Zona semicentrale (limitrofe zone centrali)	0,90
Zona periferica	0,85
Zona agricola/boschiva	0.80

##### **Caratteristiche ambientali intrinseche**

	<b>Coefficiente</b>
Ottime	1.00
Buone	0.90
Sufficienti	0.80
Scadenti	0.70

##### **Caratteristiche tecniche e funzionali**

	<b>Coefficiente</b>
Ottime	1,00

Buone	0.95
Sufficienti	0.85
Scadenti	0.80

<b>Stato di conservazione e manutenzione</b>	
	Coefficiente
Buono	0,95
Normale	0.90
Mediocre	0.85
Scadente	0.80
Pessimo	0.70

<b>Vetustà fisica</b>	
	Coefficiente
Fabbricato nuovo	1.00
Fabbricato con 5 anni	0.96
Fabbricato con 10 anni	0.92
Fabbricato con 15 anni	0.88
Fabbricato con 20 anni	0.85
Fabbricato con 30 anni	0.82
Fabbricato con 40 anni	0.75
Fabbricato con 50 anni	0.70
Oltre	Secondo lo stato e caratteristiche dell'edificio

Sulla base di informazioni assunte, tecnicamente attendibili, si è rilevato che il prezzo medio unitario di mercato praticato per compravendite di immobili a destinazione abitazione, usato in discrete condizioni (della stessa tipologia), localizzati nel comune di San Giovanni in Fiore (e zone limitrofe simili), oscilla tra €. 400,00 e €. 550,00 al mq mentre dai dati dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) si evince un prezzo a metro quadro che oscilla tra €. 460,00 e €. 680,00 al mq. Considerando un valore medio di 500,00 €/mq a cui si ritiene opportuno applicare i coefficienti di merito

<i>Immobile</i>	<i>Valore €/mq</i>	<i>Coefficienti di merito</i>					<i>Media coeff.</i>	<i>Valore rapportato all'immobile in esame €/mq</i>
		<i>Caratteristiche posizionali medie</i>	<i>Caratteristiche ambientali intrinseche</i>	<i>Caratteristiche tecniche e funzionali</i>	<i>Stato di conservazione e manutenzione</i>	<i>Vetustà fisica</i>		
<i>Appartamento</i>	<i>550,00</i>	<i>1.00</i>	<i>0.80</i>	<i>0.85</i>	<i>0.85</i>	<i>0.70</i>	<i>0,84</i>	<i>462</i>

Il più probabile valore venale unitario dell'appartamento risulta essere di €. 462,00

### 14.3 Determinazione del valore venale dell'appartamento (p. S1)

Il più probabile valore venale dell'appartamento, sulla base della superficie precedentemente determinata, è pari a:

appartamento: superficie commerciale 63,30 mq

$$V = \text{mq. } 63,30 \times \text{€. } 462,00 = \text{€. } 29.244,60$$

A cui si sottrae:

- il 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 pari a €. 4.386,69
- l'importo di €. 1.250,00 come quota per gli oneri di urbanizzazione di cui alla legge 10/77 determinate alla data del 29.02.1994 in lire 40.548.028 e non versati (come da documentazione allegata).

Valore complessivo  $V = \text{€. } 23.607,91$

**VALORE DELL'INTERO CESPITE  $V = \text{€. } 23.600,00$  IN CIFRA TONDA (euro ventitremieseicento/00)**

#### *Determinazione del valore venale della quota pignorata dell'immobile*

L'immobile risulta pignorato per la proprietà di 1/1

#### FORMAZIONE DEI LOTTI PER LA VENDITA

Rilevate la conformazione planimetrica dell'unità immobiliare nonché la sua estensione, la possibilità di accesso all'unità, lo stato dei luoghi soprattutto in riferimento alle opere impiantistiche il ctu ritiene imprescindibile la formazione di un Lotto unico.

- **LOTTO 3** Appartamento per civile abitazione posto al piano seminterrato

#### DESCRIZIONE E DATI IDENTIFICATIVI:

**Appartamento per civile abitazione posto al piano seminterrato di un fabbricato sito alla Via Cellini del comune di San Giovanni in Fiore (Cs) composto da un vano ingresso di mq. 11,40 circa, due vani rispettivamente di mq. 22,25 e mq 15,90 circa e un locale wc di mq 6,00. La Superficie commerciale complessiva è di mq. 63,30 circa. Libero da persone.**

#### *Catasto Fabbricati*

NCEU del comune di San Giovanni in Fiore **Foglio 84, Particella 255, sub 42, cat A/2, vani 2,5, Sup. cat. 64 mq, rendita 135,57, Via Benvenuto Cellini 5, Piano S1 euro Intestato a** [REDACTED] **1/1;**

**VALORE PREZZO BASE QUOTA DI 1/1  $V = \text{€. } 23.600,00$  (euro ventitremilaeseicento/00)**

### ***Descrizione dell'unità immobiliare***

Appartamento posto al piano seminterrato di un edificio ubicato in via B. Cellini del comune di San Giovanni in Fiore.

L'appartamento è costituito da un vano ingresso di mq. 14.60 circa, due vani rispettivamente di mq. 15.75 e mq 19,10 circa, un disimpegno di mq 1,60 circa e un locale wc di mq 3,20. La Superficie commerciale lorda è di mq. 60,50 circa.

L'unità immobiliare risulta intonacata all'interno con pavimento in monocottura. Impianto elettrico sotto traccia ed idrico sotto traccia. Impianto termico con radiatori in alluminio e predisposizione caldaia murale interna; Infissi esterni in legno con avvolgibili in PVC e vetro semplice.

Locale bagno dotato di lavabo, wc e piatto doccia.

L'unità immobiliare risulta libera da persone e non utilizzata da diversi anni. Si presenta in uno stato di manutenzione discreto

### ***Intestazione e divisione degli immobili***

Come da relazione notarile e visura catastale, all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria dell'immobile. Gli intestatari,

Piena proprietà.

### ***Identificazione e conformità catastale***

Censita al NCEU del comune di San Giovanni in Fiore **Foglio 84, Particella 255, sub 19, cat A/2, vani 3 Sup. cat. 58 mq, rendita 162,68 euro, Via Benvenuto Cellini 5, Piano S1 Intestato a 1/1;**

Lo stato dei luoghi dell'unità immobiliare risulta conforme alla planimetria catastale in atti.

