

**TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA**

**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI  
COSENZA**

---

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 80/2022 N.R.G.E.

PROMOSSA DA : CASTELLO FINANCE S.r.l.

CONTRO: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

**Consulenza Tecnica d'Ufficio**

G.E.: Dott. Giuseppe SICILIA

C.T.U.: Ing. Gianluca De Rosa





**INDICE**

1) Premessa	pag. 3
2) Svolgimento delle operazioni di consulenza	pag. 12
3) Risposte ai quesiti	pag. 12
4) Conclusioni	pag. 44
5) Allegati	pag. 45
ALLEGATO A : Fotografie nn 1-31	
ALLEGATO B : Documentazione	
1) Verbale di sopralluogo;	
ALLEGATO C : Planimetrie	
1) Mappa catastale degli immobili;	
2) Visura immobili	
3) Documentazione Comune di Spezzano della Sila	





Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott. Giuseppe SICILIA

### 1. Premessa

Con provvedimento del 20/07/2023, la S.V.I. nominava me sottoscritto Dott. Ing. Gianluca De Rosa con studio in Rende alla via Busento, 9 ed iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza, Consulente Tecnico d'Ufficio nel **procedimento n° 80/2022 RGE** esecuzione immobiliare nei confronti di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX., invitandomi ad effettuare il giuramento di rito.

L'Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione, conferiva i seguenti 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 **all'art.567, 2° 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 quelle 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 vent'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 (certifica 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





precedente 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 precedente 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.

1.1. Identificazione del bene comprensiva dei confini 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;

1.2. 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;

1.3. Indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data d'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.47/198;

1.4. Accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici





l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettuati 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 dell'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;



1.5. Allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985:

1.6. 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 NCEU. 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, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative; impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;



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



1.8. Verificare l'esatta provenienza degli 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 indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.



1.9. 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



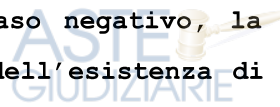
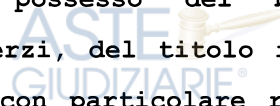




superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando 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;

1.10. 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;

1.11. 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 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 di rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto, 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 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;

1.12. Accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

1.13. Allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.

1.14. 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

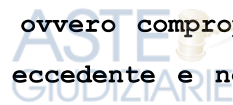




non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzie per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni;

1.15. 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.

1.16. Allegare una versione di 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 rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene esecutato ovvero comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.





## 2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

Il sottoscritto al fine di verificare ed acquisire la documentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico, richiedeva, presso l'Agenzia del Territorio, le visure e l'estratto dei fogli di mappa relativi agli immobili ubicati nel **Comune di Spezzano della Sila** (cfr. ALL.C).

In data 08/11/2022 è stato possibile effettuare le operazioni di accesso ai luoghi in Via Roma n. 120 di Camigliatello Silano in agro del comune di Spezzano della Sila; Nel corso del sopralluogo era presente, il Sig. XXXXXXXX in rappresentanza della XXXXXXXXXXXXXXXX e il Dott. Francesco Consoli in qualità di delegato del custode nominato dall'Ill.mo G.E.. Procedetti quindi regolarmente, ad un'ispezione degli immobili in tale circostanza, effettuai un dettagliato rilievo fotografico (cfr. ALL. A) ed iniziai le operazioni di rilievo metrico, utili per un corretto svolgimento delle operazioni peritali e provvidi a redigere un verbale allegato alla presente CTU (cfr. ALL. B)

## 3. Risposte ai quesiti

In accordo a quanto stabilito dall'art. 173 bis c.p.c. è stata verificata la documentazione in atti di cui all'art. 567 2° comma c.p.c. Dagli esami degli atti risulta che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva dalla quale si evince che





la provenienza degl'immobili oggetto di codesta procedura esecutiva appartengono alla Ditta esecutata per piena proprietà, trattasi delle seguenti unità immobiliare:

1. Appartamento di tipo economico distinto al **N.C.E.U. di Spezzano della Sila al foglio 22 particella 746 Sub 2 cat. A/3 consistenza 5,5 vani,**
2. Appartamento di tipo economico distinto al **N.C.E.U. di Spezzano della Sila al foglio 22 particella 746 Sub 3 cat. A/3 consistenza 4 vani;**
3. Appartamento di tipo economico distinto al **N.C.E.U. di Spezzano della Sila al foglio 22 particella 746 Sub 4 cat. A/3 consistenza 7,5 vani;**
4. Deposito distinto al **N.C.E.U. di Spezzano della Sila al foglio 22 particella 746 Sub 5 cat. C/2 consistenza 197 mq;**
5. B.C.N.C. distinto al **N.C.E.U. di Spezzano della Sila al foglio 22 particella 746 Sub 7 cat. E;**
6. B.C.N.C. distinto al **N.C.E.U. di Spezzano della Sila al foglio 22 particella 746 Sub 8 cat. E;**
7. Appartamento di tipo popolare distinto al **N.C.E.U. di Spezzano della Sila al foglio 22 particella 746 Sub 9 cat. A/4 consistenza 2 vani (NON ESISTENTE);**
8. Negozio distinto al **N.C.E.U. di Spezzano della Sila al foglio 22 particella 746 Sub 10 cat. C/1 consistenza 48 mq (NON ESISTENTE);**





