

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA

Consulenza tecnica nella esecuzione immobiliare

procedura esecutiva n. 30/2025 R.G.E.

Giudice dell'esecuzione: Dott OMISSIS

CREDITORE PROCEDENTE

OMISSIS OMISSIS

CONTRO

OMISSIS OMISSIS

NONCHE'

OMISSIS OMISSIS

(DEBITORI ESECUTATI)

RENDE (CS) li, 09 /07/ 2025

IL C.T.U.

Ing. Pino Balsano

INDICE CAPITOLI

- 1) **PREMESSA**
- 2) **QUESITI**
- 3) **CONTROLLI PREIMINARI**
- 4) **OPERAZIONI PERITALI**
- 5) **RISPOSTA AI QUESITI**
- 6) **ELENCO ALLEGATI**
- 7) **BIBLIOGRAFIA**



PREMESSA

Il sottoscritto dott. Ing. Pino Balsano, con studio tecnico in Rende (Cs), in via Antonio Ligabue, nominato dall'Ill.mo G.E. Dott. OMISSIS, in data 08/07/2025, come consulente tecnico d'ufficio nel procedimento giudiziario del Tribunale di Cosenza - Sezione I Civile - Esecuzioni Immobiliari - Proc. 30/2025, accettava l'incarico di rispondere ai quesiti formulati riportati, per maggiore chiarezza di seguito :

QUESITI

Il Giudice dell'esecuzione, Dott. OMISSIS nella procedura n. 30/2025 R.G.E. ;

vista l'istanza di vendita;

esaminati gli atti e i documenti della presente procedura esecutiva e verificata la sussistenza dei presupposti per

poter procedere alla fissazione dell'udienza ex art. 569;

ritenuto che, ai sensi dell'art. 569 cod. proc. civ., debba procedersi alla nomina di un esperto per la relazione di

stima dei beni pignorati ai sensi dell'art. 173-bis disp. att. c.p.c.;

considerato che dalla data del pignoramento il debitore esecutato è spossessato del bene e privato della sua disponibilità, mantenendone solo la mera detenzione; che per effetto dello stesso pignoramento il debitore è costituito per legge custode del bene staggito e, di conseguenza, deve curarne la conservazione e la manutenzione, deve consegnare gli eventuali frutti al pignorante e deve rendere il conto della propria gestione ai creditori; che, nel caso di specie, il debitore non ha osservato gli obblighi su di lui incombenti avendo omesso di depositare il rendiconto per la gestione dalla data del pignoramento ad oggi e che pertanto ricorrono le condizioni per la nomina di un custode diverso dal debitore ai sensi dell'art. 559, terzo comma, c.p.c.;

considerato che appare, in ogni caso, assolutamente necessario, al fine di garantire un proficuo e celere

svolgimento della procedura esecutiva, provvedere sin d'ora alla sostituzione del custode ex lege;

quale esperto stimatore l'ing. Pino Balsano;

quale custode il Dott. OMISSIS

FISSA

ex art. 569 c.p.c. l'udienza del 01.12.2025 ore 10:00

per l'audizione delle parti, degli eventuali comproprietari e dei creditori iscritti non intervenuti e per l'esame della regolarità degli atti, per l'autorizzazione alla vendita, per l'eventuale aggiudicazione ex art. 569 bis IV comma cpc (per le procedure introdotte dopo il 28.02.2023), e – in caso di pignoramento di beni indivisi – per i provvedimenti di cui agli artt. 600 e 601 cpc

INVITA

I professionisti ausiliari ad effettuare in ogni caso l'accesso (possibilmente unico) che –in caso di sussistenza estremi abitazione principale- sarà finalizzato esclusivamente, quanto al custode, alla verifica del presupposto, e quanto al ctu, al compimento degli atti strettamente necessari e circoscritti alla redazione dell'elaborato peritale.

(Parte relativa al Perito Stimatore)

FORMULA

di seguito il quesito a cui l'esperto dovrà rispondere redigendo perizia di stima ed all'effettuazione del deposito telematico in modalità pct.

