

“Proc. n. 40/2024 R.G.E.I. ““B.N.L. S.p.A. contro [REDACTED]”

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

**TRIBUNALE DI COSENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il G.E.:
Dott. Giuseppe Sicilia

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Proc. n. 40/2024 R.G.E.I. “B.N.L. S.p.A. contro [REDACTED]”

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il C.T.U. :
Arch. Gemma Potestio

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

INDICE:

pag. 2

PREMESSA

pag. 3

Controllo Preliminare:

Verifica della completezza documentazione art. 567 secondo comma c.p.

pag. 7

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D’UFFICIO

Quesito 1.....	pag. 9
Quesito 2.....	pag. 10
Quesito 3.....	pag. 13
Quesito 4.....	pag. 13
Quesito 5.....	pag. 18
Quesito 6.....	pag. 19
Quesito 7.....	pag. 20
Quesito 8.....	pag. 20
Quesito 9.....	pag. 22
Quesito 10.....	pag. 24
Quesito 11.....	pag. 24
Quesito 12.....	pag. 25
Quesito 13.....	pag. 26
Quesito 14.....	pag. 26
CONCLUSIONI.....	pag. 27

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Premesso che:

- con Decreto del 05/06/2024 del Dott. Giuseppe Sicilia, G.E. nell'ambito della Procedura n. 40/2024 R.G.E.I. "B.N.L. S.p.A. contro [REDACTED]", la sottoscritta arch. Gemma Potestio nata a [REDACTED] con studio tecnico nel Comune di Cosenza in Viale Giovanni e Francesca Falcone n.182 è stata nominata CTU Esperto Estimatore ex art 568 c.p.c.
- in data 25/06/2024, dopo aver preso atto delle prescrizioni formulate dal G.E. indicate nel succitato Decreto, la sottoscritta ha accettato l'incarico e proceduto alla sottoscrizione dell'atto di giuramento con firma digitale ed all'invio telematico alla cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni.

- i quesiti formulati dal G.E. a cui la scrivente dovrà rispondere sono i seguenti:

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

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

oppure:

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

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

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

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

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

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

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

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo 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 specifichi 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 risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;
- 8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi

ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

- 9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*
- 10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale. Si raccomanda il perito stimatore di indicare 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.*
- 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 allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*
- 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.*

tutto su premesso, in assolvimento al mandato conferitole, la scrivente ha visionato i fascicoli di causa e, previa lettura degli stessi, ha dato corso alle operazioni peritali.

Prima di procedere con ogni altra attività:

- ha effettuato il controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567 e ha riportato, di seguito, le dovute precisazioni;
- ha acquisito la documentazione mancante presso la Conservatoria dei RR.II. (**All.ti A**).

Successivamente, la scrivente ha svolto le ricerche e/o indagini rispettivamente presso:

- **Ufficio Provinciale – Territorio dell'Agenzia delle Entrate (Ex Catasto)**, al fine di visionare ed acquisire la documentazione catastale inerente l'u.i. pignorata, il fabbricato in cui la stessa ricade ed

il terreno/corte nonché di richiedere l’aggiornamento della documentazione informatizzata sulla scorta di quella presente in atti (*All.ti B*);

- **Ufficio Toponomastica del Comune di Montalto Uffugo**, al fine di acquisire informazioni sulle variazioni di denominazione dell’indirizzo dell’u.i., avvenute nel corso degli anni (*All.ti C*);
- **Ufficio Notaio**, con sede in Montalto Uffugo, al fine di prendere visione dei titoli di proprietà in capo ai debitori e ai danti causa nonché di altri atti ritenuti utili ai fini del mandato;
- **Archivio Notarile di Cosenza**, al fine di visionare il Titolo di proprietà in capo a danti causa;
- **Uffici Stato Civile rispettivamente del Comune di Montalto Uffugo e del Comune di Rende**, al fine di acquisire l’estratto del certificato di matrimonio con annotazioni (*All.ti E-F*);
- **Ufficio Urbanistica del Comune di Montalto Uffugo**, al fine di acquisire informazioni sulla destinazione urbanistica della zona, sui vincoli e prescrizioni in essa vigente, sui titoli abilitativi e/o su eventuali titoli in sanatoria e condono, rilasciati o con domande in essere, sull’ esistenza di convenzioni, atti unilaterali d’obbligo, ordinanze e/o provvedimenti di qualunque genere gravanti sul bene e sul fabbricato è ubicato nonché di verificare la possibilità di ottenere un titolo in sanatoria e la quantizzazione delle rispettive spese a carico dei futuri acquirenti (*All.ti H*);
- **Regione Calabria- Assessorato ai Lavori Pubblici – Settore Tecnico decentrato n.34 (ex Ufficio del Genio Civile) Cosenza**, al fine di accertare l’avvenuto deposito del Progetto e delle varianti e/o sanatorie nonché di prendere visione ed acquisire la documentazione ritenuta utile ai fini del mandato (*All.ti I*);
- **Amministratore Pro tempore del Condominio** in cui ricade l’u.i., al fine di acquisire Copia del Regolamento condominiale nonché informazioni su Importo annuo delle spese di gestione o manutenzione; Importo di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non era ancora scaduto; Importo di eventuali spese condominiali a carico dei debitori rimaste insolute negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; Eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato (*All.ti L*);
- **Agenzie immobiliari**, localizzate sul territorio comunale, al fine di acquisire informazioni sui prezzi in atto nella zona, relativi a immobili di analoga destinazione d’uso di quello pignorato.

Alla luce di quanto emerso dalla documentazione presente agli atti; dalle attività di ricerche e/o indagini svolte, per come su indicato; dai sopralluoghi svolti in sito, la scrivente redige la presente Relazione di C.T.U. rispondendo, in modo puntuale, ai quesiti formulati dal G.E.

CONTROLLO PRELIMINARE:

Verifica della Completezza Documentazione Art. 567 secondo comma c.p.c.

Sulla base di quanto riportato nel fascicolo telematico N.R.G. 40/2024, in virtù di contratto di mutuo stipulato ai sensi degli artt. 10.38 e ss. D.L.GS 1/9/1993 N. 385, a rogito del Notaio Italo Trotta di Montalto Uffugo del 13/01/ 2012 (rep. 16710 Racc. 5253), la Banca Nazionale del Lavoro S.P.A. era creditrice nei confronti dei sig.ri [REDACTED]

[REDACTED] ai quali aveva concesso ed erogato la somma di 125.000,00€.