9. **Negozi**o distinto al **N.C.E.U. di Spezzano della Sila al foglio 22 particella 746 Sub 11 cat. C/1 consistenza 22 (NON ESISTENTE) ;**

10. **Magazzino e locali di deposito** distinto al **N.C.E.U. di Spezzano della Sila al foglio 22 particella 746 Sub 12 cat. C/2 consistenza 179 mq (NON ESISTENTE) ;**

11. **Magazzino e locali di deposito** distinto al **N.C.E.U. di Spezzano della Sila al foglio 22 particella 746 Sub 13 cat. C/1 consistenza 147 mq (NON ESISTENTE) ;**

12. **Negozi**o distinto al **N.C.E.U. di Spezzano della Sila al foglio 22 particella 746 Sub 14 cat. C/1 consistenza 120 mq;**

13. **Negozi**o distinto al **N.C.E.U. di Spezzano della Sila al foglio 22 particella 746 Sub 15 cat. C/1 consistenza 135 mq;**

14. **Terreno ente urbano** distinto al **N.C.T. di Spezzano della Sila al foglio 22 particella 746 di are 3 ca 85**

Provenienti per quota intera per atto di compravendita del 02/08/1994 del notaio GISONNA Leucio rep. N° 149594, trascritto il 09/08/1994 ai nn. 19575/16364 da potere di  
XXXXXXXXXX.

Quindi nel ventennio antecedente alla data di pignoramento



dell'immobile che è il 22/03/2022 e 09/05/2022 si ravvisano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli: **ipoteca volontaria** a garanzia di mutuo condizionato del 21/07/1994 ai nn. 149176 a firma del notaio GISONNA Leucio da Rende a favore di CARICAL CASSA DI RISPARMIO DI CALABRIA E DI LUCANIA S.P.A. sede di Cosenza C.F. 00112750781 contro XXXXXXXXXXXXXXXX nato il 01/06/1961 a Spezzano della Sila (CS) C.F. : XXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX. sede di Spezzano della Sila (CS) C.F.: XXXXXXXXX; **Trascrizione** nn. 10493/8528 del 11/04/2022 **pignoramento** immobili del 22/03/2022 nr. Rep. 1000 a favore di CASTELLO FINANCE S.R.L. sede di ROMA C.f. 04555440967).

**Trascrizione** nn. 15176/12403 del 23/05/2022 **pignoramento** immobili del 09/05/2022 nr. Rep. 1548 a favore di CASTELLO FINANCE S.R.L. sede di ROMA C.f. 04555440967).

Nella certificazione notarile sostitutiva, sono stati indicati i dati catastali degli immobili pignorati;

**3.1 Identificazione del bene comprensiva dei confini 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;**





Dopo aver ispezionato gli immobili durante il sopralluogo è possibile rispondere ai quesiti posti dall'ill.mo Giudice.

Il sottoscritto presso l'U.T.E. di Cosenza ha acquisito le mappe catastali relative agli immobili (cfr. ALL. C).

I beni costituenti il compendio immobiliare sono :

FABBRICATI					
	COMUNE	UBICAZIONE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB
LOTTO 1	Spezzano della Sila	Via Roma, 120	22	746	2
LOTTO 2	Spezzano della Sila	Via Roma, 120	22	746	3
LOTTO 3	Spezzano della Sila	Via Roma, 120	22	746	4
LOTTO 4	Spezzano della Sila	Via Roma, 120	22	746	5
BCNC	Spezzano della Sila	Via Roma, 120	22	746	7
BCNC	Spezzano della Sila	Via Roma, 120	22	746	8
	Spezzano della Sila	Via Roma, 120	22	746	9
	Spezzano della Sila	Via Roma, 120	22	746	10
	Spezzano della Sila	Via Roma, 120	22	746	11
	Spezzano della Sila	Via Roma, 120	22	746	12
	Spezzano della Sila	Via Roma, 120	22	746	13
LOTTO 5	Spezzano della Sila	Via Roma, snc	22	746	14
LOTTO 6	Spezzano della Sila	Via Roma, 116	22	746	15
Ente urbano	Spezzano della Sila	Via Roma	22	746	terreno







3.2 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;



Gli immobili pignorati consistono in diverse unità immobiliari di cui alcune ad uso residenziale ed altre a destinazione di negozi e deposito ubicati in uno stesso fabbricato nel Comune di Spezzano della Sila nella frazione di Camigliatello Silano.

- **Unità immobiliare ad uso abitazione** identificato al **N.C.E.U.**

**di Spezzano della Sila al foglio 22 particella 746 Sub 2** di

5,5 vani, composto da ingresso, tre stanze, due bagni, due

disimpegno ed un ripostiglio (catastalmente risulta di pertinenza della u.i. adiacente identificata al sub 3) quindi

necessita di atto autorizzativo comunale e variazione

catastale per adeguare lo stato di fatto alla banca dati

dell'Agenzia del Territorio. Lo stato manutentivo è

sufficiente. L'unità immobiliare risulta completa nelle

rifiniture, ma presenta delle infiltrazioni nel solaio e

parete del bagno con scrostamento dell'intonaco. Le porte

sono in legno, gli infissi sono di buona manifattura e di

color legno. La pavimentazione è in mattonelle di ceramica.