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

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

oppure:

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

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

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

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

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

se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione dell'eventuale 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 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 G.E.:

- 1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino
- 3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;
- 4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /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, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte

o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

- 5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;
- 6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;
- 7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte 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 risulta comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

- 8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale,

il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

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

11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. 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;

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

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

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

secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

- 15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita”

Si raccomanda il perito stimatore di indicare:

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

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

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

Tutto ciò al fine di consentire al custode, se nominato, e in ogni caso al Giudice dell'Esecuzione, gli opportuni provvedimenti in ordine alla liberazione del bene.

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

Il controllo della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato sia dallo stimatore che dal custode.

L'esperto, terminata la relazione, dovrà depositare la ctu in PCT e inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

Si rappresenta che a partire dal deposito dell'elaborato peritale:

il debitore avrà tempo fino a giorni 20 prima della data dell'udienza per eventuali osservazioni;

i creditori avranno tempo fino a giorni 10 prima dell'udienza per le proprie osservazioni

eventualmente anche in replica al debitore;

e 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 trenta giorni 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.

ASSEGNA

all'esperto un fondo spese pari ad € 500,00, da versarsi a cura del creditore procedente entro 45 giorni dal giuramento dell'esperto.

CONTROLLI PREIMINARI

È presente la Certificazione Notarile ante ventennio, i beni risultano correttamente identificati, il bene risulta di piena proprietà degli esecutati.

Esaminati gli Atti della Procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria lo scrivente C.T.U. si è dedicato alla risposta dei quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione.

OPERAZIONI PERITALI

Giorno 09/07/2025 giuravo per via telematica, prendendo possesso dei quesiti a me posti dal Giudice OMISSIS, procedura n° 30/2025 R.G.E.

In data 10-11/07/2025 mi recavo nel Comune di Montalto Uffugo per stimare il prezzo medio di mercato della zona, eseguendo un'indagine presso i privati della zona e contattando varie Agenzie Immobiliari che seguono il territorio del Comune da molti anni.

In data 10/07/2025 mi recavo presso Il Notaio OMISSIS per richiedere l'atto di Provenienza.

In data 14/07/2025 mi recavo presso l'Agenzia delle Entrate per acquisire le informazioni necessarie.

Il primo accesso quindi, veniva fissato in data 28/07/2025 e successivamente anticipato con il consenso dell'esecutato al 18/07/2025 alle ore 16,00 in via Trento n. 2 nel Comune di Montalto Uffugo.

In data 24/07/2025 acquisivo la documentazione in possesso del Comune di Montalto Uffugo riguardo l'immobile in oggetto.

Successivamente avendo tutti i dati a disposizione si è passato alla risoluzione dei quesiti, alla redazione delle piante dell'immobile, nonché alla sua stima.

Infine in data 28-29/07/2025 mi recavo nuovamente nel Comune di Montalto Uffugo eseguendo un'ulteriore indagine sui prezzi di mercato degli immobili della zona.

1° QUESITO

1)) 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;

RISPOSTA

Comune di **MONTALTO UFFUGO (F416) (CS)**
Foglio **61** Particella **672** Subalterno **6**

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **MONTALTO UFFUGO (F416) (CS)**
Foglio **61** Particella **672**

Classamento:

Rendita: **Euro 426,08**
Zona censuaria **2**,
Categoria **A/2^a**, Classe **1**, Consistenza **5,5 vani**
Foglio **61** Particella **672** Subalterno **6**

Indirizzo: VIA CAGLIARI Interno 4 Piano 1

Dati di superficie: Totale: **123 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **114 m²**