### ***Estensioni***

Come da uso convenzionale, la superficie calcolata è quella commerciale, comprensiva della superficie utile, di quella dei muri divisorii interni e perimetrali.

Dal rilievo effettuato risulta che la

- Superficie commerciale interno lorda è mq. 60,50 circa

Per una migliore individuazione, si rinvia alle planimetrie catastali, alle planimetrie di rilievo, nonché al rilievo fotografico.



## **Stato di possesso, occupazione e vincoli**

L'immobile in esame risulta libero da persone e cose ed è, alla data del sopralluogo, nella disponibilità della

Dagli atti in possesso dello scrivente, non si rilevano vincoli di censo, livello o uso civico mentre si rilevano solo i vincoli imposti dallo strumento urbanistico vigente e dal Dlgs 42 del 2004 relativi ad interventi edilizi di tipo manutentivi e di conservazione.

Dagli atti in possesso dello scrivente e per come riferito dal Dott. non risultano spese condominiale insolute.

## **CRITERIO DI STIMA**

### **Metodo sintetico comparativo**

Lo scrivente ritiene che per pervenire alla stima del più probabile valore di mercato si debba assumere, come valore per unità di superficie, quel valore di mercato praticato, per altre compravendite di immobili simili a destinazione abitazione, nella zona in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima ed in altre zone simili applicando, successivamente, degli idonei coefficienti di merito che tengano conto delle particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile stesso.

### **Determinazione dei valori unitari**

Il metodo utilizzato è quello della stima sintetico comparativa per coefficienti di merito individuati e riportati nelle tabelle seguenti:

#### **Caratteristiche posizionali medie**

	<b>Coefficiente</b>
Zona centrale dotata di tutti i servizi	1.00
Zona semicentrale (limitrofe zone centrali)	0,90
Zona periferica	0,85
Zona agricola/boschiva	0.80

#### **Caratteristiche ambientali intrinseche**

	<b>Coefficiente</b>
Ottime	1.00
Buone	0.90
Sufficienti	0.80
Scadenti	0.70

#### **Caratteristiche tecniche e funzionali**

	<b>Coefficiente</b>
Ottime	1,00
Buone	0.95
Sufficienti	0.85
Scadenti	0.80

#### **Stato di conservazione e manutenzione**

	<b>Coefficiente</b>
Buono	0,95

Normale	0.90
Mediocre	0.85
Scadente	0.80
Pessimo	0.70

<b>Vetustà fisica</b>		<b>Coefficiente</b>
Fabbricato nuovo		1.00
Fabbricato con 5 anni		0.96
Fabbricato con 10 anni		0.92
Fabbricato con 15 anni		0.88
Fabbricato con 20 anni		0.85
Fabbricato con 30 anni		0.82
Fabbricato con 40 anni		0.75
Fabbricato con 50 anni		0.70
Oltre	Secondo lo stato e caratteristiche dell'edificio	

Sulla base di informazioni assunte, tecnicamente attendibili, si è rilevato che il prezzo medio unitario di mercato praticato per compravendite di immobili a destinazione abitazione, usato in discrete condizioni (della stessa tipologia), localizzati nel comune di San Giovanni in Fiore (e zone limitrofe simili), oscilla tra €. 400,00 e €. 550,00 al mq mentre dai dati dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) si evince un prezzo a metro quadro che oscilla tra €. 460,00 e €. 680,00 al mq. Considerando un valore medio di 500,00 €/mq a cui si ritiene opportuno applicare i coefficienti di merito

<i>Immobile</i>	<i>Valore €/mq</i>	<i>Coefficienti di merito</i>					<i>Media coeff.</i>	<i>Valore rapportato all'immobile in esame €/mq</i>
		<i>Caratteristiche posizionali medie</i>	<i>Caratteristiche ambientali intrinseche</i>	<i>Caratteristiche tecniche e funzionali</i>	<i>Stato di conservazione e manutenzione</i>	<i>Vetustà fisica</i>		
<i>Appartamento</i>	<i>550,00</i>	<i>1.00</i>	<i>0.90</i>	<i>0.85</i>	<i>0.90</i>	<i>0.75</i>	<i>0,88</i>	<b><i>484</i></b>

Il più probabile valore venale unitario dell'appartamento risulta essere di €. 484,00

### 14.3 Determinazione del valore venale dell'appartamento (p. S1)

Il più probabile valore venale dell'appartamento, sulla base della superficie precedentemente determinata, è pari a:

appartamento: superficie commerciale 60,50 mq

$$V = \text{mq. } 60,50 \times \text{€. } 484,00 = \text{€. } 29.282,00$$

A cui si sottrae:



- il 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 pari a €. 4.392,30
- l'importo di €. 1.250,00 come quota per gli oneri di urbanizzazione di cui alla legge 10/77 determinate alla data del 29.02.1994 in lire 40.548.028 e non versati (come da documentazione allegata).

Valore complessivo  $V = € 23.639,70$

**VALORE DELL'INTERO CESPITE  $V = € 23.600,00$  IN CIFRA TONDA (euro ventitremilaeseicento/00)**

***Determinazione del valore venale della quota pignorata dell'immobile***

L'immobile risulta pignorato per la proprietà di 1/1

**FORMAZIONE DEI LOTTI PER LA VENDITA**

Rilevate la conformazione planimetrica dell'unità immobiliare nonché la sua estensione, la possibilità di accesso all'unità, lo stato dei luoghi soprattutto in riferimento alle opere impiantistiche il ctu ritiene imprescindibile la formazione di un Lotto unico.