Esiste l'impianto di riscaldamento senza caldaia e con





termosifoni in acciaio, per l'acqua sanitaria lo scaldabagno.

È ubicato al piano primo. (Rappresenta il **Lotto 1**)

- **Unità immobiliare ad uso abitazione** identificato al **N.C.E.U. di Spezzano della Sila al foglio 22 particella 746 Sub 3**

costituito da 4 vani, composto da ingresso, due stanze, cucina, un bagno. Lo stato manutentivo è buono. L'unità

immobiliare risulta completa nelle rifiniture. Le porte sono in legno, gli infissi sono di buona manifattura e di color

legno. La pavimentazione è in mattonelle di ceramica. Esiste l'impianto di riscaldamento con caldaia e con termosifoni in

acciaio. È ubicato al piano primo. (Rappresenta il **Lotto 2**)

- **Unità immobiliare ad uso abitazione** identificato al **N.C.E.U. di Spezzano della Sila al foglio 22 particella 746 Sub 4** di

7,5 vani, composto da ingresso, soggiorno, cucina , tre stanze, due bagni, ed un ripostiglio. Lo stato manutentivo

è ottimo. L'unità immobiliare risulta completa nelle rifiniture di buona qualità. Le porte sono in legno, gli

infissi sono di buona manifattura e di color legno. La pavimentazione è in mattonelle di ceramica. Esiste l'impianto

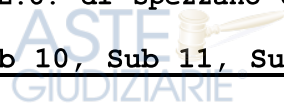
di riscaldamento con caldaia e acqua calda sanitaria. È ubicato al piano secondo. (Rappresenta il **Lotto 3**)

- **Unità immobiliare ad uso deposito (C/2)** identificato al **N.C.E.U. di Spezzano della Sila al foglio 22 particella 746**

**Sub 5** di consistenza 197 mq, trattasi di soffitta allo stato rustico. (Rappresenta il **Lotto 4**)



- **Unità immobiliare di categoria (C/1) identificato al N.C.E.U. di Spezzano della Sila al foglio 22 particella 746 Sub 14** di consistenza 120 mq, classificato catastalmente come Negozio ed, composto da un vano più grande utilizzato in parte per la vendita ed anche come magazzino e due vani più piccoli (wc e ufficio). Lo stato manutentivo è sufficiente. L'unità immobiliare risulta completa nelle rifiniture. Le porte sono in legno, gli infissi esterni sono in alluminio. È ubicato al piano seminterrato. Il cui accesso è costituito dal B.C.N.N. sub 8. (Rappresenta il **Lotto 5**)
- **Unità immobiliare ad uso Negozio (C/1) identificato al N.C.E.U. di Spezzano della Sila al foglio 22 particella 746 Sub 15** di consistenza 135 mq, composto da un vano più grande adibito a negozio e un vano per il wc. Lo stato manutentivo è buono. L'unità immobiliare risulta completa nelle rifiniture. Le porte sono in legno, gli infissi esterni sono in legno. È ubicato al piano terra il cui accesso è sulla strada principale. Rappresenta il **Lotto 6**)
- B.C.N.N. sub 7. Trattasi del vano scala di accesso ai piani superiori ed ai Sub 2-3-4-5
- B.C.N.N. sub 8. Trattasi di rampa di accesso al piano seminterrato conducente al Sub 14
- **Gli immobili identificati al N.C.E.U. di Spezzano della Sila al foglio 22 particella 746 Sub 10, Sub 11, Sub,12, Sub 13, non sono più esistenti. Dalle indagini eseguite**





presso l'agenzia del Territorio ne scaturisce che questi immobili risultavano in Catasto Fabbricati nel 1988 ed erano identificati al Foglio 22 particella 248 Sub 1, Sub 2, Sub 3, Sub 4, facente parte di uno stesso corpo di fabbrica. Essi sono stati demoliti e ricostruiti a seguito di Concessione n. 11 e Pratica Edilizia n. 8/92 Prot. 4728 del 1994 sulle particelle individuate al NCT foglio 22 Particelle 248-249-250 che sono divenute successivamente l'attuale Particella n. 746 con Tipo Mappale n. 35570 del 02/08/1995. Quindi il sottoscritto segnala all'ill.mo Giudice l'impossibilità di rinvenire le predette unità e che le stesse dovrebbero essere cancellate dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio.

- Per quanto attiene all'immobile identificato al N.C.E.U. di Spezzano della Sila al foglio 22 particella 746 Sub 9,

deriva dalla Bonifica dell'Identificativo catastale eseguita dall'Agenzia del Territorio sulla particella 248 i cui intestatari non risulta essere né XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX né XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. Quindi ne consegue una identificazione sulla particella 746 che di fatto non esiste. Quindi anche codesto immobile non è stato possibile visionare.

- Infine il terreno identificato al N.C.E.U. di Spezzano della Sila al foglio 22 particella 746 di 385 mq trattasi di Ente urbano, una piccola striscia di terreno stretta e lunga a ridosso del fabbricato che rappresenta lo spazio di distacco tra il fabbricato della particella





293 e particella 367 del Foglio 22. Non stimabile in quanto di dimensioni insufficienti per qualunque intervento edilizio.

Per gli immobili sopra descritti non sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione IVA, sono assoggettati solo all'imposta di registro.



**3.3 Indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data d'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.47/198;**

L'unità immobiliare è stata realizzata successivamente al 1967 è stata edificata nel 1994.