Intestati catastali

1. OMISSIS

nata a OMISSIS IL OMISSIS

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS

2. OMISSIS nato a OMISSIS (CS) il

OMISSIS

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS

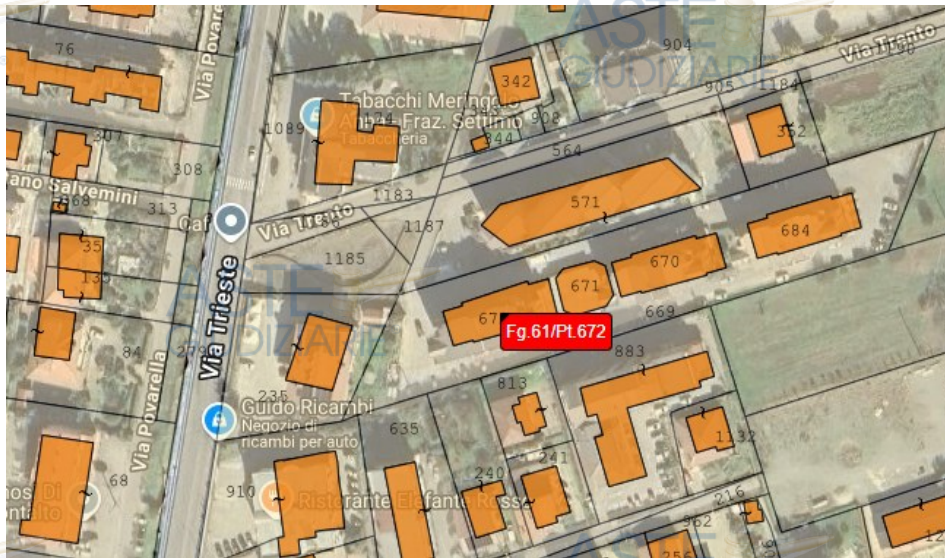


FIGURA N° 1
PARTICOLARE - FOGLIO 61 – PARTICELLA 672
Comune di Montalto Uffugo



FIGURA N° 2
MAPPA CATASTALE - FOGLIO 61 – PARTICELLA 672
Comune di Montalto Uffugo

CONFINI

L'immobile confina a Nord con la particella n. 571, a Sud con la particella n. 813 e n. 240, ad Est con le particelle n. 671, ad Ovest con le particelle n. 235.



FIGURA N° 3

[HTTPS://EARTH.GOOGLE.COM](https://earth.google.com) - FOGLIO 61 – PARTICELLA 672

Comune di Montalto Uffugo

2° QUESITO

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

RISPOSTA

Montalto Uffugo è un comune italiano di 20 220 abitanti della provincia di Cosenza in Calabria.

È parte integrante dell'area urbana cosentina. Sorge probabilmente sull'antica Aufugum.

Il territorio di Montalto, principalmente collinare, ha un'altitudine con variazione da 120 e 1380 m s.l.m.

Nella zona montuosa si hanno inverni rigidi con nevicate, ed estati relativamente fresche, scendendo di quota le temperature crescono. Nelle valli e nelle zone soggette a inversioni termiche il freddo invernale tocca punta di -5 °C o -7 °C; le estati sono calde, ma con minime notturne che difficilmente superano i +20 °C. La zona è molto piovosa, con precipitazioni concentrate tra autunno e inverno.

Le origini di Montalto non sono certe, non sappiamo se ciò è dovuto ad una volontà inquisitoria motivata da fatti gravissimi (Montalto Uffugo fu teatro di una delle più terribili stragi inflitte ai danni di una minoranza religiosa), di certo "l'omertà" di tutti coloro che hanno trovato innumerevoli reperti lungo il territorio, e quella di coloro che hanno volutamente cementificato imponenti manifestazioni architettoniche attestanti un passato illustrissimo, non ha aiutato gli storici.

Il territorio di Montalto è delimitato:

a ovest con il Comune di Paola, il cui confine è costituito dalla catena costiera fra la sommità di Cozzo Cervello (1389 m) Monte Luta (1231 m) e Cozzo del Lupo (1238 m), attraverso la Croce di Paola o di Montalto (1168 m); dalle cui cime si può ammirare un panorama di straordinaria vastità: dal Pollino alla Piana di Sibari e al Mar Jonio, dalla Sila all'Etna e alle Isole Eolie, con Vulcano e Stromboli, per chiudere il cerchio con il promontorio del Cilento e i Monti Orsomarso.

Queste cime per la loro importanza naturalistica sono poste all'interno di un area protetta:

Il territorio comunale di Montalto Uffugo si estende su una superficie di 78,43 Km² suddivisa altimetricamente in tre zone caratterialmente diverse:

Zona pianeggiante con altitudine minore di 200m slm 21,47 Km²

Zona collinare con altitudine minore di 600m slm 41,43 Km²

Zona montana con altitudine maggiore di 600m slm 15,73 Km² di cui 24,5 Km² destinati a superficie boschiva.

