TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

Sezione I Civile

Ufficio ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'esecuzione: Dott.Assunta GIOIA

Procedura Giudiziaria N. R. G.E. 111/2024

Creditore : [redacted]

Debitore: [redacted]

Consulenza Tecnica d'Ufficio

PERIZIA ESTIMATIVA

Cosenza , 20/12/2024 rev.02/01/2025

Il C.T.U.

Dott.Arch.Virginia ORIOLO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INDICE

PREMESSA……03

QUESITI……03

RISPOSTA AI QUESITI PRELIMINARI……07

RISPOSTA AI QUESITI ……09

SOPRALLUOGO-DESCRIZIONE DEL BENE……10

URBANISTICA DELL'AREA,AUTORIZZAZIONI EDILIZIE……11

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA……15

DESCRIZIONE SINTETICA DEL LOTTO …… .. 18

CONCLUSIONI…… … 20

ALLEGATI…… ….. 21

Arch. Virginia Oriolo Via Torino n.6 87036 Rende - Cell. 340/6428702
e-mail : virginia.oriolo@gmail.com pec : virginia.oriolo@pec.it
C.F.RLOVGN66S66D086E P.IVA :11268010011

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

➢ PREMESSA

La sottoscritta Dott. Arch. Virginia Oriolo nata a Cosenza il 26/11/1966 con residenza e Studio Tecnico in Rende Via Torino, n° 6, 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 18/10/2024 dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Assunta Gioia ***(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 ***22/01/2025 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 7 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 45 giorni prima dell'udienza e ne invii copia alle parti al momento del deposito; concede termine a tutte le parti sino a 15 giorni prima dell'udienza per l'invio di note ed osservazioni alla relazione di stima a mezzo posta o posta elettronica .

La sottoscritta C.T.U. Arch. Virginia Oriolo con residenza e studio in Rende (CS) Via Torino n.6 il giorno 22/10/2024 inviava giuramento di rito con firma digitale depositandolo in pct ***(ALL.n.02)*** . Viene contestualmente nominato dal Giudice come Custode l'Avv.Rachele Posteraro.

➢ *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.

Arch. Virginia Oriolo Via Torino n.6 87036 Rende - Cell. 340/6428702
e-mail : virginia.oriolo@gmail.com pec : virginia.oriolo@pec.it
C.F.RLOVGN66S66D086E P.IVA :11268010011
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 specifichi 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, 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 gia' 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*

Arch. Virginia Oriolo Via Torino n.6 87036 Rende - Cell. 340/6428702
e-mail : virginia.oriolo@gmail.com pec : virginia.oriolo@pec.it
C.F.RLOVGN66S66D086E P.IVA :11268010011
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

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

Arch. Virginia Oriolo Via Torino n.6 87036 Rende - Cell. 340/6428702
e-mail : virginia.oriolo@gmail.com pec : virginia.oriolo@pec.it
C.F.RLOVGN66S66D086E P.IVA :11268010011

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 fraziona mento 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 45 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.

-tutte le parti avranno 15 giorni prima dell'udienza per eventuali osservazioni

-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 45 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.

Arch. Virginia Oriolo Via Torino n.6 87036 Rende - Cell. 340/6428702
e-mail : virginia.oriolo@gmail.com pec : virginia.oriolo@pec.it
C.F.RLOVGN66S66D086E P.IVA :11268010011

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

➢ *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 22/10/2024, in via preliminare ha estratto gli Atti allegati al Fascicolo riferito all' immobile sito in Montalto Uffugo Via Insidia n.13 oggetto dell'esecuzione immobiliare Procedura NRGE 111/2024 Creditore: [redacted] ([redacted]) per verificare la completezza della documentazione.
Tale documentazione , depositata dal creditore precedente, contiene il Certificato Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari del bene pignorato redatto dal Notaio dott. Guidoccio Gabriele in Cosenza ,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 o dal Custode e/o richiesta al creditore procedente come ulteriore integrazione al fascicolo.

Precisi l'esperto:
- 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.