**3.4 Accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, 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, 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 dell'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;



Per quanto attiene alla regolarità urbanistica i dati relativi agli atti abilitativi, sono stati richiesti all'ufficio tecnico comunale dai quali si evince che le unità immobiliari identificate al **N.C.E.U. al foglio 22 particella 746 Sub 2-3-4-5-7-8-9-14-15** sono state realizzate da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX a seguito di Concessione n. 11 del 14/04/1994 prot. N. 4728 e successivamente volturata alXXXXXXXXXXXXXXXXXX. In data 07/11/1994, attestazione n. 19295 del 07/08/1995 dell'EX Genio Civile di Cosenza a seguito di collaudo eseguito di conformità alle norme antisismiche vigenti. Autorizzazione di abitabilità rilasciata dal Comune di Spezzano della Sila del 10/08/1995.



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

Non vi sono terreni di dimensioni tali da poter essere oggetto d'interventi edilizi e da poter essere stimati nel compendio immobiliare.





3.6 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 NCEU. 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, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

Vengono di seguito riportati i riferimenti catastali dell'unità immobiliare alla data del pignoramento

3.7 Appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte

TAVOLA I ELENCO IMMOBILI									
Fabbricato in Spezzano della Sila									
	Ubicazione	Ctg.	Mq	fgl	P.Illa	Sub	R.C.	Intestatario	Proprietà
	Via Roma,120	A/3	141	22	746	2	340,86	XXXXXXXXXXXXXXXXXX.	100 %
	Via Roma,120	A/3	71	22	746	3	247,90	XXXXXXXXXXXXXXXXXX.	100 %
	Via Roma,120	A/3	213	22	746	4	464,81	XXXXXXXXXXXXXXXXXX.	100 %
	Via Roma,120	C/2	197	22	746	5	305,23	XXXXXXXXXXXXXXXXXX.	100 %
	Via Roma	C/1	120	22	746	14	1.103,15	XXXXXXXXXXXXXXXXXX.	100 %
	Via Roma,116	C/1	135	22	746	15	1.241,05	XXXXXXXXXXXXXXXXXX.	100 %

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



Alla data del pignoramento la parte esecutata risulta intestataria degli immobili, sulla base degli atti regolarmente trascritti e riportati nel paragrafo n. 3.



**3.8 Verificare l'esatta provenienza degli 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 indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;**



- Immobile sito nel Comune di Spezzano della Sila loc. Camigliatello in Via Roma, 120 piano primo uso abitazione di tipo civile identificato al NCEU al foglio n.22 particella n. 746 sub 2 cat. A/3. Consistenza 5,5 vani, Intestata a XXXXXXXXXXXXXXXX. con sede a Spezzano della Sila C.F. (XXXXXXXXXXXXXXXXX). Attualmente risulta disabitato.



- Immobile sito nel Comune di Spezzano della Sila loc. Camigliatello in Via Roma, 120 piano primo uso abitazione di







**tipo civile identificato al NCEU al foglio n.22 particella n. 746 sub 3 cat. A/3. Consistenza 4 vani,** Intestata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. con sede a Spezzano della Sila C.F. (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX). Attualmente risulta disabitato.

- **Immobile sito nel Comune di Spezzano della Sila loc. Camigliatello in Via Roma, 120 piano secondo uso abitazione di tipo civile identificato al NCEU al foglio n.22 particella n. 746 sub 4 cat. A/3. Consistenza 7,5 vani,** Intestata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. con sede a Spezzano della Sila C.F. (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX). Attualmente risulta abitato dal Sig. [REDACTED] debitore fidejussario.

- **Immobile sito nel Comune di Spezzano della Sila loc. Camigliatello in Via Roma, 120 piano terzo uso locale deposito (soffitta) identificato al NCEU al foglio n.22 particella n. 746 sub 5 cat. C/2. Consistenza 197 mq,** Intestata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. con sede a Spezzano della Sila C.F. (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX). Attualmente risulta utilizzato come soffitta con deposito di materiale.

- **Immobile sito nel Comune di Spezzano della Sila loc. Camigliatello in Via Roma, snc piano seminterrato uso negozio identificato al NCEU al foglio n.22 particella n. 746 sub 14 cat. C/1. Consistenza 120 mq,** Intestata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. con sede a Spezzano della Sila C.F. (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX). Attualmente risulta utilizzato in parte come negozio ed in parte come magazzino;





- Immobile sito nel **Comune di Spezzano della Sila loc. Camigliatello** in Via Roma, snc **piano terra uso negozio** **identificato al NCEU al foglio n.22 particella n. 746 sub 15** **cat. C/1. Consistenza 135 mq**, Intestata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. con sede a Spezzano della Sila C.F. (XXXXXXXXXXXXXXXXXX). Attualmente risulta utilizzato come negozio per attività commerciale della Ditta.



- Bene Comune non Censibile sito nel **Comune di Spezzano della Sila loc. Camigliatello** in Via Roma, 120 **piano primo-secondo-terzo dentificato al NCEU al foglio n.22 particella n. 746 sub 7** **cat. E. Trattasi di B.C.N.C.**, Intestata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. con sede a Spezzano della Sila C.F. (XXXXXXXXXXXXXXXXXX). Rappresenta il vano scala.