Posta al confine con il comune di Rende, Settimo è la prima frazione che si incontra per chi proviene da Cosenza o Rende, e dista poche centinaia di metri in linea d'aria dall'Università della Calabria. Nel 2008 ha avuto un forte incremento di nuove abitazioni, ed è considerata la seconda zona residenziale del Comune, dopo Taverna di Montalto Uffugo.

La frazione o località di Settimo dista 7.00 chilometri dal medesimo comune di Montalto Uffugo di cui essa fa parte.

Sono presenti a Settimo complessivamente oltre 400 edifici, dei quali circa il 90% utilizzati. Essi sono adibiti a edilizia residenziale, il restante sono invece destinati a uso produttivo, commerciale o altro.

Gli edifici costruiti a scopo residenziale sono in ottimo stato.

La vendita degli immobili non è soggetta ad IVA

DESCRIZIONE DEL BENE

IMMOBILE FOGLIO 61 PART. 672 SUB. 6

L'immobile è situato nel Comune di Montalto uffugo in via Trento n. 2, primo piano interno 4.

È situato al piano primo di un edificio a 4 piani fuori terra oltre sottotetto, con corte e parcheggio all'interno.

La struttura portante dell'opera è costituita da telai multipli in c.a. rigidamente interconnessi ai vari orizzontamenti con travi di collegamento in c.a.

Le fondazioni sono in travi rovesce in c.a.

L'immobile è composto da un piccolo ingresso, una cucina, un ampio soggiorno, due camere da letto, 2 bagni, un ripostiglio, un disimpegno, un grande terrazzo ed un piccolo terrazzo.

Gli infissi sono in legno doppio vetro, le porte in legno, la porta d'ingresso blindata.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, idraulico e di riscaldamento.

Il riscaldamento è composto da termosifoni alimentati da gas metano attraverso una caldaia, anche i fuochi della cucina sono alimentati da gas metano.

Sono presenti 2 condizionatori.

3° QUESITO

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;

RISPOSTA

L'immobile in Oggetto è stato costruito dopo il 1967.

4° QUESITO

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

RISPOSTA

L'immobile in Oggetto è stato costruito con:

Concessione Edilizia n. 57 del 11 09 1998

Concessione in Variante n. 82 del 20 11 1998

Concessione in Variante n. 39 del 16 06 1999

La struttura portante è in cemento armato.

L'immobile oggetto di causa risulta difforme rispetto al progetto presentato al Comune di Montalto Uffugo. (Concessione Edilizia n. 57 del 11 09 1998)

Si fa riferimento alla concessione n. 57 in quanto sulle relative varianti, in particolare sulla n. 39, concessione quest'ultima in cui non sono stati trovati elaborati riguardanti la planimetria del piano primo, edificio A.

Va redatto un frazionamento urbanistico in sanatoria.

I costi per regolarizzare urbanisticamente l'immobile sono:

Euro 3000,00 comprensivi di versamenti ed onorario

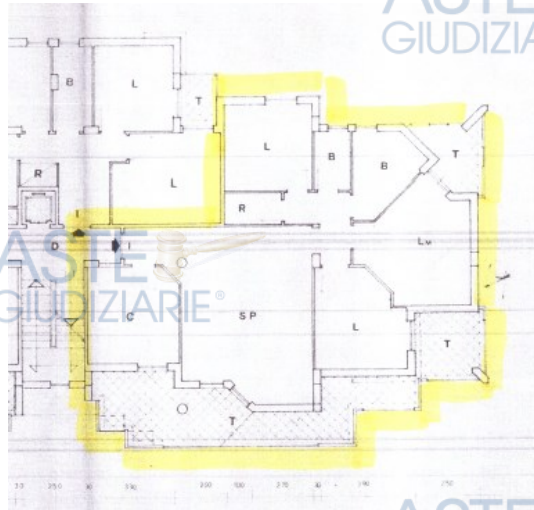


Figura N° 4 - PLANIMETRIA IMMOBILE CONCESSIONE N. 57

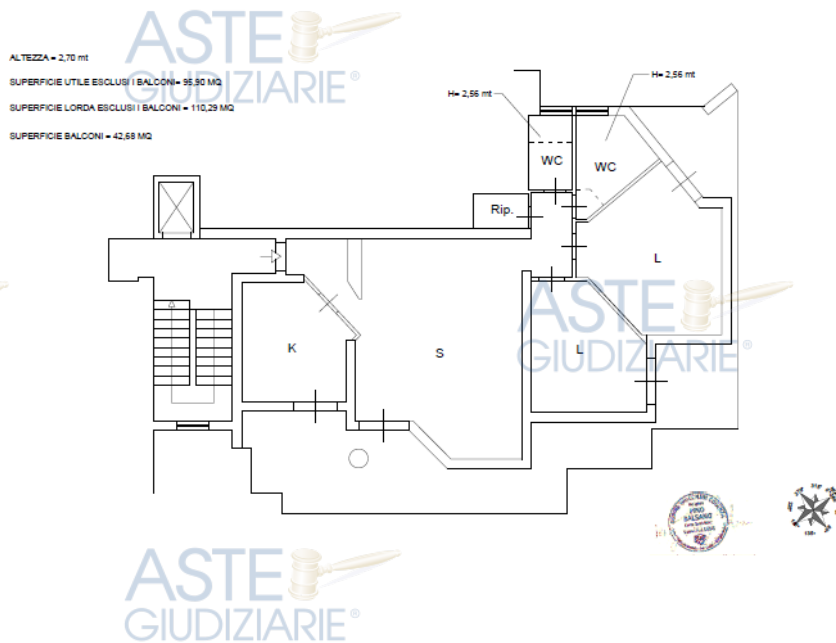


Figura N° 5 - PLANIMETRIA REDATTA DAL CTU

5° QUESITO

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

RISPOSTA

Non Trattandosi di Terreni la certificazione urbanistica non risulta necessaria

6° QUESITO

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

RISPOSTA

Comune di **MONTALTO UFFUGO (F416) (CS)**

Foglio **61** Particella **672** Subalterno **6**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **MONTALTO UFFUGO (F416) (CS)**

Foglio **61** Particella **672**

Classamento:

Rendita: **Euro 426,08**

Zona censuaria **2**,

Categoria **A/2^a**, Classe **1**, Consistenza **5,5 vani**

Foglio **61** Particella **672** Subalterno **6**

Indirizzo: VIA CAGLIARI Interno 4 Piano 1

Dati di superficie: Totale: **123 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **114 m²**

Intestati catastali

1. OMISSIS

nata a OMISSIS IL OMISSIS

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS

2. OMISSIS nato a OMISSIS (CS) il

OMISSIS

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS

E' stata accertata l'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

L'immobile risulta di poco difforme alla planimetria catastale.

Costi per la Sanatoria Catastale = € 1000,00 comprensivo di onorario e versamento

Un ulteriore elemento necessario per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento è la predisposizione dell'attestato di prestazione energetica (APE).

Costi per la redazione dell'Ape = € 400,00 comprensivo di onorario e versamento

7° QUESITO

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;

RISPOSTA

All'atto della notifica del pignoramento in favore OMISSIS

I debitori esecutati risultavano proprietari con

Atto del 16/12/2003 Pubblico ufficiale OMISSIS
ANNA Sede RENDE (CS) Repertorio n. 37888 -
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico
n. 23342.1/2003 Reparto PI di COSENZA in atti dal
22/12/2003

Quote di Titolarità

OMISSIS

nata a OMISSIS IL OMISSIS

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS

OMISSIS nato a OMISSIS (CS) il OMISSIS

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS

La natura dell'immobile non consente il frazionamento o la divisione per ciascun comproprietario.

8° QUESITO

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;

RISPOSTA

Comune di **MONTALTO UFFUGO (F416) (CS)**

Foglio **61** Particella **672** Subalterno **6**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **MONTALTO UFFUGO (F416) (CS)**

Foglio **61** Particella **672**

Classamento:

Rendita: **Euro 426,08**

Zona censuaria **2**,

Categoria **A/2^a**, Classe **1**, Consistenza **5,5 vani**

Foglio **61** Particella **672** Subalterno **6**

Indirizzo: VIA CAGLIARI Interno 4 Piano 1

Dati di superficie: Totale: **123 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **114 m²**

