

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

Sezione I Civile

Ufficio **ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Giudice dell'esecuzione: **Dott. Giuseppe Sicilia**

Procedura Giudiziaria **N. R. G.E. 164/2022**

Creditore : **BANCA MEDIOLANUM SPA -Sede: Basiglio (MI)**
Studio legale: **Avv. Massimo Mannocchi**
Lungotevere Arnaldo da Brescia n.9/10 Roma (RM)

Debitore:

[REDACTED]

Via Vittorio Emanuele II n.241 Roggiano Gravina (CS)

Consulenza Tecnica d'Ufficio
PERIZIA ESTIMATIVA

Cosenza , 28/03/2024

II C.T.U.

Dott.Arch.Virginia ORIOLO





INDICE



PREMESSA.....03

QUESITI.....03

RISPOSTA AI QUESITI PRELIMINARI.....07

RISPOSTA AI QUESITI09

SOPRALLUOGO-DESCRIZIONE DEL BENE.....10

URBANISTICA DELL'AREA,AUTORIZZAZIONI EDILIZIE.....12

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA.....16

DESCRIZIONE SINTETICA DEL LOTTO 20

CONCLUSIONI..... 21

ALLEGATI..... 22



➤ **PREMESSA**

La sottoscritta Dott. Arch. Virginia Oriolo [redacted] nata a Cosenza il 26/11/1966 con residenza e studio tecnico in Rende Via Torino, n° 6 [redacted] iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Cosenza con il n° 1720, incluso nell'Albo del Tribunale di Cosenza come Consulente Tecnico d'Ufficio del Giudice con il n° 1210, veniva nominato in data 09/11/2023 dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Giuseppe Sicilia (**ALL.n.01**) che, vista l'istanza di vendita depositata nell'intestata procedura, preso atto dell'avvenuto deposito della documentazione prescritta dall'ex art. 569 FISSA l'udienza di comparizione delle parti per l'esame della regolarità degli atti e per l'autorizzazione alla vendita per il giorno **07/05/2024 ore 9.30**. Rilevato che occorre nominare un esperto che provveda alla stima del compendio pignorato ed al compimento delle ulteriori attività di cui all'art. 173 – bis disp. att. c. p. c. nomina esperto nel presente procedimento l'Arch. Virginia Oriolo e dispone che il giuramento avvenga telematicamente entro 10 giorni dalla comunicazione ricevuta tramite compilazione del modulo allegato da depositarsi in pct.

Il G.E. dispone che il perito depositi la relazione di stima almeno 30 giorni prima dell'udienza e ne invii copia alle parti al momento del deposito; concede termine al debitore sino a 20 giorni prima dell'udienza per l'invio di note ed osservazioni alla relazione di stima a mezzo posta o posta elettronica, termine sino a 10 giorni al creditore per le proprie osservazioni in replica al debitore e termine di 5 giorni al perito per precisazioni e repliche alle eventuali osservazioni.

La sottoscritta C.T.U. Arch. Virginia Oriolo [redacted] con residenza e studio in Rende (CS) Via Torino [redacted] il giorno 10/11/2023 inviava giuramento di rito con firma digitale depositandolo in pct (**ALL.n.02**) .

➤ **QUESITI**

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

In particolare, l'esperto deve precisare:

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

oppure:

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

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

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

• se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia

stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

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

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

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento). Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

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

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato. Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

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

- 1) Provveda all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;
- 3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;
- 4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e l'0 della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;
- 6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per

l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

- 7) *ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;*
- 8) *a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- 9) *a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*
- 10) *a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;*
- 11) *ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- 12) *ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*
- 13) *ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;*
- 14) *a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.*
- 15) *ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene*

dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

Si raccomanda il perito stimatore di indicare:

- al punto **10**, se il compendio pignorato risulti più proficuamente vendibile come unico lotto o in più lotti separati, e le ragioni per cui giunga a tale valutazione; procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

- al punto **11**, se il bene/beni oggetto di pignoramento sia/siano liberi o occupati. E in quest'ultimo caso se risultino occupati da terzi (in caso affermativo se in virtù di titolo e quale e se opponibile al pignoramento) o dal debitore.

Individui e precisi, specie in quest'ultimo caso, se a occupare l'immobile vi siano soggetti particolarmente sensibili, come ad esempio minori, disabili, anziani. Rilevi tali circostanze anche nel proprio verbale di sopralluogo.

- L'adeguatezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. a seguito di effettivo controllo.

Il giudice dispone, inoltre, che l'esperto:

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

2) depositi, almeno TRENTA giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

A partire dal deposito dell'elaborato peritale.

-il debitore avrà tempo fino a 20 giorni prima dell'udienza per eventuali osservazioni

-i creditori avranno tempo fino a 10 giorni prima dell'udienza per le proprie osservazioni in replica al debitore

-al perito è concesso termine fino a giorni 5 prima dell'udienza per precisazioni e repliche alle osservazioni svolte al proprio elaborato peritale

-all'esperto è concesso termine fino a giorni 30 prima dell'udienza per il deposito dell'elaborato peritale.