A garanzia delle obbligazioni derivanti dalla stipula del contratto di mutuo, i sig.ri su indicati avevano consentito a proprio carico e in favore di "BNL" che venisse iscritta ipoteca per la complessiva somma di €250.000,00€ su immobile di loro proprietà in Montalto Uffugo, Via Giuseppe Verdi snc, corrispondete ad appartamento al piano 1, interno 2, vani catastali 6.5, riportato in catasto fabbricati di tale comune rispettivamente al foglio 8, p.lla 627 sub 37, cat. A/3.

Constatato l'inadempimento da parte dei soggetti obbligati, con atto di precetto notificato ai mutuari in data 02/12/2023, BNL aveva intimato il pagamento della somma complessiva di € 106.954,31, oltre interessi calcolati nella misura pattuita nel contratto di mutuo inadempito dal 14/11/2023 al di dell'effettivo soddisfo, spese sostenute e successive occorrendo nonché oltre compensi professionali dovuti e debenti, con espressa avvertenza che, in caso di mancato pagamento delle somme precettate entro il termine indicato di 10 giorni dalla notifica dell'atto, avrebbe proceduto all'esecuzione forzata sull' immobile ipotecato, in danno dei debitori intimati, a norma di legge.

Poiché la parte obbligata non ha saldato il proprio debito, è stata richiesta l'esecuzione forzata per espropriazione immobiliare del diritto di proprietà vantato per la quota di ½ ciascuno [REDACTED]

[REDACTED] sul bene immobile in Montalto Uffugo, Via Giuseppe Verdi snc, corrispondete ad appartamento al piano 1, interno 2, vani catastali 6.5, riportato in catasto fabbricati di tale comune rispettivamente al foglio 8, p.lla 627 sub 37, cat. A/3. Il pignoramento immobiliare n Rep. 343 del 30/01/2024 è stato trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Cosenza in data 27/02/2024 al N°. 6276 R.G. e N° 5200 R.P.

Al fine del controllo della completezza della documentazione di cui all' articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, esaminati gli atti della procedura, la scrivente ha constatato che **il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva**, a cura del Dott. Francesco Casarini, notaio in Anzola Dell' Emilia, redatta il 28/02/2024 ed attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari sull'immobile, sui debitori e loro danti causa alla data del 27/02/2024 e sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Relativamente alle risultanze catastali, nella suddetta certificazione sono stati indicati i dati catastali attuali dell'u.i ed è stato specificato che la stessa è derivata a seguito di frazionamento e fusione del 30/04/2002 pratica 140382 in atti dal 30/04/2002 (n. 32629.1/2002).

Ad integrazione di quanto certificato dal Notaio, la scrivente precisa che, dalla documentazione acquisita presso l'Ufficio Provinciale – Territorio dell'Agenzia delle Entrate (Ex Catasto) nonché da quanto visionato presso l'Archivio Notarile di Cosenza, è emerso quanto segue

- con frazionamento e fusione del 30/04/2002 (**All.to B.15**), sono state sopprese le u.i. del foglio 627 identificate con i sub 3-4-5-7 -8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21 e sono state costituite, oltre all'u.i. oggetto di causa, anche le u.i. identificate con i sub 27 -28-29 -36 -38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50.

- dal raffronto fra il menzionato frazionamento-fusione del 30/04/2002 e quanto riportato nell'Atto di Compravendita n. Rep 48501 del 06/07/2000, a rogito del notaio Lanzillotti Stefania, in virtù del

quale la Società Cooperativa [REDACTED] aveva acquistato dalla [REDACTED] la piena proprietà del fabbricato in corso di ultimazione, le u.i. in corso di costituzione dislocate al primo piano, dove è ubicato il bene pignorato, erano contraddistinte con i sub. 3-4-5 corrispondenti, rispettivamente agli interni 1-2-3.

Nel medesimo atto veniva inoltre riportato che il trasferimento avveniva con tutti i diritti e oneri proporzionali di condominio sulle parti comuni dell'intero edificio tali previsti e considerati dall'art. 1117 del c.c. tra cui il vano scala/ascensore (p.lla 627 sub. 2) e porzione di corte che si identificava nella maggiore consistenza p.lla 627 sub.1, che risultava colorata in tinta azzurra nella pianata allegata sotto la lettera B.

- dalla Visura storica catastale dell'u.i., acquisita dalla scrivente e di seguito allegata (**All.ti B.6**), risulta che la stessa ha subito, nel corso degli anni, anche variazioni di classamento; di toponomastica; distribuzione degli spazi interni; intestatari.

In merito alla variazione di toponomastica, la scrivente precisa che è stata riscontrata anche a seguito delle richieste inoltrate, a mezzo pec, al Servizio Toponomastico del Comune di Montalto Uffugo (**All.ti C**) nonché dal raffronto fra l'ubicazione del fabbricato negli atti progettuali a corredo dei titoli edilizi e nell'Estratto di mappa (**All.to B.4**), per come aggiornato dall'Ufficio Provinciale – Territorio dell'Agenzia delle Entrate (Ex Catasto) a seguito della richiesta della scrivente.

Relativamente alle risultanze dei registri immobiliari, la scrivente fa presente che nella certificazione notarile sostitutiva sono menzionate le formalità sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento, come accertate anche dalle ricerche effettuate personalmente presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Cosenza, ma non risultano allegate le ispezioni ipotecarie, ovvero l'elenco sintetico delle formalità e le note di iscrizione e/o trascrizione.

Il Creditore procedente ha depositato la Nota di trascrizione del pignoramento al N°. 6276 R.G. e N° 5200 R.P. del 27/02/2024, che si riallega per completezza (**All.to A.5**), sulla scorta della quale la scrivente ha accertato:

- che il diritto di proprietà degli esecutati corrisponde a quello oggetto di pignoramento;
- che i dati indicati nella Nota di trascrizione, pur non corrispondendo totalmente a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile e ne consentono l'individuazione.

Da ulteriori ispezioni ipotecarie effettuate personalmente, la scrivente ha inoltre accertato anche la sussistenza delle trascrizioni dei titoli di provenienza in favore degli esecutati e del dante causa e, in merito alle precisazioni, rinvia alle risposte ai quesiti successivi.