Intestati catastali

1. OMISSIS

nata a OMISSIS IL OMISSIS

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con **OMISSIS**

2. OMISSIS nato a OMISSIS (CS) il

OMISSIS

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con **OMISSIS**

STATO DELLE TRASCRIZIONI A FAVORE E CONTRO IL DEBITORE
ESECUTATO ED I DANTI CAUSA SUCCEDUTISI NEL VENTENNIO
ANTECEDENTE LA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

- 1 TRASCRIZIONE del 19/12/2003 - Registro Particolare 23342 Registro Generale
31531 Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio 37888/5925 del 16/12/2003
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

- 2 ISCRIZIONE del 08/01/2004 - Registro Particolare 36 Registro
Generale 505 Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio 38201/5964 del
07/01/2004
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

- 3 ISCRIZIONE del 13/09/2010 - Registro Particolare 5607 Registro Generale
29196 Pubblico ufficiale EQUITALIA ETR S.P.A. Repertorio 7545/34 del
09/09/2010 IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR
29/09/1973 NUM.602

- 4 ISCRIZIONE del 01/10/2018 - Registro Particolare 2816 Registro Generale 24964
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 3089/3418 del 27/09/2018
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE
derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

- 5 ISCRIZIONE del 06/12/2023 - Registro Particolare 2456 Registro Generale
38311 Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio 38201/5964 del 07/01/2004
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA
PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscrizione n. 36 del 2004

- 6 TRASCRIZIONE del 18/03/2025 - Registro Particolare 6308 Registro Generale
7863 Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 220 del
07/02/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI

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

RISPOSTA

L'estimo è una metodologia con impostazione scientifica perché utilizza i procedimenti propri della scienza, ma non è una "scienza".

Non ha una struttura di tipo deterministico. L'estimo per "funzionare" ha sempre bisogno di un intervento, magari minimo, dell'individuo.

Non può esserci automatismo nel fare estimo.

Anche gli stessi software che si occupano di stima e valutazioni possono essere utilizzati solo per mezzo di un'azione individuale e non è sufficiente inserire i dati derivati dalle rilevazioni nelle caselle dello schermo. Per questo si dice che l'estimo è una "metodologia" che agisce però, utilizzando degli apparati scientifici.

Definizione di estimo immobiliare

Si definisce "estimo immobiliare" la valutazione del valore di un asset riferito agli immobili attraverso la previsione del suo prezzo più probabile.

Si avverte che nell'ambito dei processi estimativi, le quotazioni OMI non possono intendersi sostitutive della stima puntuale, in quanto forniscono indicazioni di valore di larga massima. Solo la stima effettuata da un tecnico professionista può rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e motivare il valore da attribuirgli.