A tale fine, all'interno della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy nonché gli allegati sopra identificati. Dovrà altresì essere allegato in formato .rtf o word.zip un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita.

AUTORIZZA l'esperto:

— al ritiro di copia degli atti del fascicolo d'ufficio;

— all'uso di mezzo proprio con esonero della P.A. da ogni responsabilità;

— ad accedere a pubblici uffici onde prendere visione ed estrarre copia, con anticipazione delle spese, di atti e documenti ivi depositati. Ove necessario l'esperto farà presente agli uffici pubblici che non sono a lui opponibili le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza agendo lo stesso per motivi di giustizia e su ordine del Giudice;

— a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato;

ASSEGNA all'esperto:

un acconto di €. 500,00 da versarsi a cura del creditore precedente entro 45 giorni dal giuramento dell'esperto.

Il giudice comunica all'esperto che il sopralluogo dell'immobile è indispensabile e che l'omissione di tale adempimento renderà inutilizzabile la relazione e sarà valutata dal Tribunale ai fini dell'affidamento di ulteriori incarichi. La mancata risposta ad uno solo dei quesiti, senza giustificato motivo, non consentirà la liquidazione, poiché si riterrà non espletato l'incarico con conseguente invito formale al completamento o con revoca dell'incarico.

Giusto il novellato disposto dell'art. 161 ter disp att cpc, all'esito del deposito della relazione il ctu presenterà la richiesta di liquidazione dell'acconto sull'onorario pari al 50% del valore di stima nonché (per intero) la richiesta di rimborso delle spese avvalendosi a tal fine del modello excell pubblicato sul sito del tribunale di cosenza (www.tribunaledicosenza.it) nel box dedicato alle procedure esecutive — moduli per i professionisti (file denominato "istanza liquidazione ctu estimo — Goggiamani"). La liquidazione della restante parte dell'onorario avverrà a seguito della vendita.

➤ **RISPOSTA AI QUESITI PRELIMINARI**

- *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei.*

La sottoscritta CTU , a seguito giuramento avvenuto in data 10/11/2023, in via preliminare ha estratto gli Atti allegati al Fascicolo riferito all' immobile sito in Roggiano Gravina (CS) Via Vittorio Emanuele II n.241 oggetto dell'esecuzione immobiliare Procedura NRGE 164/2022 Creditore: BANCA MEDIOLANUM SPA con sede legale in Basiglio (MI).- Debitori: FILICI GIANFRANCO nato a Cosenza il 27/07/1964 (C.F. FLGGFR64L27D086E) e BARBIERO LORENA nata a Cosenza il 03/11/1971 (C.F. BRBLRN71S43D086N) per verificare la completezza della documentazione.

Tale documentazione , depositata dal creditore precedente, contiene copia Atto di accollo del mutuo, i certificati delle iscrizioni e trascrizioni, il Certificato Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari del bene pignorato redatto dal Notaio dott. Giulia Barbagallo ,Atto di pignoramento immobile e note di trascrizione .

Non contiene copia di Atto comprovante la provenienza dell'immobile, copia di visure e planimetrie catastali, i certificati dei residenza né stato civile del debitore pignorato. Tale documentazione verrà recepita dalla CTU e/o richiesta al creditore precedente come ulteriore integrazione al fascicolo.

Precisi l'esperto:

- *se il creditore precedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;*
- oppure:
- *se il creditore precedente abbia optato per il deposito di Certificazione Notarile Sostitutiva.*

Il creditore precedente BANCA MEDIOLANUM SPA ha optato per il deposito di Certificazione Notarile Sostitutiva attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari del bene pignorato redatto dal Notaio dott Giulia Barbagallo redatto in Palermo in data 05/01/2023 **(ALL.n.03)**.

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

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

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

- *se la certificazione risalga ad un atto di acquisto derivativo o originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento;*

La Certificazione Notarile Sostitutiva del Notaio dott Giulia Barbagallo redatta in Palermo in data 05/01/2023 certifica il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza in data 01/12/2022 ai numeri 35886 del R.G. e 29567 R.P. Da tale certificazione risulta indicate l'intera storia ipotecaria degli immobili pignorati in particolare:

Pignoramento su: unità immobiliari in Roggiano Gravina (CS) Via Vittorio Emanuele II n.241, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 34 particella 1233 sub. 5 categoria A/3 consistenza 6 vani - superficie catastale mq 131 escluse aree scoperte mq 126 , classe 1 rendita euro 278,89 –

FILICI GIANFRANCO titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/2 e BARBIERO LORENA titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/2.