La scrivente precisa, inoltre, quanto segue:

- 1) il creditore procedente non ha depositato né l'estratto catastale attuale né l'estratto catastale storico;
- 2) il creditore procedente non ha depositato il Certificato di stato civile degli esecutati e la scrivente ha proceduto all'acquisizione degli stessi in cui è riportato che i sig.ri [REDACTED] risultano coniugati a Rende il [REDACTED] (**All.ti D1-D2**);
- 3) in merito all'acquisizione del Certificato di Matrimonio, la scrivente ha fatto dapprima richiesta all'Ufficio Stato Civile del Comune di Montalto Uffugo (**All.to E.1**), dove gli esecutati risultavano residenti e, a seguito del riscontro dell'Ufficio (**All.to E.2**), ha inoltrato nuova richiesta all'Ufficio Stato Civile del Comune di Rende (**All.to F.1**), luogo in cui in era stato celebrato il matrimonio, che ha rilasciato estratto dall'originale del certificato di matrimonio, di seguito allegato (**All.to F.2**), riportante la seguente annotazione “gli sposi ai sensi dell'art. 162, secondo comma, del codice civile, dichiarano di aver scelto il regime della separazione nei loro rapporti patrimoniali;
- 4) il rapporto di coniugio tra i due esecutati, ovvero unione matrimoniale in regime di separazione dei beni a far data dal 08/09/2012, è successivo alla data dell'Atto di compravendita dell'u.i. pignorata. Il pignoramento è stato notificato ad entrambi i comproprietari.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Compiuto il controllo preliminare della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del Codice di Procedura Civile e fatte le dovute precisazioni, la scrivente C.T.U. redige la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio rispondendo, di seguito, in modo puntuale ai singoli quesiti formulati dal G.E.

QUESITO N.1

L'esperto proceda 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

Il bene oggetto di pignoramento corrisponde all'appartamento, adibito a civile abitazione, posto al 1° N° interno 2 del fabbricato ad uso misto con annessa area cortilizia, denominato [REDACTED] ubicato nel comune di Montalto Uffugo (CS) - Località Taverna in Via Luciano Pavarotti n.2.

Il bene confina rispettivamente con il pianerottolo vano scala/ascensore, gli appartamenti contraddistinti con i N° interni 1 e 3 mentre ad est e sud presenta fronti liberi con affaccio sulla sottostante area cortilizia destinata a parcheggio e viabilità.

Il bene è censito nel N.C.E.U. del comune di Montalto Uffugo come segue:

N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						
	Fg	P.lla	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superf Cat.	Rendita
1	8	627	37	2		A/3	3	6,5vani	Totale :125mq Totale escluse aree scoperte** :112mq	Euro 402,84

Situazione degli intestatari dal 13/01/2012

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà 1/2
2	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà 1/2

CONSIDERAZIONI SULLA FORMAZIONE DEI LOTTI

Premesso che il pignoramento grava la piena proprietà dell'u.i. la cui superficie sarebbe, teoricamente compatibile, ai sensi D.M.5/6/1975, con la formazione di più lotti per la vendita, la sottoscritta non ritiene comunque tale scelta opportuna per le seguenti ragioni:

- l'u.i. è dotata di unico accesso e non è possibile realizzarne un secondo con accesso diretto dal pianerottolo del vano scala/ ascensore comune;

- due ingressi distinti potrebbero, teoricamente, essere realizzati previa creazione di un pianerottolo di distribuzione interno all’abitazione, in prossimità dell’attuale ingresso, ma ciò implicherebbe la sottrazione della superficie del pianerottolo da quella dei due lotti che diverrebbe parte comune;
- alcune caratteristiche peculiari dell’u.i.(*geometria, posizione finestre e balconi, parete cieca in corrispondenza delle u.i. contigue*) renderebbero attuabile solo un’ipotesi di divisione che porterebbe alla costituzione di due lotti distinti che si troverebbero ad avere unica esposizione (a sud o ad est), con conseguente variazione delle condizioni di luminosità e areazione nonché riduzione del valore complessivo degli stessi rispetto a quello dell’ u.i. nello stato di fatto in cui si trova;
- la divisione implicherebbe comunque un aggravio considerevole di spese per garantire l’autonomia funzionalità dei due lotti (*costo dei lavori per eseguire il nuovo ingresso, divisione e diversa distribuzione degli spazi interni e separazione degli impianti; spese tecniche per la predisposizione degli elaborati progettuali per la richiesta di titolo edilizio e per le variazioni catastali; spese per presentazione delle suddette pratiche al Comune e all’Ufficio Provinciale – Territorio dell’Agenzia delle Entrate (Ex Catasto); Spese tecniche per la Direzione dei lavori ed eventuale Coordinamento della sicurezza; spese connesse alla richiesta ed ottenimento della SCA*);
- le difformità ai titoli edilizi, per come evidenziate in risposta al successivo quesito n.4. comporterebbero, di fatto, l’insorgenza di un vincolo fra i futuri acquirenti ai fini della richiesta ed ottenimento del Titolo in sanatoria e dell’esecuzione di tutte le attività necessarie per l’acquisizione della SCA.

QUESITO N.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.

Dalla documentazione agli atti ed acquisita durante le attività peritali, nonché dai sopralluoghi effettuati in sito, come da verbali redatti in pari data (***All.ii G2-G3***), la sottoscritta ha rinvenuto quanto segue.

Il bene oggetto di pignoramento, è ubicato nella zona valliva periferica del Comune di Montalto Uffugo- Località Taverna in Via Luciano Pavarotti n.2, in prossimità del confine comunale nord - est e dell’ex Stazione Ferroviaria di Acri -Bisignano-Luzzi e dista rispettivamente:

- circa 14,00 Km dai nuclei residenziali del centro storico del paese;
- circa 19,00 Km dal centro del capoluogo di provincia;
- circa 16,00 Km e 3,00 Km rispettivamente dal bivio di Cosenza-nord e di Montalto Uffugo dell’autostrada A2 Salerno - Reggio Calabria;
- circa 17,00 Km e 12,00 Km, rispettivamente dalle stazioni ferroviarie di Cosenza e Castiglione Cosentino;
- circa 79,50 Km, 137,00 Km e 205,00 Km, rispettivamente dall’aeroporto di Lamezia Terme, di Crotone e di Reggio Calabria;
- circa 63,00 Km, 108,00 Km e 129,00. Km rispettivamente dai porti turistici calabresi di Sibari, di Vibo Valentia e di Tropea nonché a 54,00 Km e a 151,00 Km rispettivamente dal Porto di Corigliano e di Gioia Tauro.

L’area di ubicazione ricade in zona di completamento B3, in base alle previsioni del Piano Regolatore Generale PRG) vigente, e in Ambito Urbanizzato Residenziale Consolidato di Recente Formazione –

AURC.3 in base alle previsioni del Piano Strutturale Comunale (PSC), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 08.09.2023.

La zona è caratterizzata insediamento che presenta un tessuto densificato e completo che si attesta lungo la viabilità, una struttura insediativa con tipologia eterogenea (case a schiera e palazzine, numero medio dei piani 4-5) ed è privo di configurazione e di qualsiasi identità urbana di definizione ai margini e di definizione degli spazi.