- Bene Comune non Censibile sito nel **Comune di Spezzano della Sila loc. Camigliatello** in Via Roma, snc **piano terra e seminterrato identificato al NCEU al foglio n.22 particella n. 746 sub 8** **cat. E. Trattasi di B.C.N.C.**, Intestata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. con sede a Spezzano della Sila C.F. (XXXXXXXXXXXXXXXXXX). Rappresenta la rampa di accesso al piano seminterrato.



Le unità immobiliari sopra descritte, la cui provenienza con le iscrizioni e trascrizioni è stata descritta nel paragrafo 3, non presentano vincoli opponibili alla vendita.





3.9 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;

Tenendo presente che il mercato immobiliare presenta un andamento ciclico, caratterizzato da periodi di intensa attività di scambio alternati a periodi di assenza di scambi; ad una fase di espansione segue di norma una fase di contrazione seguita da una fase di recessione con successiva fase di recupero. I principali indicatori delle fasi cicliche del mercato immobiliare sono: il livello dei prezzi, il livello dei fitti, i saggi di occupancy e di vacancy, il numero di contratti per unità di tempo; i tempi necessari per la commercializzazione degli immobili; il clima di fiducia degli operatori (sentiment). Il periodo attuale è stato caratterizzato da una fase di recessione con poco dinamismo immobiliare. Al fine dell'analisi economica-estimativa, si è fatto riferimento ad un segmento di mercato





caratterizzato da parametri quali la localizzazione, la destinazione, la tipologia immobiliare, la dimensione.

Per la determinazione del valore degli immobili si è fatto riferimento al più probabile valore di mercato avvalendomi della comparazione tra i prezzi noti del libero mercato, riguardanti compravendite già avvenute nelle zone, in seguito alle quali si è proceduto ad una stima attribuendo all'immobile l'equo valore utilizzando una stima monoparametrica assumendo come parametro tecnico la variabile superficie. Le fonti informative utilizzate riguardano la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate e alcune pubblicazioni di agenzie immobiliari.

Quindi illustrate precedentemente le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, si è proceduto a determinare il valore di stima. Esso tiene in considerazione i valori riferiti alle condizioni **normali** di conservazione e manutenzione, per fabbricati di recente costruzione o di recente ristrutturazione.

Ai fini della determinazione dello stato di conservazione e manutenzione si considerano i seguenti elementi propri dell'immobile: pavimenti, pareti, infissi, impianto elettrico, impianto idrico-sanitario, impianto di riscaldamento, esterni. Lo stato dell'immobile si considera mediocre quando sono in mediocri condizioni quattro elementi





mentre è scadente quando sono scadenti più di quattro elementi.



La determinazione della superficie è stata effettuata in accordo a quanto stabilito dalla Legge 392 del 1978.

Mediante la condizione di proporzionalità tra superficie e prezzi si ottiene:



$$S = P \times Z$$

Dove :

S = valore più probabile del subject;

P = prezzo di mercato;

Z =  $Z_0 + Z_i$  = superficie del bene da stimare;

$Z_0$  = superficie commerciale lorda;

$Z_i$  = superficie della corte



Destinazione d'uso	Sup. Lorda (a) mq	% (b)	Sup. Commerciale (a x b)
Residenziale	1	1	1
Balconi/terrazzi	1	0.25	0.25
Pertinenze	1	0.25	0.25
Box/Magazzini	1	1	1
Corte (sup. verde)	1	0.1	0.1





In quest'area le quotazioni oscillano da un min di 600 €/mq ad un massimo di 950 €/mq. Verrà utilizzato un prezzo medio di 770 €/mq

Vengono di seguito elencati i singoli Lotti relativi alle unità immobiliari, si fa presente che I Beni Comuni Non Censibili rappresentati dai Sub 7 e Sub 8 non possono essere oggetto di stima.

**LOTTO n° 1 : Unità immobiliare sita nel Comune di Spezzano della Sila, Loc. Camigliatello alla Via Roma n° 120 identificato nel Nuovo Catasto Urbano al foglio 22 particella 746 sub 2 piano Primo. Diritti di piena proprietà.**

L'unità immobiliare di 5,5 vani, composto da ingresso, tre stanze, due bagni, due disimpegno ed un ripostiglio ( che catastalmente risulta di pertinenza della u.i. adiacente identificata al sub 3. Lo stato manutentivo è sufficiente.

L'unità immobiliare risulta completa nelle rifiniture, ma presenta delle infiltrazioni nel solaio e parete del bagno con scrostamento dell'intonaco. Le porte sono in legno, gli infissi sono di buona manifattura e di color legno. La pavimentazione è in mattonelle di ceramica. Esiste l'impianto di riscaldamento senza caldaia e con termosifoni in acciaio, per l'acqua sanitaria lo scaldabagno. È ubicato al piano primo presenta una superficie lorda di 141 mq, i prezzi nella Località Turistica di Camigliatello Silano hanno subito negli



ultimi anni una recessione. Sono presenti sul mercato un discreto numero di immobili in vendita costituendo una maggiore offerta rispetto alla domanda. L'immobile è ubicato sulla Via principale, in un fabbricato con un buon stato di manutenzione.