Il creditore precedente [redacted] 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 Guidoccio Gabriele redatto in Cosenza in data 15/10/2024 ***(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 Guidoccio Gabriele redatta in Cosenza in data 15/10/2024 certifica il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza in data 20/10/2023 trascritto in data 15/11/2023 ai numeri 36007 del R.G. e 28440 R.P. Da tale certificazione risulta indicate l'intera storia ipotecaria degli immobili pignorati in particolare:

Arch. Virginia Oriolo Via Torino n.6 87036 Rende - Cell. 340/6428702
e-mail : virginia.oriolo@gmail.com pec : virginia.oriolo@pec.it
C.F.RLOVGN66S66D086E P.IVA :11268010011
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Al ventennio il terreno sul quale insiste il fabbricato, di cui l'unità immobiliare sopra indicata fa parte, pervenne all[redacted] con sede in Rende, partita IVA [redacted] con atto di compravendita per notaio Leucio Gisonna del 27/06/2002 (rep.247804) trascritto a Cosenza il [redacted] ROSARIA S.n.c. di Rende Ida e Rende Maria A. con sede in Montalto Uffugo (foglio 19, p.lle 1437-1438-1439);
- all[redacted] con sede in Rende, [redacted] l'unità immobiliare sopra indicata pervenne a seguito della scissione della società Edilcava S.r.l. con atto per notaio Leucio Gisonna del 20 novembre 2009, rep. 312685, trascritto a Cosenza il 10 dicembre 2009 ai nn. 39410 R.G. e 27897 R.P.

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 immobiliari individuate nel N.C.E.U. del Comune di Montalto Uffugo (CS) al Foglio 19 p.lla n.1589 sub.12 deposito al piano terzo (sottotetto) categoria C/2 classe 2 consistenza mq 75 superficie catastale mq 67 rendita euro 232,41.

Pertanto la sottoscritta CTU ha acquisito ,tramite piattaforma Sister Agenzia delle Entrate, visura catastale storica dell' immobile ***(ALL.n.04),*** l'elaborato planimetrico ***(ALL.n.05)***planimetria catastale del locale deposito ***(ALL.n.6***).
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

Arch. Virginia Oriolo Via Torino n.6 87036 Rende - Cell. 340/6428702
e-mail : virginia.oriolo@gmail.com pec : virginia.oriolo@pec.it
C.F.RLOVGN66S66D086E P.IVA :11268010011
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 la Visura Camerale della Società [redacted]. La sottoscritta pertanto richiede copia c/o la Camera di Commercio sede di Cosenza in data 03/12/2024 ***(ALL.n.7).***

- ***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 tre piani fuori terra è stata estrapolata da google maps una vista aerea della zona in cui è inserito il fabbricato nel tessuto urbano del Comune di Montalto Uffugo (CS) alla Via Insidia n.13 ***(ALL n.08).***
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, e gli elaborati planimetrici .
I beni oggetto di pignoramento risultano esclusivamente quelli individuato al Foglio 19 p.lla n.1589 sub.12 deposito al piano terzo (sottotetto) categoria C/2 classe 2 consistenza mq 75 superficie catastale mq 67 rendita euro 232,41.

[redacted]

N°	F.	Part.lla	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Proprietà
1	19	1589	12	C/2	2	MQ 75	MQ 67	€ 232,41	CAVA IMMOBILIARE SRL

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

Arch. Virginia Oriolo Via Torino n.6 87036 Rende - Cell. 340/6428702
e-mail : virginia.oriolo@gmail.com pec : virginia.oriolo@pec.it
C.F.RLOVGN66S66D086E P.IVA :11268010011
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