L'area è dotata di allacci alle reti dei servizi essenziali (idriche, fognarie, elettriche per uso domestico, pubblica illuminazione, gas e telefoniche) e presenta nelle immediate attività commerciali ed artigianali (*negozi al dettaglio di prodotti per l'edilizia; lavanderia, gommista, autofficina, elettrauto*).

Sono inoltre presenti:

- a circa 1Km lo Stadio Romolo Di Magro - Cittadella dello sport, che ospita più attività sportive;
- a circa 1,50 Km la Chiesa della SS. Trinità;
- a circa 2,00 Km l'Istituto comprensivo Montalto Uffugo- Taverna (*scuola d'infanzia, primaria e secondaria di primo grado*), nonché negozi specializzati nella vendita a dettaglio (Upim ed altri), supermercati.

Da quanto rinvenuto in sito, il lotto su cui insiste il fabbricato condominiale ed altro corpo di fabbrica (sub 434), non rientrante nella procedura in oggetto, ha forma irregolare ed orografia pianeggiante e confina a nord con proprietà di terzi e sugli altri lati con viabilità (*All.to G.1*).

Il lotto è recintato perimetralmente con muretti in c.l.s. e recinzione in ferro e presenta ulteriore muretto con recinzione che dallo spigolo sud-ovest del fabbricato condominiale si estende fino al muretto perimetrale prospiciente Via Verdi.

La corte comune di pertinenza del fabbricato, su cui gli esecutati hanno proporzionali diritti condominiali, da quanto è stato possibile evincere dal raffronto fra la documentazione visionata ed acquisita rispettivamente presso l'Ufficio Provinciale – Territorio dell'Agenzia delle Entrate (Ex Catasto) ed i titoli di proprietà in capo agli esecutati e ai dente causa, corrisponde, verosimilmente, alla porzione di lotto compresa tra il muretto di recinzione perimetrale lungo il confine ovest e il muretto trasversale e che prosegue a nord e ad est fino allo spigolo del fabbricato condominiale. Il tutto come meglio precisato in risposta al quesito n.8.

Il Fabbricato Condominiale, con tutti i fronti liberi prospicienti l'intera area cortilizia, ha una pianta di forma irregolare che si sviluppa su più livelli fuori terra.

Da quanto accertabile in sito nonché costatabile dalla documentazione acquisita presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Montalto Uffugo e dall'elenco immobili (*All.to B.16*), acquisito l'Ufficio Provinciale – Territorio dell'Agenzia delle Entrate (Ex Catasto), risultano così distinti:

- il piano terra destinato ad attività commerciali, autorimessa ed androne condominiale, con ingresso lungo il fronte nord da cui si accede al vano scala/ascensore e ai piani sovrastanti;
- tre piani sovrastanti e sottotetto destinati a civile abitazione.

Da quanto è stato possibile evincere, ad occhio nudo, durante le attività peritali nonché da quanto emerso documentazione tecnica acquisita presso il Comune di Montalto Uffugo e la Regione Calabria-Assessorato ai Lavori Pubblici- Genio Civile di Cosenza, il fabbricato ha le seguenti caratteristiche costruttive:

- fondazione costituita da reticolo di travi rovesce in c.a.;
- struttura portante costituita da un'intelaiatura di pilastri e travi in c.a.;
- solai, interpiano e di copertura, in latero-cemento con nervature composta da travetti in c.a.p.;
- scale in c.a. con rivestimento in granigliato di marmo e ringhiera in ferro.
- Muri di tamponamento a cassavuota rifiniti con intonaco e tinteggiatura.

Il fabbricato è dotato di impianto elettrico, idrico con adduzione dalla rete Comunale, fognante allacciato alla rete comunale e citofonico, inoltre dispone di serbatoi di autoclave esterni.

Lo stato di manutenzione e conservazione del fabbricato è nel complesso sufficiente fatti salvi problemi localizzati riguardanti il sistema di raccolta delle acque meteoriche e le finiture superficiali.

Il bene pignorato, censito nel N.C.E.U. con Fg.8 P.lla 627 sub.37, corrisponde all'appartamento al 1° piano interno n.2 del summenzionato fabbricato, che ha accesso diretto dal pianerottolo del vano scala/ascensore e presenta due fronti liberi che affacciano sulla sottostante area cortilizia.

L'appartamento, di altezza netta di 2,73 m, come riportato nel rilievo dello stato di fatto redatto nel corso delle operazioni peritali (**All.to G.4**), ha una pianta irregolare di superficie lorda residenziale di 122.00 mq, composta rispettivamente da:

- zona giorno, esposta ad est, costituita da un unico ambiente di superficie complessiva calpestabile di circa 58.90 mq, che comprende ingresso-soggiorno-pranzo separati, solo parzialmente, dalla cucina.
- zona notte, esposta a sud e ad est, che comprende corridoio (superf. calpestabile di circa 5.50 mq); due camere adibite a stanze da letto (superf. calpestabili di circa 16.60 mq e 11.70 mq); due bagni completi di tutti i sanitari (superf. calpestabile di circa 7.90 mq e 4.25 mq).

L'abitazione è dotata delle seguenti pertinenze esclusive:

- un balcone, di circa 6.80 mq, delimitato da parapetti e ringhiere a giorno in ferro, che si sviluppa lungo parte del fronte sud ed è antistante il bagno ed una camera da letto, da cui ha accesso diretto;
- un terrazzo, di circa 70.40 mq, delimitato da parapetti e ringhiere a giorno in ferro, che funge in parte anche da copertura del piano terra e si sviluppa prevalentemente lungo il fronte est, con accesso dalla zona giorno e dalla camera da letto, ed in parte lungo il fronte sud.

Sul terrazzo sono ubicati rispettivamente:

- un locale caldaia/ripostiglio (sup. calpestabile 2.80 mq), delimitato dal muro di confine con la terrazza di pertinenza di altra u.i. dislocata a nord e da due pareti in mattoni forati, che ha accesso esclusivo dalla terrazza mediante una porta a soffitto in pvc;
- un gazebo in legno lamellare di dimensioni in pianta di circa 3.63m x 2,60m, fissato a pavimento.

Le pareti interne dell'u.i. sono in mattoni forati rifinite con intonaco liscio e tinteggiatura salvo nei bagni e in corrispondenza di porzione della zona giorno, dove sono ubicati i mobili della cucina, che sono rivestite, parzialmente, con materiale ceramico.