Successiva **trascrizione verbale di pignoramento immobili** registro generale n. 35886 registro particolare n. 29567 del 01/12/2022 a favore BANCA MEDIOLANUM SPA con sede in Basiglio (MI) codice fiscale 02124090164 contro: FILICI GIANFRANCO nato a Cosenza il 27/07/1964 (C.F. FLCGFR64L27D086E) e BARBIERO LORENA nata a Cosenza il 03/11/1971 (C.F. BRBLRN71S43D086N) in virtù di Atto giudiziario del Tribunale di Cosenza del 15/11/2022 repertorio n. 3626/2022. **(ALL.n.04).**

In secondo luogo l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento). Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In Atti non sono presenti le Visure storiche catastali né gli elaborati planimetrici relativi a n.1 unità immobiliare individuate nel N.C.E.U. del Comune di Roggiano Gravina (CS) al foglio 34 p.la n. 1233 sub.5 proprietà 1/2 di FILICI GIANFRANCO nato a Cosenza il 27/07/1964 (C.F. FLCGFR64L27D086E) e di proprietà 1/2 di BARBIERO LORENA nata a Cosenza il 03/11/1971 (C.F. BRBLRN71S43D086N).

Pertanto la sottoscritta CTU ha acquisito ,tramite piattaforma Sister Agenzia delle Entrate, visura catastale storica dell' immobile **(ALL.n.05)**, visura catastale per soggetti **(ALL.06-07)**, l'elaborato planimetrico **(ALL.n.08)** ,l'elenco subalterni **(ALL.n.09)** e la planimetria catastale dell'immobile **(ALL.n.10)**.

I dati catastali attuali e storici indicati nelle visure catastali e nel Certificato Notarile coincidono.

- *L'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato. Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.*

Il Creditore precedente non ha depositato nel fascicolo Certificato di Residenza/STATO CIVILE degli esecutati Filici Gianfranco e Barbiero Lorena la sottoscritta richiede al Comune

di Roggiano Gravina (CS) il certificato di residenza e lo stato di famiglia degli esecutati con pec in data 31/01/2024 **(ALL.n.11-n.12)**.

➤ **RISPOSTA AI QUESITI**

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

Per l'esatta individuazione dell'immobile inserito in una palazzina a N.4 piani fuori terra oltre pilotis è stata estrapolata una vista aerea della zona in cui è inserito il fabbricato nel tessuto urbano del Comune di Roggiano Gravina (CS) alla Via Vittorio Emanuele II n.241 . **(ALL n.13)** Sono state acquisite dalla sottoscritta C.T.U. ,tramite piattaforma Sister Agenzia delle Entrate Territorio — Ufficio di Cosenza, le visure catastali dell' immobile , la planimetria catastale, la storia degli elaborati planimetrici con indicazione dei sub per l'individuazione degli immobili soppressi e di quelli attuali siti nel Comune di Roggiano Gravina (CS) al foglio 34 particella n. 1233 sub 5.

L'immobile oggetto di pignoramento risulta esclusivamente quello individuato al F.34 part.IIa 1233 sub.5 di proprietà **1/2 FILICI GIANFRANCO e di proprietà 1/2 BARBIERO LORENA** in regime di comunione dei beni.

| N° | F. | Particella | Sub | Cat. | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Proprietà |
|----|----|------------|-----|------|--------|-------------|--|----------|--|
| 1 | 34 | 1233 | 5 | A/3 | 1 | 6 VANI | MQ 131 (escluse aree scoperte) MQ126 | € 278,89 | FILICI GIANFRANCO BARBIERO LORENA |

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

SOPRALLUOGO-DESCRIZIONE DEL BENE

A seguito comunicazione telefonica ricevuta dalla Avv.Perna Annalisa in qualità di custode dell'immobile pignorato nominato dal G.E.dott. Sicilia , in data 23/11/2023 alle ore 15.00 viene fissato il primo accesso .

L'immobile oggetto della procedura esecutiva è ubicato nel Comune di Roggiano Gravina (CS) in Via Vittorio Emanuele II n.241.Trattasi di una zona residenziale centrale con prevalenza di fabbricati residenziali, attività commerciali,luoghi di culto come si evince dalla foto aerea . L'edificio di forma ad Y è disposto su 4 livelli di cui 1 a piano terra tipo su pilotis. L'Avv.Perna denominato "Custode" dal G.E. e la sottoscritta CTU si sono recati c/o l'immobile oggetto di sopralluogo, ove si sono effettuati i controlli di rito e delle misurazioni dell'unità immobiliare verificando il rispetto della planimetria catastale, procedendo al rilievo fotografico e metrico dell' unità immobiliare sia internamente che all'esterno. Successivamente si è proceduto, rispettivamente, a redigere Verbale sopralluogo del CTU (**ALL.n.14**) e del Custode(**ALL.n.15**).

L'unità immobiliare oggetto della presente Stima riguarda un appartamento sito al piano primo oltre cantina al piano terreno sito in Via Vittorio Emanuele II n.241 in Roggiano Gravina (CS) complessivamente composta da n12 unità immobiliari individuate al NCEU F.34 particella 1233 oltre garage e cantine al piano terreno/pilotis denominato "Condominio Villa Immacolata" realizzato negli anni '60.