- **LOTTO 4** Appartamento per civile abitazione posto al piano seminterrato

**DESCRIZIONE E DATI IDENTIFICATIVI:**

**Appartamento per civile abitazione posto al piano seminterrato di un fabbricato sito alla Via Cellini 5 del comune di San Giovanni in Fiore (Cs) costituito da un vano ingresso di mq. 14,60 circa, due vani rispettivamente di mq. 15,75 e mq 19,10 circa, un disimpegno di mq 1,60 circa e un locale wc di mq 3,20. La Superficie commerciale lorda è di mq. 60,50 circa.**

***Catasto Fabbricati***

**NCEU del comune di San Giovanni in Fiore Foglio 84, Particella 255, sub 19, cat A/2, vani 3 Sup. cat. 58 mq, rendita 162,68 euro, Via Benvenuto Cellini 5, Piano S1 Intestato a 1/1;**

**VALORE PREZZO BASE QUOTA DI 1/1  $V = € 23.600,00$  (euro ventitremilaeseicento/00)**

**Unità immobiliare (ufficio) posta al piano 1°** (Foglio 82, Particella 1452, sub 10, Cat. B4)

**Locale Box/Garage posto al piano primo interrato** (Foglio 82, Particella 1452, sub 37, Cat C/6)

### *Descrizione del fabbricato di cui le unità immobiliari pignorate fanno parte*

Trattasi di un fabbricato per civile abitazione e attività commerciale costruito presumibilmente nei primi anni novanta. L'edificio di forma geometrica pressoché regolare, è costituito da cinque fuori ed un piano interrato adibito ad box auto. La struttura è del tipo intelaiata in calcestruzzo armato, solai in latero cemento, copertura a falde. Facciate esterne intonacate e tinteggiate, balconi a sbalzo con balaustra in metallo, infissi esterni in PVC con avvolgibili in PVC. Il fabbricato si presenta in condizioni di conservazione esterna buono ed è prospiciente la via Volterra. Il fabbricato ricade nella zona centrale del agglomerato urbano del comune di San Giovanni in Fiore. La zona è servita agevolmente dalla viabilità comunale ed è dotata di alcune attività commerciali.

### *Regolarità urbanistica*

Da ricerche effettuate presso l'ufficio competente del comune di San Giovanni in Fiore lo scrivente non ha avuto modo di accedere al fascicolo del fabbricato per il reperimento della concessione e dell'agibilità. Alla richiesta di accesso al fascicolo del fabbricato in oggetto l'ufficio comunale competente non ha ancora dato seguito.

**UNITA' IMMOBILIARE (uso ufficio) piano 1° Foglio 82 P.Ila 1452 sub 10 Cat B4**

### *Descrizione dell'unità immobiliare*

Unità immobiliare uso ufficio posto al piano primo di un edificio ubicato in via Volterra n. 30 del comune di San Giovanni in Fiore.

Unità immobiliare è costituita da un vano corridoio di mq. 4,60 circa, quattro vani rispettivamente di mq. 23,5, mq 9,50 circa, mq 19,50 circa, mq 17,20 circa, un locale wc di mq 3,80 e un loc disimpegno di mq 3,40 circa oltre a un balcone di mq 5,70. La Superficie commerciale complessiva è di mq. 93,60 circa.

**Alla data del sopralluogo il 07.06.2022 l'unità immobiliare oggetto di esecuzione Foglio 82 P.Ila 1452 sub 10 risulta unificata con la particella 1452 sub 66 di altro proprietario e non oggetto della presente esecuzione. Risultano assenti alcuni muri perimetrali delimitanti il confine con l'unità immobiliare attigua, ed alcuni tramezzi interni e un diverso posizionamento di alcune porte che determinano una sostanziale difformità distributiva interna. Delle spese di ripristino si terrà conto in fase di valutazione.**

L'unità immobiliare risulta intonacata all'interno con pavimento in gres porcellanato. Impianto elettrico sotto traccia ed idrico sotto traccia. Impianto termico con radiatori in alluminio e caldaia murale interna; Infissi esterni in PVC con avvolgibili in PVC e vetro camera.

Locale bagno dotato di lavabo, wc

L'unità immobiliare risulta libera da persone e non utilizzata da diversi anni. Si presenta in uno stato di manutenzione appena sufficiente. Si rilevano tracce di infiltrazione di acqua proveniente dal piano superiore.

### ***Intestazione e divisione degli immobili***

Come da relazione notarile e visura catastale, all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria dell'immobile. Gli intestatari,

Piena proprietà.

### ***Identificazione e conformità catastale***

Censita al NCEU del comune di San Giovanni in Fiore **Foglio 82, Particella 1452, sub 10, cat B/4, classe U, Consistenza 300 mc, Sup. cat. 114 mq, rendita 278,89 euro Intestato a 1/1 Via Gran Sasso n. 16;**

Lo stato dei luoghi dell'unità immobiliare risulta difforme alla planimetria catastale in atti.

### ***Estensioni***

Come da uso convenzionale, la superficie calcolata è quella commerciale, comprensiva della superficie utile, di quella dei muri divisorii interni e perimetrali.

Dal rilievo effettuato risulta che la

- Superficie commerciale interna è mq. 93,60 circa
- Balcone superficie commerciale mq. 5,70 circa

Per una migliore individuazione, si rinvia alle planimetrie catastali, alle planimetrie di rilievo, nonché al rilievo fotografico.

### ***Stato di possesso, occupazione e vincoli***

L'immobile in esame risulta libero da persone e cose ed è, alla data del sopralluogo, nella disponibilità della



Dagli atti in possesso dello scrivente, non si rilevano vincoli di censo, livello o uso civico mentre si rilevano solo i vincoli imposti dallo strumento urbanistico vigente e dal Dlgs 42 del 2004 relativi ad interventi edilizi di tipo manutentivi e di conservazione.

Dagli atti in possesso dello scrivente e per come riferito dal Dott. non risultano spese condominiale insolute.

Si precisa che lo scrivente ha eseguito l'accesso all'immobile in data 07.06.2022 con l'ausilio del fabbro e della forza pubblica. L'immobile, eseguite le operazioni di rito, è stato richiuso previa sostituzione della serratura ed alla presenza dei carabinieri come da verbale allegato. Le chiavi restano in possesso del ctu che provvederà a consegnare presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Cosenza dopo aver provveduto nei prossimi giorni assieme, al fabbro, alla sistemazione del pannello esterno della porta di ingresso che ha carattere solo decorativo. L'unità immobiliare alla fine del sopralluogo e dopo la sostituzione della serratura risulta regolarmente chiusa.

## CRITERIO DI STIMA

### *Metodo sintetico comparativo*

Lo scrivente ritiene che per pervenire alla stima del più probabile valore di mercato si debba assumere, come valore per unità di superficie, quel valore di mercato praticato, per altre compravendite di immobili simili a destinazione abitazione, nella zona in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima ed in altre zone simili applicando, successivamente, degli idonei coefficienti di merito che tengano conto delle particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile stesso.