I pavimenti sono in gres.

Il portone d'ingresso è blindato e le porte interne sono in legno, salvo quella di separazione zona giorno-zona notte che è in legno e vetro.

Gli infissi esterni (finestre e balconi) sono in alluminio con doppio vetro senza taglio termico e presentano sistema di oscuramento a tapparelle in pvc avvolgibili.

L'abitazione è dotata dei seguenti impianti: idrico; fognario; elettrico a norma di legge, riscaldamento autonomo a metano con caldaia e corpi radianti in alluminio; telefonico, citofonico; allarme ad eccezione che nei due bagni, inoltre ha n.2. condizionatori ubicati nel soggiorno e nella camera da letto.

Lo stato di conservazione e manutenzione interno dell'immobile è nel complesso buono.

CONSIDERAZIONI SULLA VENDITA IMMOBILIARE

Premesso che:

- ai sensi del Dispositivo dell'art. 10 comma 8-bis del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633 e s.m.i. sono esenti dall'imposta le cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricato non strumentali, escluse quelle effettuate dalle imprese costruttrici degli stessi o dalle imprese che vi hanno eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, gli interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lettere c), d) ed f), del Testo Unico dell'edilizia di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, entro cinque anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento, ovvero quelle effettuate dalle stesse imprese anche successivamente nel caso in cui nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione, e le cessioni di fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali, come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato

nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008, per le quali nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione;

- l'u.i. corrisponde a porzione di fabbricato acquistata, originariamente, dalla Società Cooperativa Edilizia ed assegnata alla sig.ra [REDACTED] dante causa degli esecutati, in virtù di Atto di Assegnazione a socio di cooperativa edilizia del 17/06/2003 n. rep. 4510/1332, a rogito del notaio Trotta Italo;
- nel citato Atto di Assegnazione è espressamente riportato che la costituzione della Società era avvenuta nel 2000, gli immobili oggetto di assegnazione erano stati ultimati nell'anno 2002, il trasferimento veniva assoggetto ad IVA con l'aliquota determinata ai sensi di legge;
- con successivo Atto di Compravendita del 13/01/2012 n. rep. 16709/5351, a rogito del Notaio Trotta Italo, il trasferimento dell'u.i. dalla sig.ra [REDACTED] agli esecutati, non era assoggetto ad iva; tutto su premesso, giacché gli esecutati sono privati, analogamente a quanto avvenuto con il succitato atto di compravendita, la vendita immobiliare sarà esente iva ed assoggetta ad imposta di registro.

QUESITO N.3

L'esperto indichi 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 casistica del quesito non ricorre nel caso in esame atteso che, come si evince dalla documentazione visionata e/o acquisita dalla scrivente presso le P.A. e menzionata in risposta al quesito n.4, la costruzione del fabbricato è iniziata dopo metà degli anni 90, dunque successivamente al 02/09/1967.

QUESITO N.4

L'esperto, 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/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.

A seguito di formali richieste di accesso agli atti, inoltrate al Responsabile dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Montalto Uffugo (**All.ti H.1-H.2**) e di presa visione documentale sono stati rinvenuti ed acquisiti i seguenti titoli edilizi, relativi al fabbricato e all'u.i. oggetto di pignoramento:

- **Concessione edilizia n. 34 del 18/05/1995 (All.to H3)** con cui è stata autorizzata la costruzione del fabbricato costituito da 4 piani di cui il piano terra destinato parte ad attività commerciali e parte ad

attività artigianale, i piani 1°-2°- 3° destinati a civile abitazione ed il sottotetto adibito a soffitte ad uso esclusivo delle singole abitazioni.

La concessione edilizia è stata rilasciata, alla Società [REDACTED] a seguito dell'ottenimento del N.O. Ufficio Genio Civile di Cosenza N. 6245 del 24.10.1994; del Parere della Sovrintendenza Archeologica di Reggio Calabria N.26343 PRO; nonché della Stipula di Atto di Sottomissione all'osservanza delle norme della vigente legge urbanistica e del piano regolatore per l'esecuzione dei lavori di costruzione di un fabbricato multifunzionale in Montalto Uffugo alla località Taverna n. Rep 34733 /8346 del 29/09/1994, a rogito della Dott.ssa Stefania Lanzillotti, Notaio in Cosenza, registrato a Cosenza il 05/10/1994 al n. 3898 vol S.A. (*All.to H4*) con cui il sig. [REDACTED] imprenditore, nato a [REDACTED] in qualità di Rappresentante della [REDACTED] con sede Legale in Montalto Uffugo alla [REDACTED] al fine di poter realizzare il fabbricato di civile abitazione vincolava, alla non edificabilità, un appezzamento di terreno individuato nel N.C.T. del comune di Montalto Uffugo, nel foglio di mappa 8 particelle 282,143,523, pervenute con atto di permuta del medesimo notaio del 07/07/1994 rep. N 34166 registrato a Cosenza il 25/07/1994 al nr, 3771 S.IV, il tutto come evidenziato nella planimetria allegata, sotto la lettera A, parte integrante e sostanziale dell'atto.

- **Concessione edilizia in sanatoria n.47 del 06/07/2000 (*All.ti H5-H6*)** rilasciata alla Società [REDACTED] per lavori inerenti il fabbricato eseguiti in violazione anche degli art. 17-18 della Legge 64/74, ovvero delle disposizioni relative alla progettazione e costruzione di edifici in zone sismiche, atteso che venivano apportate modifiche strutturali inoltre il piano terra veniva destinato oltre che ad attività commerciali ed ad attività artigianale in parte anche a garage.

La concessione edilizia è stata rilasciata a seguito di attestato di avvenuto deposito progetto del 27/03/2000 prot. n. 1086 rilasciata dalla Regione Calabria Aaa.to LL.PP -Settore decentrato n.34- Ufficio Genio Civile di Cosenza.

- **Denuncia inizio attività (D.I.A.) del 14/02/2002 prot. N°. 2736 (*All.to H.7*)**, presentata in nome e per conto della Società Cooperativa [REDACTED] in qualità di proprietaria subentrata alla [REDACTED] che afferisce, prevalentemente, lavori di variazione di distribuzione interna in tutti i piani del fabbricato e che, limitatamente all'u.i. oggetto di pignoramento, consistevano rispettivamente nell'ampliamento del bagno esposto ad est, che inglobava porzione della zona giorno, nonché nell'ampliamento del bagno esposto a sud, che inglobava porzione del corridoio e della camera da letto con conseguente e spostamento della porta di accesso a quest'ultima.