A seguito mail ricevuta dal Custode Avv.Rachele Posteraro mi viene comunicato che in data 18/11/2024 alle ore 15.00 avverrà il primo accesso sui luoghi di causa ***(ALL.n.09).***
L'immobile oggetto della procedura esecutiva è ubicato nel Comune di Montalto Uffugo (CS) in Via Insidia n.13.Trattasi di una zona residenziale un po' fuori dal centro nella zona di Taverna di Montalto con prevalenza di fabbricati residenziali, attività commerciali ***.***
Il Complesso immobiliare realizzato dalla [redacted] negli anni 2000 e comprende una seria di palazzine a 3 piani fuori terra, sottotetto non abitabile e box auto interrati. Ciascuna palazzina è recintata con cortile interno accessibile da portone carraio e portoncino pedonale metallico.
L'Avv.Rachele Posteraro denominato "C*ustode*" dal G.E. invia mail per 1^ accesso ai luoghi in data 18/11/2024 .Pertanto la sottoscritta CTU si è recata c/o l'immobile oggetto di causa alla presenza del Custode e del legale rappresentante della Società Cava Immobiliare SRL [redacted].In quella data non è stato possibile effettuare il sopralluogo all'immobile perché la [redacted] non disponeva del mazzo di chiavi del locale e non è stato possibile accedere se non all'esterno del fabbricato.
La sottoscritta CTU redige ugualmente 1^ Verbale sopralluogo sottoscritto dalle parti presenti. ***(ALL.n.10).***In tale occasione la Sig.ra [redacted] autorizza la Custode ad accedere ai luoghi in maniera forzata (con l'ausilio di un fabbro) e anche senza la sua presenza .
Il 2^ sopralluogo viene fissato in data 25/11/2024 c/o i luoghi di causa.
In tale occasione viene convocato dalla Custode il fabbro [redacted] il quale interviene sulla serratura per l'apertura del locale deposito/sottotetto sito al 3 piano.
Una volta accessibile il locale la sottoscritta CTU ha effettuato 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 ha proceduto a redigere 2^ Verbale sopralluogo del CTU ***(ALL.n.11)*** sottoscritto dalla parti presenti ***.***
L' unità immobiliari oggetto della presente Stima riguardano un deposito/sottotetto sito al terzo sito in Via Insidia n.13 Montalto Uffugo CS.

1-Unità immobiliare individuata al F.19 part.1589 sub. 12 - deposito/magazzino C/2 piano 3 (sottotetto) .

Al locale sottotetto si accede tramite scala condominiale sino al 3^ piano o tramite ascensore sino al piano 2^ e poi da una rampa di scale.

Arch. Virginia Oriolo Via Torino n.6 87036 Rende - Cell. 340/6428702
e-mail : virginia.oriolo@gmail.com pec : virginia.oriolo@pec.it
C.F.RLOVGN66S66D086E P.IVA :11268010011
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Raggiunto il disimpegno del 3^ piano sottotetto ci troviamo n.3 porte corrispondenti a n.3 locali sottotetto individuabili dall'elaborato planimetrico come sub.8 sub.18 e sub.12 quest'ultimo oggetto della suddetta procedura. Attraverso porta metallica ad una anta battente entriamo direttamente in un unico locale di forma pressochè rettangolare, senza tramezzature interne ad esclusione di n.2 pilastri centrali in corrispondenza del colmo del tetto.

La copertura è a 2 falde inclinate con un punto minimo ai bordi h. cm 20 circa ed un punto alto al colmo h.2.50.E' presente un'unica apertura vetrata (portafinestra) al fondo del locale che sfocia sulla copertura delimitata da parapetto alto in muratura su tutto il perimetro del fabbricato.L' ambiente risulta intonacato, pavimenti sono in ceramica formato quadrato colore chiaro. Non risulta la presenza di impianti idrico ed elettrico né riscaldamento. Dall'esterno possiamo vedere la copertura dell'intero fabbricato realizzata in lamiera coibentata preverniciata a doghe color testa di moro. Non sono presenti aperture a velux.

Si specifica che si tratta di un sottotetto "non abitabile " in quanto mancano le altezze necessarie per renderlo abitabile e le aperture vetrate (velux) sufficienti a garantire la necessaria aeroilluminazione dei locali. La destinazione d'uso attuale è soffitta/ deposito/locale di sgombero.

L'unità immobiliare in oggetto è attualmente non risulta occupata né da arredi nè da persone. ***(ALL.n.12 documentazione fotografica)***

URBANISTICA DELL'AREA

L'area ha destinazione urbanistica come riportato sulle tavole dell'azzonamento dei P.R.G. di Montalto Uffugo (CS) ***ALL n.13)***

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 risale agli anni 2000.