*Si specifica che seppur sulle visure catastali depositate e sui documenti d'identita dei proprietari l'indirizzo riportato risulta **Via Vittorio Emanuele II n.241 dall'accesso ai luoghi il numero civico riportato sul portone è Via Vittorio Emanuele II n.205 (vedi documentazione fotografica).**

Procedendo dalla Via Vittorio Emanuele II al n.205 si raggiunge un lotto recintato confinante a monte con la Via Vittorio Emanuele II , sui due lati con latri lotti di proprietà e sul resto verso valle. Attraversando cancello carraio e percorrendo una rampa carraia raggiungiamo il fabbricato isolato che si trova pertanto ad una quota inferiore del piano strada parzialmente non visibile per la parte inferiore a pilotis.

All'esterno il fabbricato si presenta con sagoma ad Y con 3 corpi di fabbrica e scala centrale unica. La struttura è realizzata in c.a. tamponamenti in mattoni forati, con intonaco color bianco e fasce marcapiano colore marrone. La copertura è a falde inclinate con manto di copertura in tegole. Gli infissi esterni sono in pvc e tapparelle in pvc .

1-Unità immobiliare individuata al F.34 p.1233 sub. 5- APPARTAMENTO A/3 -Via Vittorio Emanuele II n.241 Roggiano Gravina (CS).

All'appartamento si accede scala centrale unica del fabbricato dotato di ascensore .E' sita al piano primo **(ALL.n.16)**.All'interno si presenta con vari ambienti: zona giorno comprendente da disimpegno n.1 locale cucina e zona pranzo,n.1 ampio salone, e zona notte comprendente n.2 camere da letto e n.1 servizi igienico per un totale di mq 126,00 escluse aree scoperte per un totale complessivo di mq 131,00.

L'appartamento ha una tripla esposizione; a sud la cucina/pranzo con ampio terrazzo,il bagno e la camera singola,a nord il salone e la camera matrimoniale con ampio terrazzo e ad est piccolo balconcino ad uso lavanderia.

Percorrendo le scale dal piano primo accediamo da portone blindato ad una zona disimpegno dal quale si accede alla zona giorno .Sulla destra entriamo nell'ambiente cucina/pranzo con balcone a servizio della zona e due portefinestre. La cucina è a vista disposta ad L dotata di impianto idrico e a gas. Sulla sinistra accediamo al soggiorno doppio illuminato da n.2 finestre .La pavimentazione di questa zona è in lastre di gres 60*60 color beige.I locali risultano decorati con idropittura.Le porte sono in legno colore bianco.

Si procede nella zona notte da disimpegno si accede alle camere da letto (n.1 matrimoniale e n.1 singola) e al bagno. La pavimentazione in questa zona è stata sovrapposta con un laminato effetto legno escluso il bagno che ha pavimentazione in ceramica.Il bagno risulta finestrato con sanitari (wc e bidet) piatto doccia e lavabo a colonna. Rivestimento in ceramica h.150. Il terrazzo lato ovest è stato adibito a lavanderia.

Le finiture dell'unità immobiliare adibita ad uso residenziale sono di scarsa qualità . Tutti gli ambienti risultano tinteggiati, pavimenti sono parte in ceramica e parte in laminato ,le porte interne sono in legno tamburato liscio. Tutti gli impianti sono presenti e funzionanti: quello elettrico ,idrico-sanitario e per il riscaldamento è presente caldaia e termosifoni mentre per il raffrescamento è presente n.1 split nella cucina compresa UTA sul terrazzo.

Si precisa che in alcuni punti del soffitto (in particolare in cucina e nella camera da letto singola) sono presenti macchie da infiltrazioni precedenti e muffa per cattiva aerazione dei locali. Problematiche sanabili con trattamenti antimuffa e nuova tinteggiatura.

In abbinamento all'immobile è sita un locale cantina al piano terreno/pilotis.Dal vano scale principale si accede dal corridoio ad una seria di cantine. Al locale ,di dimensioni circa mq 10,00 ,si accede da porta in legno oppure da cortile esterno attraverso portone metallico a 3 ante.All'interno il locale risulta rifinito al grezzo con soffitto e pareti scarsamente imbiancati e pavimento in battuto di cemento.Attualmente utilizzato come deposito.

L'unità immobiliare in oggetto è attualmente occupata dai
e da n.1 figlia .

URBANISTICA DELL'AREA

L'area ha destinazione urbanistica come riportato sulle tavole dell'azzoneamento dei P.S.C. di Roggiano Gravina (CS) **AMBITO TU1** – Ambito con realizzazioni dal 1945 al 1987 (adozione PRG) – Interessa le zone del territorio con caratteristiche di quasi saturazione, le zone B del vigente P.R.G. in fase di completamento e nelle quali sono chiaramente prefigurate le infrastrutture e la disposizione dei lotti edificati **(ALL.17)**

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

La costruzione originaria del fabbricato risulta ante 1967 come dichiarato nell'Atto Notarile di proprietà redatto dal Notaio Espedito Claudio Cristofaro in data 23/04/2007 rep.77021 racc.28914 **(ALL.18)**

- 4) *accerti, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /0 della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificati l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificati, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

Da indagini effettuate presso il Comune di Roggiano Gravina- Ufficio Urbanistica dove la sottoscritta C.T.U. ha presentato richiesta accesso agli Atti in data 10/01/2024**(ALL.n19)** .