- **Denuncia inizio attività (D.I.A.) del 21/08/2002 prot. N°. 15051 (*All.to H.8*)**, presentata in nome e per conto della Società Cooperativa [REDACTED] che afferisce lavori di sistemazione dell'area esterna nonché lavori di variazione di distribuzione interna in corrispondenza dei pian 1°, 2°, 3° e soffitte che, però, non riguardavano l'u.i. oggetto di pignoramento.

- **Denuncia inizio attività (D.I.A.) del 06/05/2008 prot. N°. 010303 del 07/05/2008 (*All.to H.9*)**, presentata in nome e per conto della sig.ra [REDACTED] che afferisce l'istallazione di un gazebo in legno lamellare sul terrazzo dell'u.i. oggetto di pignoramento che, come rappresentato negli elaborati grafici allegati, doveva avere dimensioni in pianta di 4,00mx3,00m, pilastri 0.30mx0.30m ad interassi di 3,40m e 2,40 m, dimensioni in altezza di 2.05m misurata rispetto all'intradosso dell'imposta e 2.90m misurata rispetto all'intradosso del colmo, inoltre doveva essere ubicata a 5m dal muro est di confine con altra u.i. dislocata a nord, a 2.70m e 1.80m rispettivamente dai parapetti che delimitano la terrazza a sud e ad est. Tra la documentazione allegata alla menzionata D.I.A. risulta anche copia del Verbale dell'Assemblea di Condominio del 01/04/2008 in cui è riportato testualmente "l'Assemblea discute la richiesta della sig.ra [REDACTED] per il montaggio del gazebo in legno e dà il consenso per il montaggio".

- **Permesso di costruzione in sanatoria N°.9/S del 27/04/2009 (*All.to H.10*)**, rilasciato alla sig.ra [REDACTED] per lavori abusivi, realizzati in assenza di Concessione edilizia, consistenti nella realizzazione un locale caldaia/ripostiglio, di superficie lorda 2.00mx1.00m, di superficie utile calpestabile e1.90mX0.90m e di altezza 2.90m, mediante chiusura di parte della terrazza con

tompagnatura e serramento in alluminio. Nella relazione tecnica allegata veniva riportato che l'abuso era stato commesso nel 2023; l'u.i. all'atto dell'abuso ricadeva in zona B/2 ai sensi del P.R.G. vigente mentre all'atto della sanatoria ricadeva in zona B/3.

La scrivente precisa, per completezza, che nell'atto di trasferimento dell'u.i. in capo agli esecutati sono menzionati anche altri titoli (D.I.A. del 21/03/2004; Permesso di costruzione in sanatoria n.8/s del 28/04/2009, D.I.A. del 20/01/2010) ma trattasi, verosimilmente, di refusi atteso che da quanto accertato nel corso dell'accesso agli atti comunali, gli stessi afferiscono altre u.i. del medesimo fabbricato ma di proprietà di terzi estranei alla procedura in oggetto.

Oltre ai titoli edilizi menzionati, la scrivente ha rinvenuto, a seguito di successivi accessi agli atti comunali, anche la seguente documentazione:

- **Certificato di Collaudo Statico (All.to H.11)**, redatto in data 10/07/2000 dall' ing. [REDACTED] con relativa Attestazione di avvenuto deposito N. prot.4673_ Pratica 1999/1718 del 12/07/2000, restituiti in copia, debitamente visitata ai sensi e per gli effetti dell'art. 7 della Legge 1086/1971, dalla Regione Calabria - Assessorato ai Lavori Pubblici- Settore Tecnico Decentrato n.34 - Ufficio Genio Civile di Cosenza;
- **Certificato di agibilità del 28/07/2011 prot n. N. 44. progr.**, relativo ai locali identificati nel Fg. 8 plla. 627 sub. 35,36,37,38 piano 1°; sub. 39-40-41-42 piano 2°; sub. 13-11-45-46 piano 3° con destinazione abitazione civile (**All.to H.12**).

A seguito di un raffronto fra la documentazione progettuale a corredo dei summenzionati titoli edilizi ed il rilievo dello stato di fatto, la sottoscritta ha constatato **interventi in assenza di titolo abilitativo edilizio e/o in difformità ai titoli summenzionati questi ultimi, verosimilmente, realizzati in corso d'opera, ovvero durante i lavori per l'attuazione dei titoli stessi.**

Gli interventi abusivi, riscontrati in sito, consistono rispettivamente in:

- a) **diversa distribuzione degli spazi interni, eseguita in assenza di titolo, e consistente in:**
 - ampliamento della superficie calpestabile del corridoio, che ingloba porzione della zona giorno, ottenuto previa rimozione porta, demolizione di porzione della parete di separazione zona giorno – zona notte, costruzione di nuove porzioni di parete e posa in opera della porta;
 - realizzazione di un tramezzo nella zona giorno che delimita, parzialmente, l'area destinata a cucina;
 - realizzazione di muretti bassi, in prossimità della porta d'ingresso all'u.i. e della porta di separazione zona giorno- zona notte;
 - creazione di armadio a muro, con conseguente lieve riduzione della superficie calpestabile della zona giorno;
- b) **lieve variazione della superficie residenziale e della cubatura;**
- c) **lieve variazione delle superfici esterne delle pertinenze;**
- d) **lieve variazione della distribuzione degli infissi;**
- e) **diverse dimensioni del gazebo e diversa ubicazione dello stesso** che risulta traslato, trasversalmente e longitudinalmente lungo la terrazza e, in direzione del muro di confine con altra u.i., è posto ad una distanza inferiore a 3.00m;
- f) **ampliamento del locale caldaia/ripostiglio realizzato sulla terrazza.**

La scrivente fa presente che nel corso del sopralluogo svolto all'interno dell'u.i. ha constatato, inoltre, che in corrispondenza delle pareti perimetrali sud, est e della parete ovest di confine con altra u.i. non erano riscontrabili le riseghe dei pilastri, per come rappresentate negli elaborati progettuali a corredo dei citati titoli edilizi pertanto ha ritenuto opportuno fare anche formale richiesta di accesso agli atti depositati presso la Regione Calabria - Assessorato ai Lavori Pubblici- Settore Tecnico Decentrato n.34 - Ufficio Genio Civile di Cosenza (**All.ti I.1, I.2**).