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 specifichi 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, 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 gia' corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili*

Arch. Virginia Oriolo Via Torino n.6 87036 Rende - Cell. 340/6428702
e-mail : virginia.oriolo@gmail.com pec : virginia.oriolo@pec.it
C.F.RLOVGN66S66D086E P.IVA :11268010011

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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;

Per avere copia di autorizzazioni edilizie relative al fabbricato la CTU richiede tramite pec in data 28/11/2024 alla [redacted] tale documentazione in suo possesso ma la legale rappresentante risponde di non avere tali documenti. ***(ALL n.14)*** Successivamente con pec del 02/12/2024 la sottoscritta C.T.U. presenta richiesta accesso agli Atti al Comune di Montalto Uffugo per copia di autorizzazioni edilizie (Concessione Edilizia,agibilità ecc.) ***(ALL n.15).***In data odierna la sottoscritta CTU non ha ricevuto dal Comune di Montalto Uffugo alcuna risposta né via pec né via mail circa la suddetta documentazione richiesta.

5) *alleghi 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 a favore del [redacted] e a danno [redacted] come disposto nell'Atto di pignoramento immobiliare e riferito ai beni oggetto di pignoramento risultano esclusivamente quelli individuati al Foglio 19 p.lla n.1589 sub.12 deposito al piano terzo (sottotetto) categoria C/2 classe 2 consistenza mq 75 superficie catastale mq 67 rendita euro 232,41.

[redacted]

1[redacted]

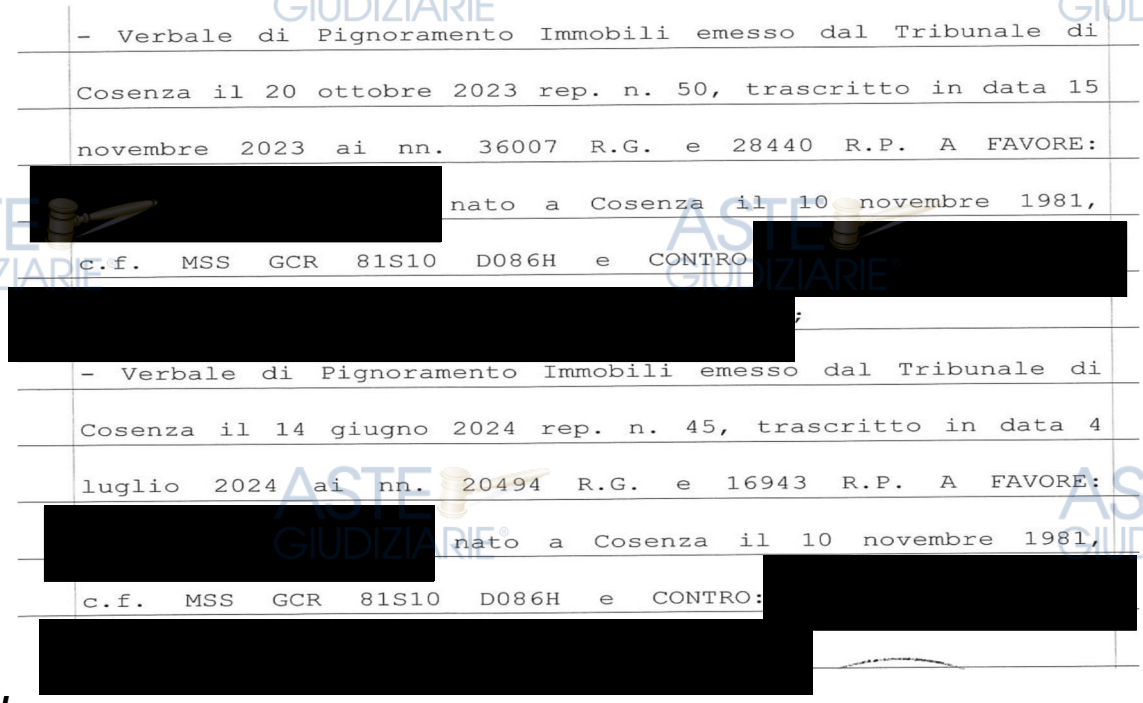
Dal confronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali depositate c/o l'Agenzia delle Entrate non si rilevano difformità .