In data 15/02/2024 il Comune invia copia dei seguenti titoli abilitativi:

- SCIA N.42 prot.9166 del 28/12/2017 **(ALL n.20-21)** che riguarda opere di manutenzione straordinaria relative a demolizione tramezzo, sostituzione pavimenti e rivestimenti, rifacimento bagno, chiusura in muratura di una porta interna,tinteggiatura.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato in sopralluogo e dalle verifiche urbanistiche ,edilizie e catastali autorizzate non risultano difformità.



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

La presente stima riguarda un immobile e non un terreno di conseguenza non è necessario allegare CDU.

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

L'immobile oggetto di procedimento esecutivo in danno alla BANCA MEDIOLANUM SPA con sede in Basiglio (MI) codice fiscale 02124090164 come disposto nell'Atto di pignoramento su: unità immobiliari in Roggiano Gravina (CS) Via Vittorio Emanuele II n.241, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 34 particella 1233 sub. 5 categoria A/3 consistenza 6 vani -superficie catastale mq 131 escluse aree scoperte mq 126 , classe 1 rendita euro 278,89 –

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali depositate c/o l'Agenzia delle Entrate non si rilevano difformità edilizie.

Pertanto la sottoscritta CTU non ritiene necessario disporre variazione catastale.

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

Pignoramento su: unità immobiliari in Roggiano Gravina (CS) Via Vittorio Emanuele II n.241, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 34 particella 1233 sub. 5 categoria A/3 consistenza 6 vani -superficie catastale mq 131 escluse aree scoperte mq 126 , classe 1 rendita euro 278,89 –

ALL n.22).

Successiva **trascrizione verbale di pignoramento immobili** registro generale n. 35886 registro particolare n. 29567 del 01/12/2022 a favore BANCA MEDIOLANUM SPA con sede in Basiglio (MI)

codice fiscale 02124090164 contro : FILICI GIANFRANCO nato a Cosenza il 27/07/1964 (C.F. FLCGFR 64L27D086E) e BARBIERO LORENA nata a Cosenza il 03/11/1971 (C.F. BRBLRN71S43D086N) in virtù di Atto giudiziario del Tribunale di Cosenza del 15/11/2022 repertorio n. 3626/2022.

Non è possibile vendere il bene pignorato in due lotti in quanto allo stato attuale trattasi di un unico appartamento su un piano con unico accesso e cantina annessa.

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

Dalla Certificazione ventennale notarile risulta che:

L'immobile in oggetto è pervenuto ai signori FILICI GIANFRANCO e BARBIERO LORENA in piena proprietà per la quota di ½ ciascuno in regime di comunione legale per atto di compravendita del 23/04/2007 Numero di repertorio 77021/28914 Notaio CRISTOFARO ESPEDITO CLAUDIO, Sede SAN MARCO ARGENTANO (CS), trascritto il 02/05/2007 ai nn. 17114/ 11496, da potere di VOLPE ALBERTO nato il 22/02/1943 a ROGGIANO GRAVINA (CS) Codice fiscale VLP LRT 43B22 H488 U;

Al signor VOLPE ALBERTO l'immobile era pervenuto per atto di ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA del 18/12/2004 Numero di repertorio 69571/25646 Notaio CRISTOFARO ESPEDITO CLAUDIO Codice fiscale CRS SDT 48A23 H981 L, Sede SAN MARCO ARGENTANO (CS), trascritto il 14/01/2005 ai nn. 2161/1263, da potere della cooperativa VILLA IMMACOLATA SOC.COOP. A R.L. Sede ROGGIANO GRAVINA (CS) Codice fiscale 02108930781; Quanto alla cooperativa VILLA IMMACOLATA SOC.COOP. A R.L.,

* Da ispezioni ipotecarie estese a tutto il periodo cartaceo sulla società cooperativa VILLA IMMACOLATA SOC.COOP. A R.L. non si rileva alcuna formalità a favore della stessa avente ad oggetto l'immobile d'interesse in tutte le sue precedenti identificazioni catastali, dalla lettura del titolo in Notar Cristofaro Espedito Claudio del 18/12/2004 rep.n.69571/25646 non si rileva alcuna indicazione relativa alla provenienza e viene specificato che: "l'assegnazione viene effettuata nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile attualmente si trova con ogni connesso diritto accessorio, accessione, pertinenza, dipendenza, servitù attiva e passiva, così come posseduto e pervenuto per costruzione eseguita su terreno acquistato dalla società assegnante, in virtù di legittimi e giusti titoli".