A seguito di accoglimento dell'istanza di accesso agli atti (**All.to I.3**), la scrivente ha preso visione della documentazione in possesso del summenzionato Ufficio ed ha rinvenuto che, per la realizzazione del fabbricato, la Società [REDACTED] aveva:

- depositato, originariamente, un progetto strutturale attestante la conformità alle normative vigenti in materia sismica, a seguito del quale l’Ufficio aveva rilasciato N.O. Autorizzazione inizio lavori prot. n. 38 del 8-2-1994 (*All.to I.4*);
 - a seguito delle prescrizioni fatte dalla Commissione Edilizia Comunale, aveva depositato documentazione integrativa, tra cui nuovi elaborati grafici e calcoli statici, ed aveva contestualmente richiesto Nulla Osta in Variante al N.O. prot. n. 38 del 8-2-1994. L’Ufficio aveva rilasciato il N.O. Autorizzazione inizio lavori in variante N.6245 del 24.10.1994 (*All.to I.5*);
 - a seguito delle prescrizioni fatte dalla Commissione Edilizia Comunale al progetto di Variante e alle modifiche richieste del committente, aveva depositato ulteriore documentazione, tra cui nuovi elaborati grafici e calcoli statici, ed aveva contestualmente richiesto Nulla Osta per Lavori in Variante al N.O. n. 6245 del 24.10.1994. L’Ufficio aveva restituito, unitamente al progetto, Attestazione di avvenuto deposito ai sensi dell’art. 2-5° comma Legge Regionale n.7 del 27/04/1998 del 30/06/1999 N. prot.1968 prat.1999/1718 valida ai sensi e per gli effetti dell’art. 4 della legge 5 novembre 1971 (*All.to I.6*);
 - depositato ulteriore documentazione per Lavori in Sanatoria giacché, come riportato nella Relazione tecnica su opere e materiali, in corso d’opera si era ritenuto necessario apportare alcune modifiche strutturali al fabbricato. Tra la documentazione depositata risultava:
 - Relazione sulle Fondazioni e calcolo della capacità portante (*All.to I.7*); Relazione geologica (*All.to I.8*); Calcoli Statici (*All.to I.9*); Esecutivi delle carpenterie e distinte armature (*All.to I.10 - I.11*) nonché; nuovi elaborati grafici-Planimetrie -Piante, Sezioni e Prospetti (*All.to I.12*). L’Ufficio aveva restituito, unitamente al progetto, l’Attestazione di avvenuto deposito ai sensi dell’art. 2-5° comma Legge Regionale n.7 del 27-03-1998 N. prot.1086 del 27/03/2000 (*All.to I.13*), valida ai sensi e per gli effetti dell’art. 4 della legge 5 novembre 1971;
- Sulla scorta dei progetti depositati, menzionati anche nel Certificato di Collaudo acquisito successivamente, la scrivente ha effettuato un ulteriore sopralluogo nell’u.i. pignorata.
- Da quanto accertabile in sito, ovvero misurabile planimetricamente e/o visibile ad occhio nudo nonché, per le parti non ispezionabili, da quanto desumibile in base ad una sommaria indagine sonora e alle microfessure presenti sullo strato di finitura esterno, la sottoscritta ha constatato quanto segue:
- i pilasti, in parte inglobati nelle pareti di tamponatura, hanno dimensioni che, tenendo conto degli spessori standard delle finiture, risultano compatibili con le dimensioni rappresentate negli elaborati strutturali finali, la cui Attestazione di avvenuto deposito è stata espressamente richiamata nella Concessione edilizia in sanatoria n.47 del 06/07/2000
 - la maglia strutturale risulta invece lievemente disallineata rispetto a quanto rilevabile dalla Pianta del piano n.2 e dalle corrispondenti campate rappresentate negli elaborati strutturali finali, la cui Attestazione di avvenuto deposito era menzionata nella Concessione edilizia in sanatoria n.47 del 06/07/2000. I lievi disallineamenti riscontrati, sono ragionevolmente riconducibili a refusi di rappresentazione progettuale delle opere strutturali, verosimilmente corretti in cantiere in corso di esecuzione, come sembrerebbe confermato dalla precisa rappresentazione architettonica della posizione dei pilastri all’interno delle tamponature perimetrali del fabbricato e dell’u.i.
- Dal sopralluogo effettuato non emergono indizi di modifiche successive al collaudo statico riguardanti la struttura portante del fabbricato, con riferimento all’u.i. oggetto della presente perizia. È opportuno altresì considerare che il collaudatore statico dell’epoca, nel suo certificato, ha attestato - oltre alla necessaria collaudabilità - la conformità dell’opera alle previsioni progettuali, la rispondenza delle strutture agli elaborati depositati e la conformità alla normativa antisismica allora vigente. Ritenendo pertanto che le lievi modifiche introdotte in corso di esecuzione potessero essere, anche all’epoca, considerate di modesta entità e non pregiudizievoli della statica del fabbricato.
- Considerato che:
- la realizzazione del complesso di opere che hanno portato all’attuale stato dei luoghi, rientrano nella tipologia degli interventi di ristrutturazione edilizia per come definiti ai sensi dell’art. 3 comma d) del

D.P.R. 380/2001 aggiornato alla Legge 105/2024 di conversione del D.L. 69/2024 (Decreto salva casa);

- gli interventi essendo di epoca successiva al 01/09/1967 per essere realizzati necessitavano di preventivi Titoli abilitativi edilizi e/o in sanatoria;
- a seguito di successivi accessi presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Montalto Uffugo non sono stati rinvenuti ulteriori titoli abilitativi e/o in sanatoria, oltre quelli già acquisiti, né tanto meno istanze di condono concluse e/o aperte inerenti il fabbricato o l'u.i. pignorata; verbali di accertamento conseguente a sopralluogo o ispezione comunale; impedimenti inibitori e/o sanzioni; provvedimenti amministrativi con cui si ingiungeva al proprietario e al responsabile dell'abuso la rimozione, la demolizione o il ripristino dello stato dei luoghi.
- ai sensi dell' Art. 36-bis del summenzionato D.P.R., *in caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 34 ovvero in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 37, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 34, comma 1 e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso di costruire e presentare la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche alle variazioni essenziali di cui all'articolo 32.*
- ai sensi dell'art. 32 del summenzionato D.P.R., *non possono ritenersi variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative;*
- ai sensi dell'art. 34 bis comma 1 bis lettera c) del summenzionato D.P.R., *per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro i limiti: del 4 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 100 e i 300 metri quadrati;*
- ai sensi dell'art. 34 bis comma 2 del menzionato D.P.R., *fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile;*
- ai sensi dell'art. 34 bis comma 2-bis del summenzionato D.P.R., *per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, costituiscono inoltre tolleranze esecutive ai sensi e nel rispetto delle condizioni di cui al comma 2 il minore dimensionamento dell'edificio, la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne, la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria, gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere;*
- i disallineamenti riscontrati, attraverso una verifica seppure sommaria, appaiono rientrare nei limiti previsti per le tolleranze costruttive di cui all'art. 34-bis del D.P.R. n. 380/2001 aggiornato alla Legge 105/2024 di conversione del D.L. 69/2024 (Decreto salva casa), risultando riconducibili a tolleranze esecutive introdotte in corso d'opera (cfr. comma 2-bis del medesimo articolo);