Pertanto la sottoscritta CTU non ritiene necessario disporre variazione catastale.

Arch. Virginia Oriolo Via Torino n.6 87036 Rende - Cell. 340/6428702
e-mail : virginia.oriolo@gmail.com pec : virginia.oriolo@pec.it
C.F.RLOVGN66S66D086E P.IVA :11268010011

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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;*



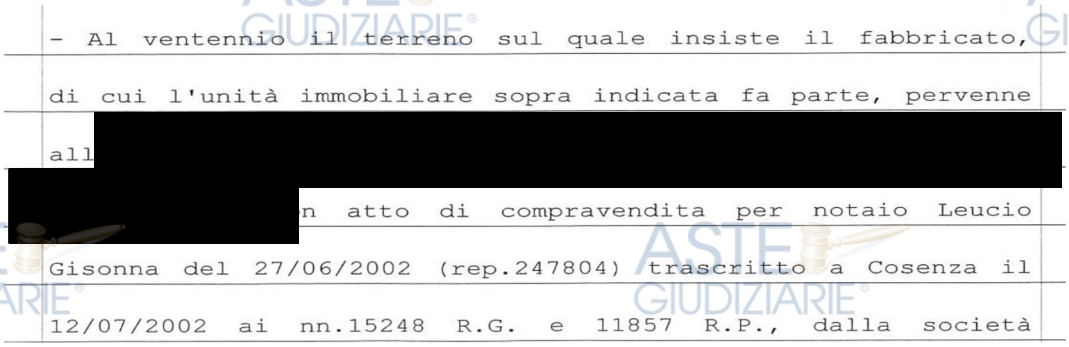
- Verbale di Pignoramento Immobili emesso dal Tribunale di Cosenza il 20 ottobre 2023 rep. n. 50, trascritto in data 15 novembre 2023 ai nn. 36007 R.G. e 28440 R.P. A FAVORE: [redacted] nato a Cosenza il 10 novembre 1981, c.f. MSS GCR 81S10 D086H e CONTRO [redacted];

- Verbale di Pignoramento Immobili emesso dal Tribunale di Cosenza il 14 giugno 2024 rep. n. 45, trascritto in data 4 luglio 2024 ai nn. 20494 R.G. e 16943 R.P. A FAVORE: [redacted] nato a Cosenza il 10 novembre 1981, c.f. MSS GCR 81S10 D086H e CONTRO: [redacted]

(ALL

E' possibile vendere il bene pignorato solo in unico lotto.

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;*



- Al ventennio il terreno sul quale insiste il fabbricato, di cui l'unità immobiliare sopra indicata fa parte, pervenne all[redacted] atto di compravendita per notaio Leucio Gisonna del 27/06/2002 (rep.247804) trascritto a Cosenza il 12/07/2002 ai nn.15248 R.G. e 11857 R.P., dalla società

Arch. Virginia Oriolo Via Torino n.6 87036 Rende - Cell. 340/6428702
e-mail : virginia.oriolo@gmail.com pec : virginia.oriolo@pec.it
C.F.RLOVGN66S66D086E P.IVA :11268010011

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ROSARIA S.n.c. di Rende Ida e Rende Maria A. con sede in Montalto Uffugo (foglio 19, p.lle 1437-1438-1439);

- all[redacted]n sede in Rende, [redacted]'unità immobiliare sopra indicata pervenne a seguito della scissione della società Edilcava S.r.l. con atto per notaio Leucio Gisonna del 20 novembre 2009, rep. 312685, trascritto a Cosenza il 10 dicembre 2009 ai nn. 39410 R.G. e 27897 R.P.