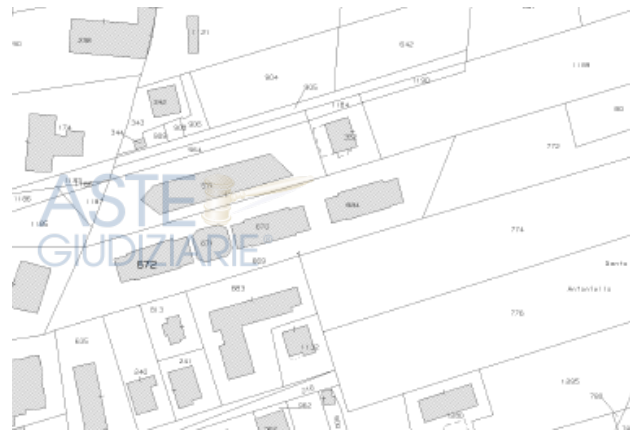


Figura N° 6 - MAPPA CATASTALE



**Figura N° 7 - FOTO EDIFICIO
COMUNE DI MONTALTO UFFUGO - FOGLIO 61 - PART. 672**

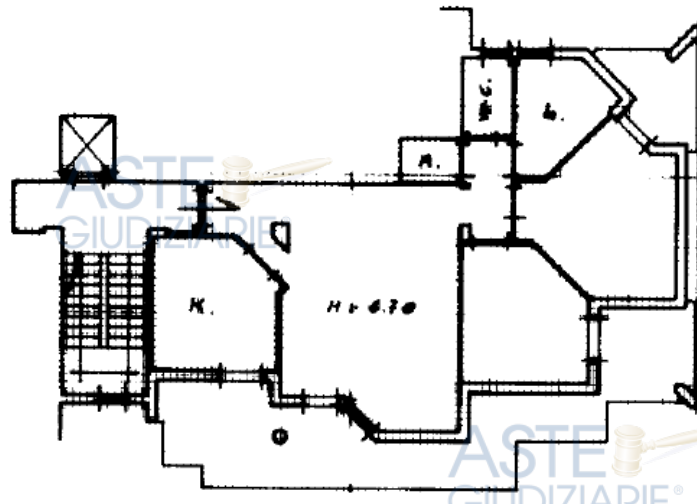


Figura N° 8 - PLANIMETRIA CATASTALE – PIANO PRIMO (in allegato)

ALTEZZA = 2,70 mt

SUPERFICIE UTILE ESCLUSI I BALCONI = 95,90 MQ

SUPERFICIE LORDA ESCLUSI I BALCONI = 110,29 MQ

SUPERFICIE BALCONI = 42,68 MQ

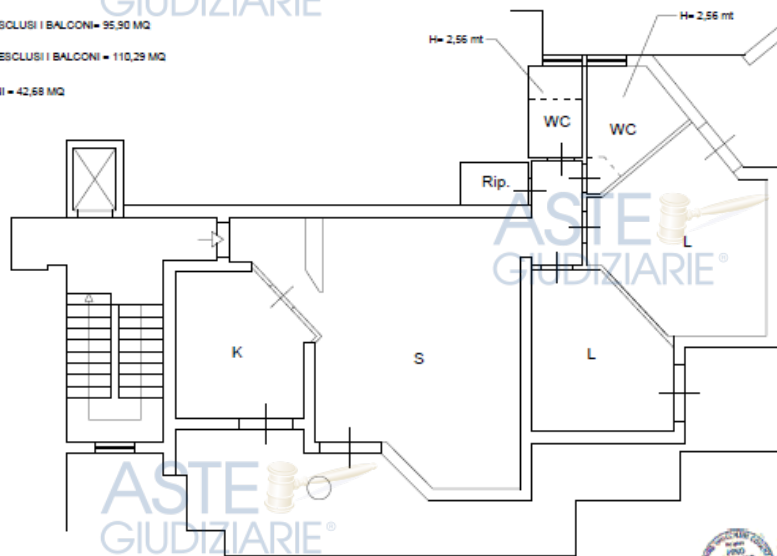


Figura N° 9 – PLANIMETRIA RILEVATE STATO ATTUALE (in allegato)

Da indagini effettuate nella zona di interesse è emerso che il prezzo medio delle abitazioni civili con le stesse caratteristiche dell'immobile oggetto di stima è di euro 1100/mq , prezzo in linea con la banca dati dell'osservatorio immobiliare

Valori OMI 2024/2

Comune: MONTALTO UFFUGO
Zona OMI: E1/Suburbana/DA SANTA MARIA A TAVERNA PIANETTE PASSANDO PER SETTIMO E SCALO

Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (i=R/P)	
Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	790	1.150
Abitazioni di tipo economico	Normale	680	1.000
Box	Normale	320	460
Capannoni industriali	Normale	340	480
Negozi	Normale	770	1.200
Uffici	Normale	920	1.300
Ville e villini	Normale	950	1.300



Figura N° 10 – VALORI OMI

La SUPERFICIE dei balconi è stata ridotta e quindi uniformata secondo il DPR 138_98 (In allegato).

Piano Primo

CALCOLO DELLE SUPERFICI

ALTEZZA = 2.70 mt

SUPERFICIE UTILE ESCLUSI I BALCONI = 95,90 mq

SUPERFICIE LORDA ESCLUSI I BALCONI = 110,29 mq

SUPERFICIE BALCONI = 42,68 mq

SUPERFICIE COMMERCIALE = 110,29 mq + (25 mq * 0.30) + (17,68 mq * 0.10)