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE NN. 1681/140 del 22/01/2018 - Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo fondiario del 17/01/2018 Numero di repertorio 58077/13284 Notaio ROMANELLO PASQUALE Codice fiscale RMN PQL 47A02 D005 H, Sede ROSSANO (CS), a favore di BANCA MEDIOLANUM S.P.A. Sede BASIGLIO (MI) Codice fiscale 02124090164 Domicilio ipotecario eletto BASIGLIO (MI) - VIA FRANCESCO SFORZA, PAL. MFUCCI contro FILICI GIANFRANCO nato il 27/07/1964 a COSENZA (CS) Codice fiscale FLC GFR 64L27 D086 E e contro BARBIERO Nome LORENA nata il 03/11/1971 a COSENZA (CS) Codice fiscale BRB LRN 71S43 D086 N Capitale € 41.230,16 Montante ipotecario € 82.460,32 Durata 15 anni.

TRASCRIZIONE NN.35886/29567 del 01/12/2022- Verbale di pignoramento del 15/11/2022 n.rep.3626 pubblico ufficiale Tribunale di Cosenza CF 80004370781 sede Cosenza a favore di Banca MEDIOLANUM SPA sede di Basiglio (MI) CF 02124090164 richiedente Studio legale Mannocchi & Fioretti Lungotevere

Arnaldo da Brescia 9/10 Roma contro

FILICI GIANFRANCO nato a Cosenza il 27/07/1964 (C.F. FLOCFRE41C086E) e BARBIERO LORENA nata a Cosenza il 03/11/1974 (C.F. BRBLRN71S43D086N)
Per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di comunione dei beni.

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

Per la valutazione dell'unità immobiliare si è adottato il metodo della stima sintetica che si basa sulla comparazione del più probabile valore di mercato di manufatti simili a quello oggetto della stima. La superficie commerciale dell'unità immobiliare si determina misurando la superficie del piano al lordo delle murature esterne. I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Il più probabile valore di mercato si ottiene al termine di un giudizio estimativo realizzato per comparazione tra i prezzi noti del libero mercato. La stima per comparazione quindi si basa su due fasi seguenti:

- Rilevazione di valori di mercato di beni simili o assimilabili a quelli di stima.
- Individuazioni delle variabili che influenzano il valore di mercato.

Stima dell'influenza delle variabili sul valore di mercato che con l'applicazione dei coefficiente per vetustà, obsolescenza e funzionalità globale, ne quantifica il degrado derivante dall'epoca di costruzione o ristrutturazione totale dell'immobile e la razionale connessione dei vari comparti in relazione ai normali standard.

Determinazione del valore di stima.

Il risultato ottenuto dalla consultazione di riviste specializzate nel settore immobiliare e soprattutto dalle informazioni raccolte presso agenzie immobiliari del Comune di Roggiano Gravina, sono verosimili ai valori base estrapolati dalla banca dati immobiliare (OMI) relativa al Comune di Roggiano Gravina, che riporta i valori medi di mercato a seconda delle varie frazioni dislocate nel territorio, vicini al centro urbano.

Una volta determinato il valore medio unitario della superficie commerciale vengono applicati dei coefficienti correttivi per aumentarlo e diminuirlo al fine di tener conto delle caratteristiche peculiari che riguardano l'unità immobiliare da stimare.

Le caratteristiche analizzate saranno raggruppate in tre coefficienti distinti che dipendono
a) Dalla Vetustà, per vetustà di un immobile si intende il degrado dello stesso derivante

dall'epoca di Costruzione quindi nel nostro caso si può considerare un coefficiente unitario (1,00).

b) Dall'obsolescenza e funzionalità globale, nella pratica estimale si riscontra frequentemente che immobili ancora agibili dal punto di vista fisico ed idonei all'uso per il quale furono costruiti, si ritengono superati dalle nuove esigenze indotte dal progresso tecnologico. L'obsolescenza riguarda principalmente le finiture, gli impianti e le opere esterne; in casi particolari sono interessate anche le strutture e le coperture nel nostro caso si può considerare un coefficiente unitario (1,00).

c) Dal deprezzamento o incremento per caratteristiche posizionali o ambientali. Al valore di stima di unità descritte in categorie può essere applicato un coefficiente di merito/demerito derivante dalle specifiche caratteristiche delle stesse ed in particolare per insediamento nei comuni di maggior importanza, in zona artigianale od industriale regolata da piano regolatore e perciò di massima appetibilità 1,00 ma nel nostro caso non sarà applicato (1,00). Per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile si è deciso di procedere mediante una *stima sintetica comparativa*, prendendo a confronto fabbricati simili appartenenti a categorie omogenee di immobili di cui si conoscono i recenti prezzi di mercato. La rilevazione dei valori di compravendita è stata fatta effettuando delle ricerche direttamente nella zona e chiedendo inoltre informazioni a mediatori e agenti immobiliari, confrontandoli con i valori forniti dall'*Osservatorio immobiliare (OMI) dell'Agazia dell'Entrate – semestre 1 anno 2023* che dà per ogni comune relativamente alla zona di interesse, alla destinazione dell'immobile e alla tipologia, abbiamo un intervallo di valori plausibili di mercato. **(ALL. n. 24).**

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1 Provincia: COSENZA Comune: ROGGIANO GRAVINA

Fascia/zona: CENTRALE/CENTRO STORICO E AREE LIMITROFE, VIA SAN GIOVANNI, VITTORIO EMANUELE

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: residenziale

Stato conservativo : Normale

Valore di mercato: MIN. € 490,00 - MAX. € 730,00

Per la determinazione del più probabile valore di mercato si è scelto come valore di mercato la media tra il valore della zona di Roggiano Gravina moltiplicato per la superficie lorda (espressa in mq.) ricavata dalla planimetria catastali e confrontata con i rilievi metrici effettuati dallo stesso C.T.U.