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 comparizione 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 Montalto Uffugo , sono verosimili ai valori base estrapolati dalla banca dati immobiliare (OMI) relativa

Arch. Virginia Oriolo Via Torino n.6 87036 Rende - Cell. 340/6428702
e-mail : virginia.oriolo@gmail.com pec : virginia.oriolo@pec.it
C.F.RLOVGN66S66D086E P.IVA :11268010011

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

al Comune di Montalto Uffugo, che riporta i valori medi di mercato a seconda delle varie frazioni dislocate nel territorio, non molto distanti dal centro urbano.

Trattandosi nello specifico di un locale deposito/soffitta al 3 piano di una palazzina a 3 piani in una frazione di Montalto Uffugo si può ipotizzare un valore di mercato fra quello medio data la vicinanza con il centro del comune. 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'Agenzia dell'Entrate – semestre 1 anno 2024* 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. 18).***

Arch. Virginia Oriolo Via Torino n.6 87036 Rende - Cell. 340/6428702
e-mail : virginia.oriolo@gmail.com pec : virginia.oriolo@pec.it
C.F.RLOVGN66S66D086E P.IVA :11268010011

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

-STIMA DEPOSITO/SOFFITTA AL P.3°

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1 Provincia: COSENZA **Comune: MONTALTO UFFUGO**

Fascia/zona: DA SANTA MARIA A TAVERNA PIANETTE PASSANDO PER SETTIMO E SCALO

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione:residenziale

Stato conservativo : Normale

Tipologia: Box (assimilabile deposito)

Valore di mercato: **MIN. € 320,00** - **MAX. € 460,00**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato si è scelto come valore di mercato la media tra il valore della zona di Montalto Uffugo zona Pianette 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 specifica che l'unità immobiliare da stimare è un sottotetto non abitabile con copertura a 2 falde e h imposta cm.20 e h colmo cm 240 quindi con un altezza media h.130 ed una superficie utile di mq 67.

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

Unita Immobiliare.	Descrizione	Destinazione	Superficie Lorda (mq.)	Valore di Mercato (€/mq.)	Valore di Stima (€)
F.19 PART.1589 SUB. 12	Unità Immobiliare P.3	Residenziale/ Sottotetto non abitabile	67,00	€/mq. 320 / 460= €/mq 348	€/mq. 19.818,60

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. 19).*

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

Arch. Virginia Oriolo Via Torino n.6 87036 Rende - Cell. 340/6428702
e-mail : virginia.oriolo@gmail.com pec : virginia.oriolo@pec.it
C.F.RLOVGN66S66D086E P.IVA :11268010011

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Valore Normale Unitario = Val OMI $_{min}$ + (Val OMI $_{max}$ – Val OMI $_{min}$) x 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 $_{min}$ = 320,00 €/mq. **Val OMI $_{max}$ =** 460,00 €/mq.

K_1 = Taglio Superficie = 0,8 (da 45 a 70 mq.)

K_2 = Livello di Piano = 0,0 (piano sottotetto)

Otteniamo: K = 0,20

Valore Normale Unitario = Val OMI $_{min}$ + (Val OMI $_{max}$ – Val OMI $_{min}$) x K

Valore Normale Unitario= 320,00€/mq +(460,00€/mq - 320,00€/mq) x 0,20

Valore Normale Unitario=€/mq 348,00

VALORE DI STIMA - dell'Unità Immobiliare individuata al **sub.12**

mq. 67,00 x 348,00 €/mq. =	€	23.316,00
abbattimento forfettario 15% =	€	3.497,40
VALORE A BASE D'ASTA	**€**	**19.818,60 (dicianovemilaottocentodiciotto/60)**

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 immobiliare su un livello ed un accesso è possibile vendere in un unico lotto di vendita .

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*

Arch. Virginia Oriolo Via Torino n.6 87036 Rende - Cell. 340/6428702
e-mail : virginia.oriolo@gmail.com pec : virginia.oriolo@pec.it
C.F.RLOVGN66S66D086E P.IVA :11268010011

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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;

Lo stato di possesso del bene alla data dell' acquisto era di proprietà 1000/1000 della

[redacted]

Lo stato di occupazione è libero da cose e persone ed è confermato dal verbale sopralluogo della sottoscritta CTU .