### *Determinazione dei valori unitari*

Il metodo utilizzato è quello della stima sintetico comparativa per coefficienti di merito individuati e riportati nelle tabelle seguenti:

#### **Caratteristiche posizionali medie**

	<b>Coefficiente</b>
Zona centrale dotata di tutti i servizi	1.00
Zona semicentrale (limitrofe zone centrali)	0,90
Zona periferica	0,85
Zona agricola/boschiva	0.80

#### **Caratteristiche ambientali intrinseche**

	<b>Coefficiente</b>
Ottime	1.00
Buone	0.90
Sufficienti	0.80
Scadenti	0.70

#### **Caratteristiche tecniche e funzionali**

**Coefficiente**

Ottime	1,00
Buone	0,95
Sufficienti	0,85
Scadenti	0,80

#### Stato di conservazione e manutenzione

	Coefficiente
Buono	0,95
Normale	0,90
Mediocre	0,85
Scadente	0,80
Pessimo	0,70

#### Vetustà fisica

	Coefficiente
Fabbricato nuovo	1,00
Fabbricato con 5 anni	0,96
Fabbricato con 10 anni	0,92
Fabbricato con 15 anni	0,88
Fabbricato con 20 anni	0,85
Fabbricato con 30 anni	0,82
Fabbricato con 40 anni	0,75
Fabbricato con 50 anni	0,70
Oltre	Secondo lo stato e caratteristiche dell'edificio

Sulla base di informazioni assunte, tecnicamente attendibili, si è rilevato che il prezzo medio unitario di mercato praticato per compravendite di immobili a destinazione abitazione, usato in discrete condizioni (della stessa tipologia), localizzati nel comune di San Giovanni in Fiore (e zone limitrofe simili), oscilla tra €. 400,00 e €. 550,00 al mq mentre dai dati dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) si evince un prezzo a metro quadro che oscilla tra €. 460,00 e €. 680,00 al mq. Considerando un valore medio di 500,00 €/mq a cui si ritiene opportuno applicare i coefficienti di merito

Immobile	Valore €/mq	Coefficienti di merito					Media coeff.	Valore rapportato all'immobile in esame €/mq
		Caratteristiche posizionali medie	Caratteristiche ambientali intrinseche	Caratteristiche tecniche e funzionali	Stato di conservazione e manutenzione	Vetustà fisica		
Appartamento	550,00	1,00	0,90	0,85	0,90	0,75	0,88	484

Il più probabile valore venale unitario dell'appartamento risulta essere di €. 484,00

#### 14.3 Determinazione del valore venale dell'unità immobiliare (p. 1)

Il più probabile valore venale dell'appartamento, sulla base della superficie precedentemente determinata, è pari a:

Unità immobiliare uso ufficio: superficie commerciale interna 93,60 mq

$$V = \text{mq. } 93,60 \times \text{€. } 484,00 = \text{€. } 45.302,40$$

balcone: superficie commerciale 5,70 mq

$$V = \text{mq. } 5,70 \times \text{€. } 484,00 \times 0,25 = \text{€. } 689,70$$

Valore complessivo appartamento  $V = \text{€. } 45.992,10$

a cui si sottrae:

- il 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 pari a €. 6.898,81
- Per le spese di ripristino dello stato dei luoghi necessarie a realizzare le murature divisorie con l'unità immobiliare contigua, comprensiva di intonaco e tinteggiatura, adeguamento impianto elettrico e idrico pari a €. 5.000,00

Valore complessivo  $V = \text{€. } 34.093,29$

**VALORE DELL'INTERO CESPITE  $V = \text{€. } 34.000,00$  IN CIFRA TONDA (euro trentaquattromila/00)**

#### ***Determinazione del valore venale della quota pignorata dell'immobile***

L'immobile risulta pignorato per la proprietà di 1/1

#### **FORMAZIONE DEI LOTTI PER LA VENDITA**

Rilevate la conformazione planimetrica dell'unità immobiliare nonché la sua estensione, la possibilità di accesso all'unità, lo stato dei luoghi soprattutto in riferimento alle opere impiantistiche il ctu ritiene imprescindibile la formazione di un Lotto unico.

- **LOTTO 5** Unità immobiliare uso ufficio posta al piano 1

#### **DESCRIZIONE E DATI IDENTIFICATIVI:**

Unità immobiliare uso ufficio posto al piano primo di un edificio ubicato in via Volterra n. 30 del comune di San Giovanni in Fiore costituita da un vano corridoio di mq. 4,60 circa, quattro vani rispettivamente di mq. 23,5, mq 9,50 circa, mq 19,50 circa, mq 17,20 circa, un locale wc di mq 3,80 e un loc disimpegno di mq 3,40 circa oltre a un balcone di mq 5,70. La Superficie commerciale complessiva è di mq. 93,60 circa. Libero da persone.

***Catasto Fabbricati***



NCEU del comune di San Giovanni in Fiore **Foglio 82, Particella 1452, sub 10, cat B/4, classe U, Consistenza 300 mc, Sup. cat. 114 mq, rendita 278,89 euro Intestato a 1/1 Via Gran Sasso n. 16;**

**VALORE PREZZO BASE PER LA QUOTA DI 1/1 V = € 34.000,00 (euro trentaquattromila/00)**



**LOCALE BOX GARAGE piano 1° INTERRATO Foglio 82 P.la 1452 sub 37 CAT C/6**

### ***Descrizione dell'unità immobiliare***

Si accede a locale box posto al piano primo interrato attraverso rampa e area di manovra condominiale.

L'unità immobiliare, box auto, ha una forma rettangolare dalla estensione di mq 17,20 circa.

L'interno risulta intonacato, pavimento in battuto di cemento, porta di ingresso del tipo serranda avvolgibile.

Si presenta in discreto stato di manutenzione e conservazione.

### ***Intestazione e divisione degli immobili***

Come da relazione notarile e visura catastale, all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria dell'immobile. Gli intestatari, , per diritto di intera proprietà .

### ***Identificazione e conformità catastale***

Comune di San Giovanni in Fiore (Cs) censito al N.C.E.U al Foglio 82, Particella 1452, subalterno 37, Cat C6, mq 18 Via Gran Sasso 14. Piena Proprieta 1/1 in ditta

Lo stato dei luoghi dell'unità immobiliare risulta conforme alla planimetria catastale in atti.

### ***Estensioni***

Come da uso convenzionale, la superficie calcolata è quella commerciale, comprensiva della superficie utile, di quella dei muri divisorii interni e perimetrali .

Dal rilievo effettuato risulta che la Superficie commerciale lorda è di mq. 17,20 circa.

Per una migliore individuazione, si rinvia alle planimetrie catastali, alle planimetrie di rilievo, nonché al rilievo fotografico.