Si riporta di seguito la tabella riassuntiva con il più probabile valore di mercato per l' unità immobiliare pignorata.

| Unità Immobiliare. | Descrizione | Destinazione | Superficie Lorda (mq.) | Valore di Mercato (€/mq.) | Valore di Stima (€) |
|-----------------------------|--------------------------|--------------|------------------------|------------------------------|---------------------|
| F.34 PART.1233 SUB. 5 | Unità Immobiliare P.1 | residenziale | 131,00 | €/mq. 490 / 730= €/mq 610 | 79.910,00 |

Dall'estratto della Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana Serie Speciale (GU n. 182 del 7 agosto 2007).

PROVVEDIMENTO AGENZIA DELLE ENTRATE 27 LUGLIO 2007 DISPOSIZIONI IN MATERIA DI INDIVIDUAZIONE DEI CRITERI UTILI PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE NORMALE DEI FABBRICATI, DI CUI ALL'ART. 1, COMMA 307, DELLA LEGGE 27 DICEMBRE 2006, N. 296 (LEGGE FINANZIARIA 2007) (ALL. n. 25).

Valore Normale = Valore Normale Unitario x Superficie (mq.)

$$\text{Valore Normale Unitario} = \text{Val OMI}_{\min} + (\text{Val OMI}_{\max} - \text{Val OMI}_{\min}) \times K$$

Dove: **Val OMI_{min}** e **Val OMI_{max}** indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla provincia, al comune e alla **zona omogenea OMI** in cui si colloca l'immobile considerato ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita, e con riguardo al periodo di riferimento dell'atto di compravendita.

Dove: K rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula:

$$K = (K_1 + 3 \times K_2) / 4$$

Nel nostro caso i valori da considerare sono:

Val OMI_{min} = 490,00 €/mq. **Val OMI_{max}** = 730,00 €/mq.

K₁ = Taglio Superficie = 0,3 (tra 120 e 150 mq.)

K₂ = Livello di Piano = 0,4 (piano primo)

Otteniamo: K = 0,33

$$\text{Valore Normale Unitario} = \text{Val OMI}_{\min} + (\text{Val OMI}_{\max} - \text{Val OMI}_{\min}) \times K$$

$$\text{Valore Normale Unitario} = 490,00\text{€/mq} + (730,00\text{€/mq} - 490,00\text{€/mq}) \times 0,33$$

$$\text{Valore Normale Unitario} = \text{€/mq } 569,20$$

VALORE DI STIMA - dell'Unità Immobiliare individuata al **sub.5**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

| | |
|------------------------------------|---|
| mq. 131,00 x 569,20 €/mq. = | € 74.565,20 |
| abbattimento forfettario 15% = | € 11.184,78 |
| <u>VALORE A BASE D'ASTA</u> | € 63.380,42 (sessantatremilatrecentottanta/42) |

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

Data la natura del bene pignorato costituito da n.1 unità immobiliari su un piano e con un unico accesso non è possibile procedere con la suddivisione in più lotti di vendita ma in un unico lotto.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Lo stato di possesso del bene alla data dell' acquisto era di proprietà [REDACTED] [REDACTED] e di proprietà [REDACTED] della Sig.ra Barbiero Lorena in regime di comunione dei beni. L'immobile è attualmente occupato dal Sig.ra Filici Gianfranco e Barbiero Lorena e da n. 1 figlia.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Lo stato di occupazione è confermato dal verbale sopralluogo della sottoscritta CTU, dal verbale redatto dal Custode e dai certificati di residenza.

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

I beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

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

La documentazione fotografica esterna ed interna è documentata nell' **ALL. n. 16**

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

Descrizione sintetica del LOTTO UNICO (sub5):

| | |
|---|--|
| Descrizione Unità Immobiliare oggetto di Esecuzione Giudiziaria | Appartamento posto al piano P.1 del fabbricato sito nel Comune di Roggiano Gravina (CS) Via Vittorio Emanuele II n.205 (catastalmente n.241) composto da ingresso,soggiorno,cucina,n.1 bagni ,n.2 camere da letto per superficie catastale lorda totale di mq. 131,00 e annessa cantina al piano terreno. L'immobile risulta dotato di certificato di Agibilità. L'immobile risulta occupato. |
| Descrizione Catastale | Catasto Fabbricati Comune di Roggiano Gravina Foglio 34 Part. 1233 sub 5 Piano 1 Cat. A/3 Classe 1 Consistenza 6 Vani ,Superficie catastale mq. 131,00 Rendita Catastale € 278,89 |
| Natura e Titolarità Giuridica Intestati | ILICCI GIANFRANCO PROPRIETÀ 1/2 BARBIERO LORENA PROPRIETÀ 1/2 Atto di Compravendita del 23/04/2007 Repertorio n° 77021 Rogante Notaio Cristofaro Espedito Claudio Sede San Marco Argentano registrato a CS il 28/04/2007 al n.3476 . La natura del diritto pignorato è la piena proprietà. |
| Valore Base Stimato per n.1 unità immobiliari | € 74.565,20 |
| Detrazione per vendita coattiva in assenza di vizi -15% | - € 11.184,78 |
| Detrazione per lo stato in cui si trova (obsolescenza,vetustà,manutenzione)-5% | - € 3.169,02 |
| Prezzo Base per n.1 unità immobiliari | € 60.211,40 (euro sessantamila duecentoundici/40) |