DPR 138/98 = (110,29 + 7,5 + 1,768) mq = 119,56 mq

Abitazioni					
Tipologia dell'Unità Immobiliare	Tipologie degli Ambienti	Descrizione degli Ambienti	Superficie Lorda in m ² .	Calcolo della Superficie Catastale	
				Coefficiente Moltiplicatore	Superficie Equivalente
			(a)	(b)	(c)=(a)x(b)
ABITAZIONI	A	Sup. principali (camere, cucina, ingresso, corridoi, bagni, wc, ripostigli, scale interne)		1,00	
	B	Sup. accessorie ² direttamente accessibili da sup. principali (cantine e soffitte comunicanti con sup. principale)		0,50	
	C	Sup. Accessorie NON direttamente accessibili da sup. principali (cantine e soffitte non comunicanti con sup. principale)		0,25	
	D - 1	Sup. balconi e terrazzi e simili comunicanti fino a m ² 25		0,30	
	D - 2	Sup. balconi e terrazzi e simili comunicanti per la quota eccedente a m ² 25		0,10	
	E - 1	Sup. balconi e terrazzi e simili NON comunicanti fino a m ² 25		0,15	
	E - 2	Sup. balconi e terrazzi e simili NON comunicanti per la quota eccedente a m ² 25		0,05	
	F - 1	Sup. pertinenze esterne (es. giardini, corti esclusive) fino alla superficie definita alla lettera A		0,10	
	F - 2	Sup. pertinenze esterne (es. giardini, corti esclusive) per la superficie eccedente a quella definita alla lettera A		0,02	

Figura n° 11 - TABELLA DPR 138/98 (IN ALLEGATO)

CALCOLO DEL VALORE DELL' IMMOBILE

Mq 119,56 * 1100 €/mq = € 131.516, 00

SITUAZIONE DEBITORIA CONDOMINIALE = € 5.248,43

COSTI DI SANATORIA URBANISTICA = € 3.000,00

COSTI DI SANATORIA CATASTALE = € 1.000,00

COSTI DI REDAZIONE APE = € 400,00

€ (131.516, 00 - 5.248,43 - 3.000,00 - 1.000,00 - 400,00) = € 121.867,57

Questo ulteriore valore va poi ridotto del 10% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto

Ne segue che il valore finale sarà:

Euro (€ 121.867,57- (€ 121.867,57* 0.10)) = € 109.680,813

In cifra tonda : € 109.680,00

CENTONOVEMILASEICENTOOTTANTA/00 EURO

10° QUESITO

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;

RISPOSTA

La natura dell'immobile non consente il frazionamento.

11° QUESITO

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

RISPOSTA

Il bene pignorato è occupato dai debitori esecutati, non è gravato da vincoli sulla proprietà: Usi civici, Censi, Livelli, Decime, Enfiteusi.

Il diritto sul bene del debitore pignorato risulta di proprietà per $\frac{1}{2}$ per ciascuno dei debitori esecutati

12° QUESITO

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

RISPOSTA

Il bene pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

13° QUESITO

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

RISPOSTA

PRESENTE In allegato

14° QUESITO

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.

RISPOSTA

Foglio Riassuntivo PRESENTE in Allegato

ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.

RISPOSTA

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)

PRESENTE In allegato

Sono parte integrante della relazione i seguenti Allegati:

Nomina e Quesiti

Ispezione ipotecaria

Atto di provenienza

Mappa Catastale

Visura storica immobile

Visura Planimetria Catastale

Certificati Ufficio Anagrafe

Verbale del Sopralluogo

Estratto DPR 138_98

Planimetria redatta dal CTU

Rilievo Fotografico

Progetto Urbanistico depositato presso il comune di Montalto Uffugo (Cs)

BIBLIOGRAFIA :

L' esecuzione civile. Formulario commentato di Fanticini Giovanni, Ghiacci Filippo
Editore Giappichelli

Manuale degli ausiliari dell'esecuzione immobiliare. Stima, custodia e delega nelle operazioni di vendita A cura di Giordano R., De Stefano F.
Editore Giuffrè

Stima immobiliare - Moncelli Massimo, 2015, Maggioli Editore

Valutazione immobiliare: Metodologie e casi
Libro di Giacomo Morri e Paolo Benedetto

Metodi di stima immobiliare Applicazione degli standard internazionali
Autore: Marco Simonotti

<https://www.borsino-immobiliare.com/pagina/coefficiente-vetust%C3%A0>
<https://www.professionearchitetto.it>