### **Stato di possesso, occupazione e vincoli**

L'immobile in esame risulta libero da persone e cose ed è, alla data del sopralluogo, nella disponibilità della

Dagli atti in possesso dello scrivente, non si rilevano vincoli di censo, livello o uso civico mentre si rilevano solo i vincoli imposti dallo strumento urbanistico vigente e dal Dlgs 42 del 2004 relativi ad interventi edilizi di tipo manutentivi e di conservazione.

Dagli atti in possesso dello scrivente e per come riferito dal Dott. non risultano spese condominiale insolute.

### **CRITERIO DI STIMA**

#### ***Metodo sintetico comparativo***

Lo scrivente ritiene che per pervenire alla stima del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare, magazzino/locale caldaia a servizio dell'unità immobiliare ma distinto da esso catastalmente si debba utilizzare il valore a metro quadro determinato per l'unità abitativa dello stesso fabbricato ridotta secondo l'indice del 50% ai sensi della Norma UNI 10750 e smi tenuto conto che non si rileva una casistica di compravendita di locali simili in zona.

#### ***Determinazione del valore venale del locale Box garage (piano interrato)***

Il più probabile valore venale del locale magazzino/deposito, sulla base della superficie precedentemente determinata, è pari a:

locale box garage: superficie commerciale 17,20 mq.

$$V = \text{mq. } 17,20 \times \text{€. } 484,00 \times 0,50 = \text{€. } 4.162,40$$

a cui si sottrae il

- il 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 pari a € 624,36

Valore complessivo  $V = \text{€} 3.538,04$

**VALORE DELL'INTERO CESPITE  $V = \text{€ } 3.500,00$  IN CIFRA TONDA (euro tremilaecinqucento/00)**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## FORMAZIONE DEI LOTTI PER LA VENDITA

Rilevate la conformazione planimetrica dell'unità immobiliare e le dimensioni ridotte il c.t.u ritiene imprescindibile la formazione di un Lotto unico.

- **LOTTO 6** locale Box Garage caldaia posta al piano primo seminterrato

### DESCRIZIONE E DATI IDENTIFICATIVI:

**Locale box garage posto al piano primo interrato di un fabbricato sito nel Comune di San Giovanni in Fiore - Via Volterra 24** dalla superficie commerciale di mq. 17,20 circa .

#### ***Catasto Fabbricati***

N.C.E.U Comune di San Giovanni in Fiore (Cs) Foglio 82, Particella 1452, subalterno 37, Cat C6, mq 18 Via Gran Sasso 14. Piena Proprieta1/1 in dit [REDACTED]

**VALORE PREZZO BASE PER LA QUOTA DI 1/1 V = € 3.500,00** (euro  
tremilacinquecento./00)

### Conclusioni

Nel rassegnare la presente relazione, ringrazio la S.V.I., per la fiducia accordatami, ritenendo di aver risposto a quanto richiesto ed aver agito con scrupolo ed obiettività e, nelle conclusioni, resto a disposizione per qualsiasi ulteriore delucidazione dovesse necessitare.

Cosenza lì, 08.06.2022

*In fede*  
IL C.T.U.  
*Arch. Francesco Fortino*

## RIEPILOGO

- **LOTTO 1** Unità immobiliare destinata ad ufficio posta al piano T – 1 con corte esclusiva

### DESCRIZIONE E DATI IDENTIFICATIVI:

Unità immobiliare, destinazione ufficio (cat B4), facente parte di un più ampio fabbricato sito nel comune di San Giovanni in Fiore alla via dei Ciclamini e composta da un piano terra ed un primo piano collegati da scala interna e dotata di corte esclusiva così costituito:

- Piano terra composto da 11 vani, due locali wc con antibagno dalla superficie commerciale complessiva di mq. 361mq circa e una corte esclusiva con superficie di mq 427, 00 circa.
- Piano primo composto da 6 vani e due locali wc con antibagno oltre che al corridoio distributivo e numero 4 balconi posti sul lato sud ovest con una superficie commerciale interna pari a 221,00 mq circa e una superficie balconi di 6,50 mq complessivi. Libero da persone.

### *Catasto Fabbricati*

Comune di San Giovanni in Fiore (Cs) censito al N.C.E.U al Foglio 69, Particella 451, subalterno 34, Ufficio B/4, classe U, Consistenza 1954 mc, Superficie catastale 656 mq, Rendita 1816,48, Via dei Ciclamini snc piano T-1. Proprietà superficiaria 1/1.

**VALORE PREZZO BASE QUOTA DI 1/1 V = € 217.000,00 (euro duecentodiciassettemila/00)**

- **LOTTO 2** Magazzino/locale caldaia posta al piano primo seminterrato

### DESCRIZIONE E DATI IDENTIFICATIVI:

**Magazzino/locale caldaia posta al piano primo seminterrato di un fabbricato sito alla nel Comune di San Giovanni in Fiore - Via dei Ciclamini n. 49**

Magazzino/locale caldaia dalla superficie commerciale di mq. 13,40 circa .

### *Catasto Fabbricati*

Comune di San Giovanni in Fiore (Cs) censito al N.C.E.U al Foglio 69, Particella 451, subalterno 18, Cat F3, Via Nuova Formazione piano S1. Proprietà superficiaria 1/1.

**VALORE PREZZO BASE DI V = € 2.400,00 (euro duemilaquattrocento/00)**

- **LOTTO 3** Appartamento per civile abitazione posto al piano seminterrato

DESCRIZIONE E DATI IDENTIFICATIVI:

**Appartamento per civile abitazione posto al piano seminterrato di un fabbricato sito alla Via Cellini del comune di San Giovanni in Fiore (Cs) composto da un vano ingresso di mq. 11,40 circa, due vani rispettivamente di mq. 22,25 e mq 15,90 circa e un locale wc di mq 6,00. La Superficie commerciale complessiva è di mq. 63,30 circa. Libero da persone.**

***Catasto Fabbricati***

**NCEU del comune di San Giovanni in Fiore Foglio 84, Particella 255, sub 42, cat A/2, vani 2,5, Sup. cat. 64 mq, rendita 135,57, Via Benvenuto Cellini 5, Piano S1 euro Intestato a 1/1;**

**VALORE PREZZO BASE QUOTA DI 1/1 V = € 23.600,00 (euro ventitremilaeseicento/00)**

- **LOTTO 4** Appartamento per civile abitazione posto al piano seminterrato

DESCRIZIONE E DATI IDENTIFICATIVI:

**Appartamento per civile abitazione posto al piano seminterrato di un fabbricato sito alla Via Cellini 5 del comune di San Giovanni in Fiore (Cs) costituito da un vano ingresso di mq. 14,60 circa, due vani rispettivamente di mq. 15,75 e mq 19,10 circa, un disimpegno di mq 1,60 circa e un locale wc di mq 3,20. La Superficie commerciale lorda è di mq. 60,50 circa.**

***Catasto Fabbricati***

**NCEU del comune di San Giovanni in Fiore Foglio 84, Particella 255, sub 19, cat A/2, vani 3 Sup. cat. 58 mq, rendita 162,68 euro, Via Benvenuto Cellini 5, Piano S1 Intestato a 1/1;**

**VALORE PREZZO BASE QUOTA DI 1/1 V = € 23.600,00 (euro ventitremilaeseicento/00)**

- **LOTTO 5** Unità immobiliare uso ufficio posta al piano 1

**DESCRIZIONE E DATI IDENTIFICATIVI:**

Unità immobiliare uso ufficio posto al piano primo di un edificio ubicato in via Volterra n. 30 del comune di San Giovanni in Fiore costituita da un vano corridoio di mq. 4,60 circa, quattro vani rispettivamente di mq. 23,5, mq 9,50 circa, mq 19,50 circa, mq 17,20 circa, un locale wc di mq 3,80 e un loc disimpegno di mq 3,40 circa oltre a un balcone di mq 5,70. La Superficie commerciale complessiva è di mq. 93,60 circa.

La Superficie commerciale complessiva è di mq. 93,60 circa.

Libero da persone.

**Catasto Fabbricati**

NCEU del comune di San Giovanni in Fiore **Foglio 82, Particella 1452, sub 10, cat B/4, classe U, Consistenza 300 mc, Sup. cat. 114 mq, rendita 278,89 euro Intestato a 1/1 Via Gran Sasso n. 16;**

**VALORE PREZZO BASE PER LA QUOTA DI 1/1 V = € 34.000,00 (euro trentaquattromila/00)**

- **LOTTO 6** locale Box Garage caldaia posta al piano primo seminterrato

**DESCRIZIONE E DATI IDENTIFICATIVI:**

**Locale box garage posto al piano primo interrato di un fabbricato sito nel Comune di San Giovanni in Fiore - Via Volterra 24** dalla superficie commerciale di mq. 17,20 circa .

**Catasto Fabbricati**

N.C.E.U Comune di San Giovanni in Fiore (Cs) Foglio 82, Particella 1452, subalterno 37, Cat C6, mq 18 Via Gran Sasso 14. Piena Proprieta1/1 in ditta

**VALORE PREZZO BASE PER LA QUOTA DI 1/1 V = € 3.500,00 (euro tremilacinquecento./00)**

Cosenza li, 08.06.2022



In fede  
IL C.T.U.  
Arch. Francesco Fortino

**RILIEVO**  
**UNITA IMMOBILIARE USO UFFICIO**  
NCEU Foglio 69 p.IIa 451 sub 34 Cat B4  
PIANO TERRA

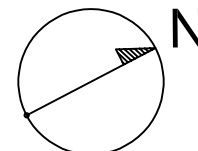
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Piano terra

Superficie commerciale lorda mq 361,00  
Superficie corte mq 427,00



Scala 1:200

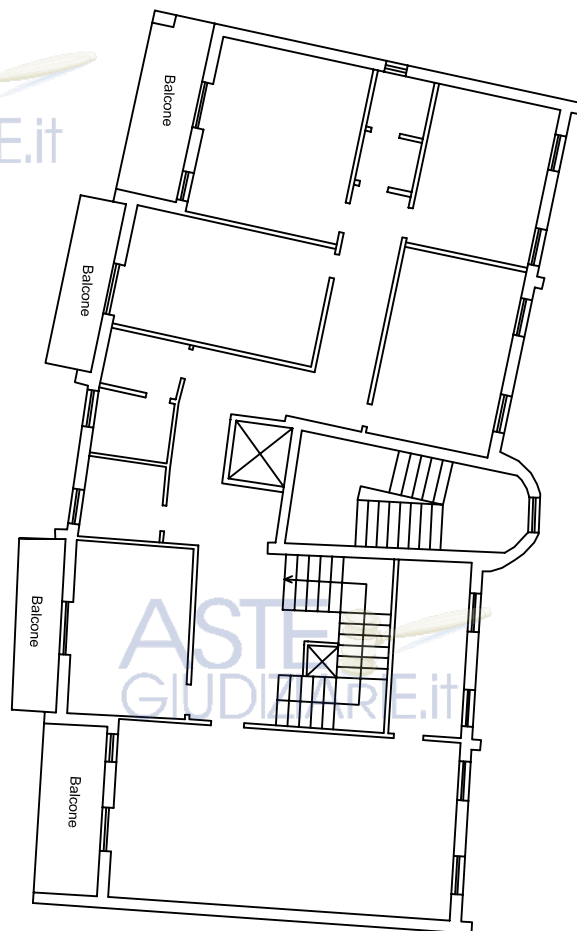
# RILIEVO UNITA IMMOBILIARE USO UFFICIO

NCEU Foglio 69 p.IIa 451 sub 34 Cat B4

PIANO PRIMO

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



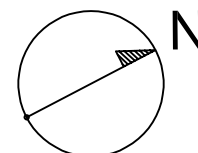
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Piano Primo

Superficie commerciale lorda mq 221,00

Superficie balconi mq 6,50



Scala 1:200



UNITA' IMMOBILIARE FOGLIO 69 P.LLA 451 SUB 34 – CAT. B4



Contesto su strada principale



Accesso all'unità immobiliare attraverso la corte esclusiva.