Si ha :



$$P = 77000 \text{ €/mq}$$

$$Z_{0(\text{unita imm.})} = 141 \text{ mq};$$

$$Z_{1(\text{balcone})} = 10 \text{ mq} \times 0,25 = 2,5 \text{ mq}$$

$$S = (P \times (Z_{0(\text{unita ab.})} + Z_{1(\text{balcone})})) =$$

$$770,00 \times (141+2,5) = \underline{\underline{\text{€ } 110.495,00}}$$



**LOTTO n° 2 : Unità immobiliare sita nel Comune di Spezzano della Sila, Loc. Camigliatello alla Via Roma n° 120 identificato nel Nuovo Catasto Urbano al foglio 22 particella 746 sub 3 piano Primo. Diritti di piena proprietà.**



L'unità immobiliare costituito da 4 vani, composto da ingresso, due stanze, cucina, un bagno. Lo stato manutentivo è buono. L'unità immobiliare risulta completa nelle rifiniture. Le porte sono in legno, gli infissi sono di buona manifattura e di color legno. La pavimentazione è in mattonelle di ceramica. Esiste l'impianto di riscaldamento con caldaia e con termosifoni in acciaio. Presenta una superficie lorda di 71 mq.



Si ha :





$$P = 770,00 \text{ €/mq}$$

$$Z_{0(\text{unita imm.})} = 71 \text{ mq};$$

$$Z_{1(\text{balcone})} = 16 \text{ mq} \times 0,25 = 4 \text{ mq}$$

$$S = (P \times (Z_{0(\text{unita ab.})} + Z_{1(\text{balcone})})) =$$

$$770,00 \times (71+4) = \underline{\underline{\text{€ 57.750,00}}}$$



**LOTTO n° 3** : Unità immobiliare sita nel Comune di Spezzano della Sila, Loc. Camigliatello alla Via Roma n° 120 identificato nel Nuovo Catasto Urbano al foglio 22 particella 746 sub 4 piano Secondo. Cat. A/3. Diritti di piena proprietà.

L'unità immobiliare di 7,5 vani, composto da ingresso, soggiorno, cucina, tre stanze, due bagni, ed un ripostiglio. Lo stato manutentivo è ottimo. L'unità

immobiliare risulta completa nelle rifiniture di buona qualità. Le porte sono in legno, gli infissi sono di buona manifattura e di color legno. La pavimentazione è in mattonelle di ceramica. Esiste l'impianto di riscaldamento con caldaia e Acqua calda sanitaria. È ubicato al piano secondo. Presenta una superficie lorda di 213 mq.

Si ha :

$$P = 770,00 \text{ €/mq}$$

$$Z_{0(\text{unita imm.})} = 213 \text{ mq};$$

$$Z_{1(\text{balcone})} = 48 \text{ mq} \times 0,25 = 12 \text{ mq}$$

$$S = (P \times (Z_{0(\text{unita ab.})} + Z_{1(\text{balcone})})) =$$







$$770,00 \times (213+12) = \underline{\underline{\text{€ } 173.250,00}}$$



**LOTTO n° 4** : Unità immobiliare sita nel Comune di Spezzano della Sila, Loc. Camigliatello alla Via Roma n° 120 identificato nel Nuovo Catasto Urbano al foglio 22 particella 746 sub 5 piano Terzo. Diritti di piena proprietà.



L'unità immobiliare costituito un unico vano, trattasi di soffitta allo stato rustico. Presenta una superficie lorda di 197 mq.

Si ha :

$$P = 770,00 \text{ €/mq}$$

$$Z_{0(\text{unita imm.})} = 0 \text{ mq;}$$

$$Z_{1(\text{soffitta})} = 197 \text{ mq} \times 0,25 = 49,25 \text{ mq}$$

$$S = (P \times Z_{1(\text{soffitta})}) =$$

$$770,00 \times 49,25 = \underline{\underline{\text{€ } 37.922,00}}$$



**LOTTO n° 5** : Unità immobiliare sita nel Comune di Spezzano della Sila, Loc. Camigliatello alla Via Roma n° snc identificato nel Nuovo Catasto Urbano al foglio 22 particella 746 sub 14 piano Seminterrato. Diritti di piena proprietà.



L'unità immobiliare composto da un vano più grande utilizzato in parte per la vendita ed anche come magazzino e due vani più piccoli (wc e ufficio). Lo stato manutentivo è sufficiente. L'unità immobiliare risulta completa nelle rifiniture. Le porte sono in legno, gli infissi esterni sono





in alluminio. È ubicato al piano seminterrato. L'accesso è costituito dal B.C.N.N. sub 8. Presenta una superficie lorda di 120 mq. In quest'area le quotazioni oscillano da un min di 670 €/mq ad un massimo di 950 €/mq. Verrà utilizzato un prezzo medio di 810 €/mq



Si ha :

$$P = 810,00 \text{ €/mq}$$

$$Z_{0(\text{unità imm.})} = 120 \text{ mq};$$

$$S = (P \times Z_{0(\text{unità ab.})}) =$$

$$810,00 \times (120) = \underline{\underline{\text{€ } 97.200,00}}$$



**LOTTO n° 6 : Unità immobiliare sita nel Comune di Spezzano della Sila, Loc. Camigliatello alla Via Roma n° 116 identificato nel Nuovo Catasto Urbano al foglio 22 particella 746 sub 15 piano Terra. Diritti di piena proprietà.**