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.12.***

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.*

Arch. Virginia Oriolo Via Torino n.6 87036 Rende - Cell. 340/6428702
e-mail : virginia.oriolo@gmail.com pec : virginia.oriolo@pec.it
C.F.RLOVGN66S66D086E P.IVA :11268010011

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Descrizione sintetica del LOTTO deposito/soffitta al 3 piano (sub 12):

Descrizione Unità Immobiliare oggetto di Esecuzione Giudiziaria	Locale di sgombero/sottotetto posto al piano piano terzo e ultimo di un fabbricato sito nel Comune di Montalto Uffugo Via insidia n.13 per superficie catastale lorda totale di mq. 75,00 . L'immobile risulta libero.
Descrizione Catastale	Catasto Fabbricati Comune di Montalto Uffugo (CS) Foglio 19 Part. 1589 sub 12 Piano 3 Cat. C/2 Classe 2 Consistenza mq 75 Superficie catastale mq. 67,00 Rendita Catastale € 232,41
Natura e Titolarità Giuridica Intestati	[redacted]/1 Atto di compravendita del 20/11/2009 Repertorio n° 312685 Rogante Notaio Leucio Gisonna Sede Rende registrato a CS il 09/12/2009 al n. 14516 La natura del diritto pignorato è la piena proprietà.
Valore Base Stimato per n.1 unità immobiliari	**€ 23.316.00**
Detrazione per vendita coattiva in assenza di vizi -15%	**- € 3.497,40**
Detrazione per lo stato in cui si trova (obsolescenza,vetustà,manutenzione)	**-€ 0**
Prezzo Base per n.1 unità immobiliari	€ **19.818,60** **(euro** dicianovemilaottocentodiciotto/60)

-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.

Arch. Virginia Oriolo Via Torino n.6 87036 Rende - Cell. 340/6428702
e-mail : virginia.oriolo@gmail.com pec : virginia.oriolo@pec.it
C.F.RLOVGN66S66D086E P.IVA :11268010011

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

-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.ssa Assunta GIOIA, ad evasione dell'incarico conferitomi in data 18/10/2024, deposito in modalità pct copia della Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio completa degli allegati.

Cosenza, lì 20 dicembre 2024 / rev.02/01/20205 **IL C.T.U.**

Dott. Arch. Virginia Oriolo

Arch. Virginia Oriolo Via Torino n.6 87036 Rende - Cell. 340/6428702
e-mail : virginia.oriolo@gmail.com pec : virginia.oriolo@pec.it
C.F.RLOVGN66S66D086E P.IVA :11268010011

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ALLEGATI

01- Decreto di nomina CTU del 18/10/2024

02- Verbale di Giuramento Accettazione Incarico del 22/10/2024.

03- Certificato Notarile Notaio Guidoccio Gabriele del 15/10/2024

04- Visura storica per immobile F.19 part.lla 1589 sub.12

05-Elaborato planimetrico

06-Planimatria catastale appartamento F.19 part.lla 1589 sub.12

07-Visura Camerale [redacted]

08-Foto aerea lotto

09-Mail Custode per inizio operazioni peritali

10- Verbale di Sopralluogo e 1^ accesso (redatto dal CTU) del 18/11/2024

11- Verbale di Sopralluogo e 2^ accesso (redatto dal CTU) del 25/11/2024

12- Documentazione fotografica del 25/11/2024

13- Stralcio di PRG estratto dal Geoportale Comune di Montalto Uffugo

14-pec a [redacted]

15- pec per richiesta di Accesso agli Atti Amministrativi Comune di Montalto Uffugo.

16- Ispezione ipotecaria del 12/07/2024 con atto di Pignoramento del 14/06/2024

17- Nota di trascrizione pignoramento del 04/07/2024

18- Valori forniti dall'osservatorio immobiliare(OMI) dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza

19-Tabella per determinazione valore normale dei fabbricati

Arch. Virginia Oriolo Via Torino n.6 87036 Rende - Cell. 340/6428702
e-mail : virginia.oriolo@gmail.com pec : virginia.oriolo@pec.it
C.F.RLOVGN66S66D086E P.IVA :11268010011

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009