Piano terra – disimpegno d’ingresso



Piano terra – vano





Piano terra – vano



Piano terra – vano





Piano terra – vano



Piano terra – vano





Piano terra – wc



Piano terra – scala di accesso al piano primo





Piano primo – vano



Piano primo – corridoio

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





Piano primo – wc



Piano primo – vano





Piano primo – vano



Piano primo – balcone







Piano primo – vano



Piano primo – vano



# RILIEVO

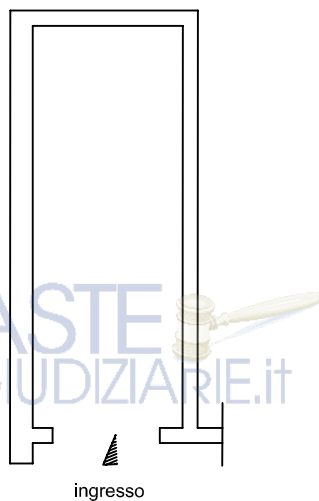
## UNITA IMMOBILIARE - LOCALE CALDAIA

NCEU Foglio 69 p.IIa 451 sub 18 Cat F3

PIANO SEMINTERRATO

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

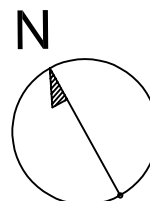
ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Piano seminterrato

Superficie commerciale lorda mq 13,40



Scala 1:200



Ingresso locale caldaia al servizio dell'unità p.lla 451 sub 34



Interno  
ASTE  
GIUDIZIARIE.it



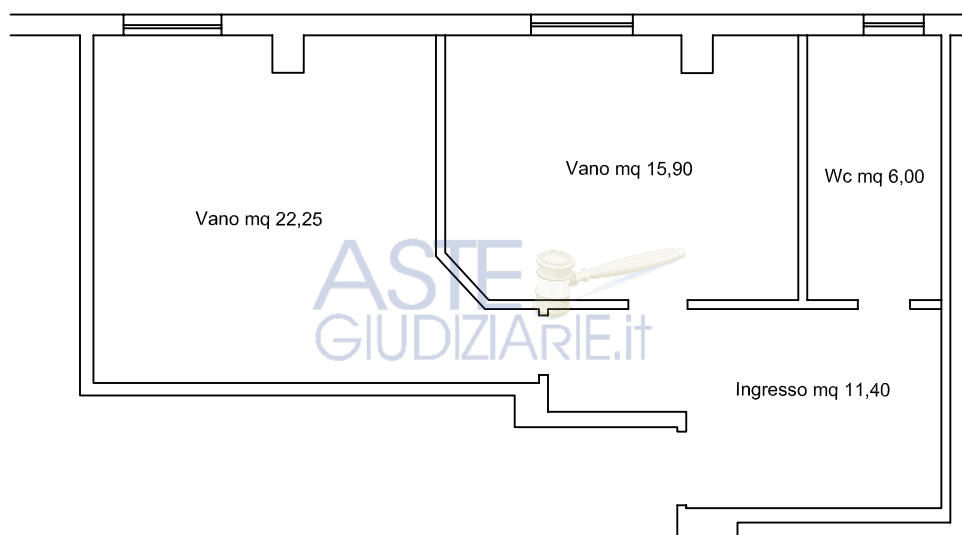
# RILIEVO UNITA IMMOBILIARE - APPARTAMENTO

NCEU Foglio 84 p.IIa 255 sub 42 Cat A2

PIANO SEMINTERRATO

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

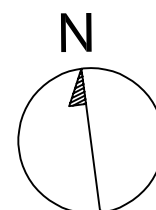


ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Piano seminterrato

Superficie commerciale lorda mq 63,30



Scala 1:100



Vista contesto urbano



Ingresso al vano scala condominiale





Ingresso su pianerottolo condominiale



Vano ingresso





Vano wc



Vano  
ASTE GIUDIZIARIE.it





Vano

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





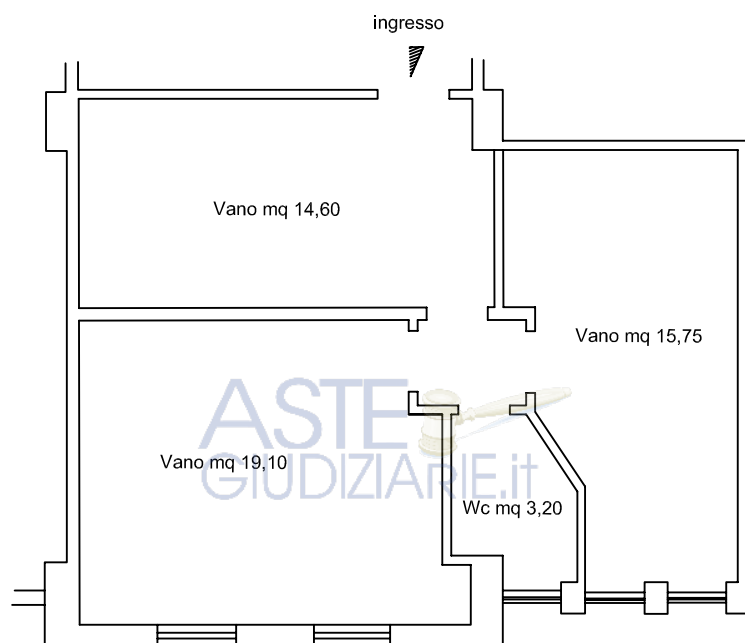
# RILIEVO UNITA IMMOBILIARE - APPARTAMENTO