-Si precisa che la vendita dell'immobile non è soggetta ad I.V.A. in quanto il soggetto che vende è un soggetto privato e non è titolare di P.IVA. Inoltre l'immobile viene ceduto dopo i 5 anni dall'ultimazione lavori Per quanto riguarda la tassazione sull'immobile riportiamo di seguito un estratto del:

Tribunale di Cosenza- Tassazione immobili

Per gli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di fabbricati o porzioni di fabbricato posti in essere tra soggetti privati le imposte di registro, ipotecaria e catastale sono dovute in misura proporzionale. Considerando che le aliquote possono essere variate dal legislatore in un qualsiasi momento si segnala che alla data odierna: Nella normalità dei casi le imposte dovute sono Dal 1 gennaio 2014....

IMPOSTA DOVUTA: *Imposta di registro 9% ;Imposta ipotecaria €50 ;Imposta catastale € 50; Imposta di bollo Euro 230.*

Si potrebbe verificare il trasferimento avente ad oggetto fabbricati per i quali l'acquirente può beneficiare dell'agevolazione 'prima casa' .

In tal caso il regime agevolativo previsto per l'acquisto della 'prima casa', introdotto dalla legge n. 168 del 1982, è disciplinato dall'articolo 1 della Tariffa, Parte Prima, allegata al TUR, e dalla relativa nota II-bis. Con decorrenza dal 1° gennaio 2014, l'aliquota agevolata dell'imposta di registro si applica nella misura del 2% (e non più del 3%).

La tassazione applicabile per l'acquisto della 'prima casa' è, pertanto, la seguente:

IMPOSTA DOVUTA: Imposta di registro 2%; Imposta ipotecaria Euro 168,00; Imposta catastale Euro 168,00.

-Si precisa inoltre che, prima della vendita dell'immobile, occorrerà ripresentare **A.P.E.** (Attestato di Prestazioni Energetiche), obbligatorio da allegare al contratto di vendita (art. 6 comma 3 del D.Lgs 192/05).

CONCLUSIONI

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordata, si rassegna la presente relazione, con la più serena coscienza e assoluta obiettività, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore integrazione o chiarimento che dovesse essere necessario.

Tutto quanto premesso e considerato anche alla luce di tutta la documentazione esaminata e in allegato, con risposta ai quesiti formulati dal Giudice dell'esecuzione Dott. Giuseppe Sicilia, ad evasione dell'incarico conferitomi in data 09/11/2023 deposito in modalità pct copia della Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio completa degli allegati.

Cosenza, lì 28/03/2024

IL C.T.U.

Dott. Arch. Virginia Oriolo





- 01- Decreto di nomina CTU del 09/11/2023.
- 02- Verbale di Giuramento Accettazione Incarico del 10/11/2023.
- 03- Certificato Notarile Notaio Giulia Barbagallo del 05/01/2023
- 04-Ispezione ipotecaria del 02/12/2022
- 05- Visura storica per immobile F.34 part.IIa 1233 sub.5
- 06-07- Visura storica per soggetti **FILICI GIANFRANCO BARBIERO LORENA**
- 08- Elaborato planimetrico F.34 part.IIa 1233
- 09-Elenco subalterni
- 10- Planimetria catastale F.34 part.IIa 1233 sub.5
- 11-Certificato di residenza esecutati
- 12-Certificato di stato di famiglia degli esecutati
- 13- Vista aerea lotto
- 14- Verbale di Sopralluogo e 1^ accesso (redatto dal CTU) del 23/11/2023
- 15- Verbale Sopralluogo e 1^ accesso (redatto dal Custode) in data 23/11/2023
- 16-Documentazione fotografica del 23/11/2023
- 17-Estratto di mappa F.34
- 18-Titolo di proprietà Atto del Notaio Espedito Claudio Cristofaro del 23/04/2007
- 19- Richiesta di Accesso agli Atti Amministrativi Comune di Roggiano Gravina
- 20- SCIA n.9166 del 28/12/2017
- 22- Atto di Pignoramento del 15/11/2022
- 23- Nota di trascrizione pignoramento del 01/12/2022
- 24- Valori forniti dall'osservatorio immobiliare(OMI) dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza
- 25-Tabella per determinazione valore normale dei fabbricati