**L'unità immobiliare** composto da un unico vano grande adibito a negozio e un vano per il wc. Lo stato manutentivo è buono. L'unità immobiliare risulta completa nelle rifiniture. Le porte sono in legno, gli infissi esterni sono in legno. È ubicato al piano terra il cui accesso è sulla strada principale. Presenta una superficie lorda di 135 mq. In quest'area le quotazioni oscillano da un min di 670 €/mq ad un massimo di 950 €/mq. Verrà utilizzato un prezzo medio di 810 €/mq





Si ha :

$$P = 810,00 \text{ €/mq}$$

$$Z_{0(\text{unita imm.})} = 135 \text{ mq};$$

$$S = (P \times Z_{0(\text{unita ab.})}) =$$

$$810,00 \times (135) = \underline{\underline{\text{€ 109.350,00}}}$$



**Il valore complessivo di stima del LOTTO (in c.t)è:**

**€ 585.967,00** al quale va applicato la detrazione per oneri tributari ed assenza di garanzia di vizi occulti.

3.10 **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;**

Determinazione del prezzo base

LOTTO	VALORE STIMATO	DETRAZIONI	PREZZO BASE (arrotondato in cifra tonda)
		15%oneri tributari e assenza di garanzia vizi occulti	
LOTTO n° 1: - <b>Unità immobiliare</b> sita nel Comune di Spezzano della Sila, Loc. Camigliatello alla Via Roma n° 120 identificato	€ 110.495,00	€ 16.574,25	€ 93.921,00



<p>nel <b>N.C.E.U. al foglio 22 particella 746 sub 2</b> piano Primo. Cat. A/3. Diritti di piena proprietà</p>			
<p><b>LOTTO n° 2:</b> - <b>Unità immobiliare</b> sita nel Comune di Spezzano della Sila, Loc. Camigliatello alla Via Roma n° 120 identificato nel <b>N.C.E.U. al foglio 22 particella 746 sub 3</b> piano Primo. Cat. A/3. Diritti di piena proprietà</p>	€ 57.750,00	€ 8.662,50	€ 49.087,00
<p><b>LOTTO n° 3:</b> - <b>Unità immobiliare</b> sita nel Comune di Spezzano della Sila, Loc. Camigliatello alla Via Roma n° 120 identificato nel <b>N.C.E.U. al foglio 22 particella 746 sub 4</b> piano Secondo. Cat. A/3. Diritti di piena proprietà</p>	€ 173.250,00	€ 25.987,50	€ 147.262,00
<p><b>LOTTO n° 4:</b> - <b>Unità immobiliare</b> sita nel Comune di Spezzano della Sila, Loc. Camigliatello alla Via Roma n° 120 identificato nel <b>N.C.E.U. al foglio 22 particella 746 sub 5</b> piano Terzo. Cat. C/2. Diritti di piena proprietà</p>	€ 37.922,00	€ 5.688,30	€ 32.234,00
<p><b>LOTTO n° 5:</b> - <b>Unità immobiliare</b> sita nel Comune di Spezzano della Sila, Loc. Camigliatello alla Via Roma n° snc identificato nel <b>N.C.E.U. al foglio 22 particella 746 sub 14</b> piano Seminterrato. Cat. C/1. Diritti di piena</p>	€ 97.200,00	€ 14.580,00	€ 82.620,00





proprietà			
<b>LOTTO n° 6:</b> - <b>Unità immobiliare</b> sita nel Comune di Spezzano della Sila, Loc. Camigliatello alla Via Roma n° 116 identificato nel <b>N.C.E.U. al foglio 22 particella 746 sub 15</b> piano Terra. Cat. C/1. Diritti di piena proprietà	€ 109.350,00	€16.402,50	€ 92.947,00



3.11 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 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 di rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto, 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 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;

Le unità immobiliari poste al piano primo identificate al Sub 2 e Sub 3 risultano libere, l'unità immobiliare al piano secondo identificata al sub 4 risulta abitata dal Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, debitore fidejussario. La u.i. posta al piano terzo identificata al sub 5 (soffitta) è utilizzata dalla ditta esecutata, le u.i. poste al piano seminterrato e piano terra identificate ai sub 14 e sub 15 sono utilizzati per l'attività della Ditta esecutata.

Per quanto attiene alle spese ed oneri condominiali non esiste un condominio costituito.

**3.12 Accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;**

Dagli accertamenti effettuati i beni pignorati non risultano oggetto di alcuna procedura espropriativa.

**3.13 Le planimetrie degli immobili e la documentazione fotografica vengono riportate nella sezione allegati.**

**3.14 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.

Viene di seguito rappresentato un prospetto riassuntivo che sarà altresì riportato in foglio separato:

LOTTO N° 1	
DESCRIZIONE	- Unità immobiliare uso residenziale composto da ingresso, tre stanze, due bagni, due disimpegni ed un ripostiglio. Lo stato manutentivo è sufficiente. L'unità immobiliare risulta completa nelle rifiniture. Le porte sono in legno e gli infissi di buona qualità. La pavimentazione è in mattonelle di ceramica. Presenta una superficie lorda di 141 mq, sita in Spezzano della Sila, Camigliatello Silano, Via Roma n.120.
DATI CATASTALI	- Riportato nel N.C.E.U. nel comune di Spezzano della Sila al <b>foglio 22 particella 746 sub 2</b> al piano primo, cat A/3. Consistenza 5,5 vani Rendita Euro 340,86;
NATURA E TITOLARITA'	Piena proprietà