NCEU Foglio 84 p.IIa 255 sub 19 Cat A2

PIANO SEMINTERRATO

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

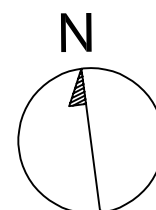


ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Piano seminterrato

Superficie commerciale lorda mq 60,50



Scala 1:100



Vista contesto urbano



Ingresso al vano scala condominiale





Ingresso su pianerottolo condominiale



Vano ingresso





Vano



Vano





Vano Wc

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



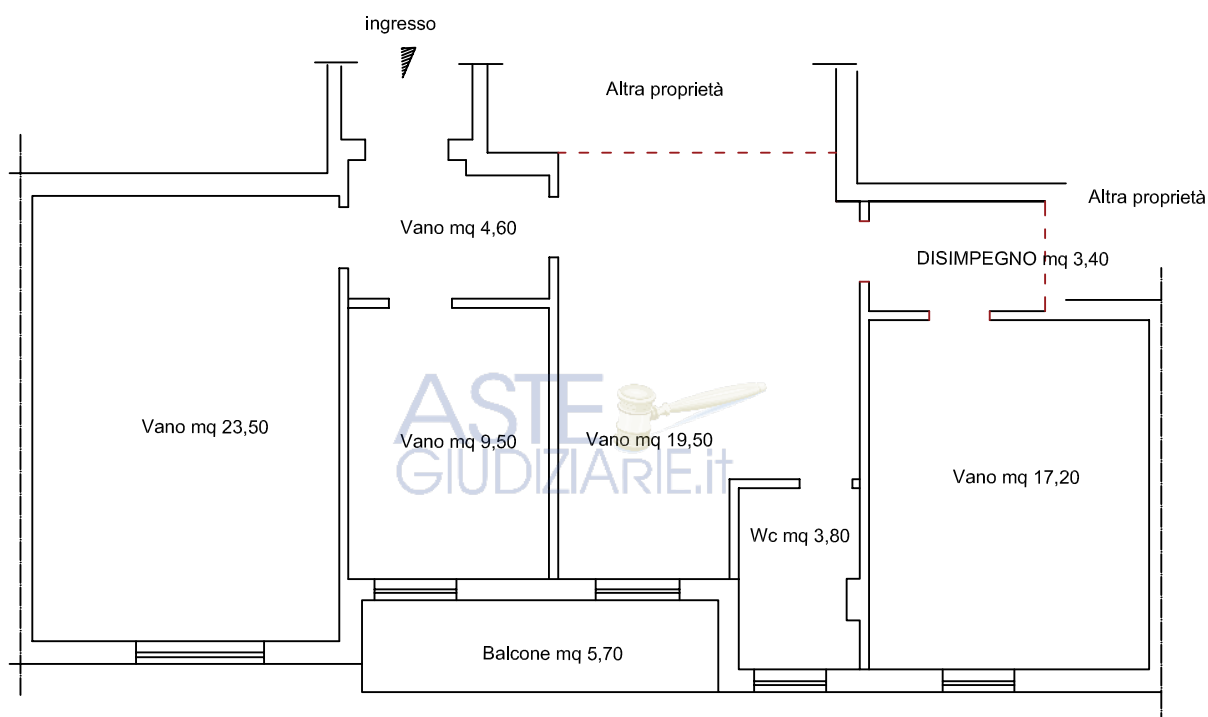
# RILIEVO UNITA IMMOBILIARE USO UFFICIO

NCEU Foglio 82 p.IIa 1452 sub 10 Cat B4

PIANO primo

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



-----  
Confine con l'unità immobiliare altra  
proprietà non oggetto di esecuzione

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Piano PRIMO

Superficie commerciale mq 93,60  
Balcone Superficie mq 5,70



Scala 1:100



Vista contesto urbano

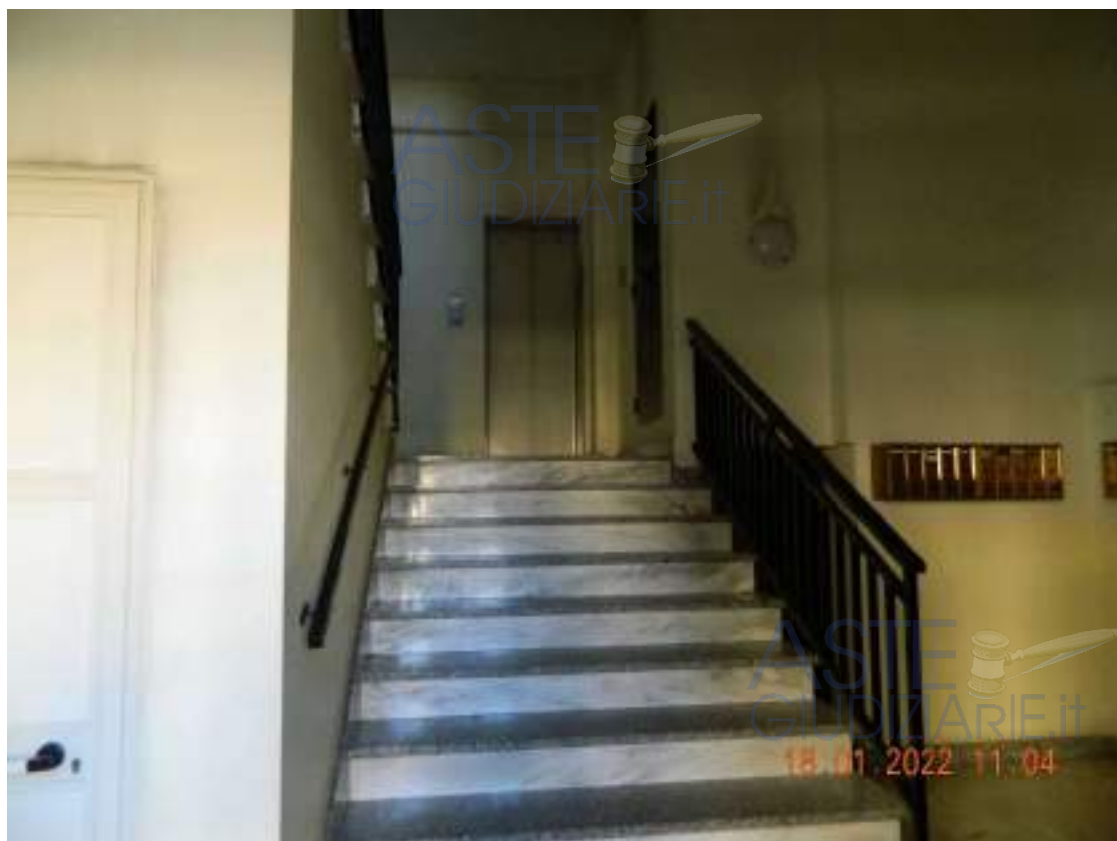


Unità immobiliare oggetto di esecuzione





Ingresso condominiale



Atrio e scala condominiale







Porta di ingresso Unità immobiliare oggetto di esecuzione



Porta di ingresso apertura con ausilio fabbro e forza pubblica





Porta di ingresso apertura con ausilio fabbro e forza pubblica



Vano





Vano



Linea di confine con l'altra unità immobiliare non oggetto di esecuzione





Vano



Locale wc





Vano



ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
vano



# RILIEVO UNITA IMMOBILIARE BOX AUTO

NCEU Foglio 82 p.IIa 1452 sub 37 Cat C6

PIANO Interrato

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

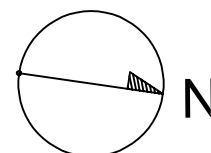


ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Piano Interrato

Superficie commerciale mq 17,20



Scala 1:100



Vista contesto urbano



Ingresso condominiale ai box auto





Spazio condominiale



Interno box