GIURIDICA	
VALORE BASE STIMATO	€ 93.921,00

LOTTO N° 2	
DESCRIZIONE	- Unità immobiliare uso residenziale ingresso, due stanze, cucina, un bagno. Lo stato manutentivo è buono. L'unità immobiliare risulta completa nelle rifiniture. Le porte sono in legno, gli infissi sono di buona manifattura e di color legno. La pavimentazione è in mattonelle di ceramica. Esiste l'impianto di riscaldamento con caldaia e con termosifoni in acciaio. Presenta una superficie lorda di 71 mq, sita in Spezzano della Sila, Camigliatello Silano, Via Roma n.120
DATI CATASTALI	- Riportato nel N.C.E.U. nel comune di Spezzano della Sila al <b>foglio 22 particella 746 sub 3</b> al piano primo, cat A/3. Consistenza 4 vani Rendita Euro 247,90;
NATURA E TITOLARITA' GIURIDICA	Piena proprietà
VALORE BASE STIMATO	€ 49.087,00







LOTTO N° 3	
DESCRIZIONE	- Unità immobiliare uso residenziale composto da ingresso, soggiorno, cucina, tre stanze, due bagni, ed un ripostiglio. Lo stato manutentivo è ottimo. L'unità immobiliare risulta completa nelle rifiniture di buona qualità. Le porte sono in legno, gli infissi sono di buona manifattura e di color legno. La pavimentazione è in mattonelle di ceramica. Esiste l'impianto di riscaldamento con caldaia e Acqua calda sanitaria. È ubicato al piano secondo. Presenta una superficie lorda di 213 mq, sita in Spezzano della Sila, Camigliatello Silano, Via Roma n.120.
DATI CATASTALI	- Riportato nel N.C.E.U. nel comune di Spezzano della Sila al <b>foglio 22 particella 746 sub 4</b> al piano secondo, cat A/3. Consistenza 5,5 vani Rendita Euro 464,81;
NATURA E TITOLARITA' GIURIDICA	Piena proprietà
VALORE BASE STIMATO	<b>€ 147.262,00</b>





LOTTO N° 4	
DESCRIZIONE	- Unità immobiliare uso residenziale composto un unico vano, trattasi di soffitta allo stato rustico. Presenta una superficie lorda di 197 mq, sita in Spezzano della Sila, Camigliatello Silano, Via Roma n.120.
DATI CATASTALI	- Riportato nel N.C.E.U. nel comune di Spezzano della Sila <b>al foglio 22 particella 746 sub 5</b> al piano primo, cat C/2. Consistenza 197 mq Rendita Euro 303,23;
NATURA E TITOLARITA' GIURIDICA	Piena proprietà
VALORE BASE STIMATO	€ 32.234,00

LOTTO N° 5	
DESCRIZIONE	- Unità immobiliare uso commerciale composto da un vano più grande utilizzato in parte per la vendita ed anche come magazzino e due vani più piccoli (wc e ufficio). Lo stato manutentivo è sufficiente. L'unità immobiliare risulta completa





	nelle rifiniture. Le porte sono in legno, gli infissi esterni sono in alluminio. È ubicato al piano seminterrato. L'accesso è costituito dal B.C.N.N. sub 8. Presenta una superficie lorda di 120 mq, sita in Spezzano della Sila, Camigliatello Silano, Via Roma snc.
DATI CATASTALI	- Riportato nel N.C.E.U. nel comune di Spezzano della Sila <b>al foglio 22 particella 746 sub 14</b> al piano Seminterrato, cat C/1. Consistenza 120 mq Rendita Euro 1.103,15;
NATURA E TITOLARITA' GIURIDICA	Piena proprietà
VALORE BASE STIMATO	<b>€ 82.620,00</b>

LOTTO N° 6	
DESCRIZIONE	- Unità immobiliare uso commerciale composto da un unico vano grande adibito a negozio e un vano per il wc. Lo stato manutentivo è buono. L'unità immobiliare risulta completa nelle rifiniture. Le porte sono in legno, gli infissi esterni sono in legno. È ubicato al piano terra il cui accesso è sulla strada





	principale. Presenta una superficie lorda di 135 mq, sita in Spezzano della Sila, Camigliatello Silano, Via Roma n.116.
DATI CATASTALI	- Riportato nel N.C.E.U. nel comune di Spezzano della Sila <b>al foglio 22 particella 746 sub 15</b> al piano Seminterrato, cat C/1. Consistenza 135 mq Rendita Euro 1.241,05;
NATURA E TITOLARITA' GIURIDICA	Piena proprietà
VALORE BASE STIMATO	<b>€ 92.947,00</b>

**4. Conclusioni**

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione, confermando il valore complessivo del Lotto stimato in Euro 498.071,00 scaturito dalle caratteristiche del bene e dai valori di mercato, al netto delle decurtazioni apportate. Restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

**5. Allegati**

Alla presente relazione sono allegati i seguenti elaborati:

**Allegato A: Foto**

**Allegato B: Documentazione**

**Allegato C: Planimetrie**

Rende 22/01/2024





Il C.T.U.

Dott.Ing. Gianluca De Rosa