tutto su considerato e in accordo con quanto riportato nell'Attestazione edilizia relativa l'u.i. pignorata, Prot.9139 del 06/06/2025 rilasciata dal Responsabile del Settore Urbanistica (**All.to H.14**), su formale richiesta della scrivente trasmessa a mezzo pec (**All.to H.13**) a conclusione dei reiterati incontri/confronti avuti presso la sede comunale, le difformità edilizie possono essere sanate previa presentazione di apposita Segnalazione Certificata di Inizio Attività, ai sensi dell'art. 34 bis e art. 37 del DPR 380/2001, allegando la

documentazione di rito tecnico/urbanistica e di rispetto della normativa sismica, le attestazioni versamento per la sanzione pecuniaria minima pari ad € 1.032,00, per diritti di segreteria pari ad €. 200,00 e per oneri di urbanizzazione inerenti il locale tecnologico pari ad € 36,00.

Il titolo in sanatoria, limitatamente alla tettoia e all'ampliamento del locale tecnologico dovrà essere, inoltre, subordinata alla preventiva acquisizione di atto di assenso dei confinanti per deroga distanza minima dal confine ($DI \geq 5,00$ mt).

Ottenuto il titolo in sanatoria andrà prodotta la SCA (Segnalazione certificata di Agibilità ai sensi dell'art. 24 del DPR 380/2001), il cui costo è di €50,00 per diritti di segreteria.

QUESITO N.5

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

La casistica del quesito non ricorre nel caso in esame giacché l'u.i. corrisponde ad un'abitazione, pur tuttavia la scrivente ha richiesto formalmente il rilascio di un certificato attestante, fra le altre cose, anche la destinazione d'uso del terreno su cui insiste il fabbricato.

Come già riportato in risposta al quesito n.4., il Responsabile del Settore Urbanistica ha certificato quanto segue:

- in base alle previsioni del vigente **Piano Regolatore Generale** il terreno (area di sedime fabbricato con corte) ricade in zona di completamento B/3 in cui gli indici edilizi massimi per l'edificazione previsti dalle N.T.A. del vigente PRG sono:
Superficie Minima del lotto = 800 mq.
Indice di Fabbricabilità Fondiaria = 1,5 mc/mq
Rapporto di Copertura = 0,25
H (altezza) max = 13,50 mt.;
DI distanza minima dai confini = 5,00 mt.
Distanza Stradale = 5,00 mt.
RI rapporto altezza/distanza $\leq 1,50$
Distanza Fabbricati = pari all'altezza del fabbricato più alto e, comunque, in nessun caso inferiore a mt. 10.
- in base alle previsioni del vigente **Piano Strutturale Comunale** il terreno (area di sedime fabbricato con corte) ricade in Ambito Urbanizzato Residenziale di Recente Formazione Consolidato di Recente Formazione AURC.3 e le prescrizioni riportate nel REU del PSC adottato prevedono:
In dette aree, Ambito Urbanizzato Residenziale Consolidato di recente formazione (ex B2 e B3 del PRG) le previsioni del P.S.C. si attuano mediante "Attuazione Diretta" (permesso di costruire), rappresentano quelle aree che presentano un sufficiente grado di urbanizzazione che si sono formate nel corso degli ultimi decenni.
In tali ambiti l'edificazione dovrà rispettare i seguenti indici edilizi massimi:
IF = 1,50 mc/mq
Hmax = 13,50 m
Sm = 800,00 mq
Rc $\leq 0,25$
Ri $\leq 1,5$
Di = 5,00 mt
Ds = 10,00 mt
DF $\geq$ altezza del fabbricato più alto e comunque in nessun caso inferiore a mt.10
IPF $\geq 0,20$

QUESITO N.6

L'esperto, 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.

Come già illustrato dettagliatamente sia nel Controllo preliminare della documentazione di cui all'articolo 567 che in risposta al Quesito N. 1, l'u.i. oggetto di pignoramento, di cui gli esecutati detengono ciascuno ½ di proprietà, corrisponde all'abitazione nel Comune di Montalto Uffugo (CS), in Via Luciano Pavarotti n.2 piano 1, censita nel N.C.E.U. al Foglio 8 p.lla 627 sub. 37, zona censuaria 2, categoria A/3, Classe 3; Consistenza 6,5 vani; rendita Euro 402,84.

I dati su indicati, estrapolati dalla visura storica catastale dell'u.i., acquisita dalla scrivente (**All.to B.6**), rispondono esattamente ai dati specificati nell'Atto di pignoramento presente nel fascicolo telematico ma differiscono, in parte, da quelli riportati nella Nota di trascrizione del pignoramento immobiliare.

Da quest'ultima, di fatto, si evince che l'indirizzo dell'u.i. risulta essere Via Giuseppe Verdi snc, che sebbene non corrisponda a quello attuale ne consente l'individuazione mediante il raffronto fra l'ubicazione del fabbricato, quanto attestato dall'Ufficio Toponomastico del Comune di Montalto Uffugo e quanto riportato nella visura storica catastale che, nello specifico, identifica in Via Giuseppe Verdi snc la pregressa denominazione toponomastica variata nell'attuale Via Luciano Pavarotti n.2.

CONSIDERAZIONI RIGUARDO A VARIAZIONI E AGGIORNAMENTO DEGLI ATTI CATASTALI, CORREZIONE E/O REDAZIONE DI PLANIMETRIA CATASTALE.

A seguito dell'accesso agli archivi informatizzati dell'Ufficio Provinciale – Territorio dell'Agenzia delle Entrate (Ex Catasto), la scrivente ha rinvenuto quanto segue:

- La planimetria catastale attuale dell'u.i. riproduce uno stato dei luoghi sostanzialmente compatibile con quello dei titoli edilizi menzionati e pertanto, come ampiamente riportato in risposta al quesito N.4, difforme dallo stato di fatto per come rilevato dalla scrivente nel corso delle operazioni peritali.
- L'estratto di mappa preesistente (**All.to B.1**), acquisito in data 01/07/2024 al fine della corretta identificazione del bene, non riportava l'ingombro del fabbricato pertanto la scrivente ha richiesto, tempestivamente, a mezzo pec (**All.to B.2**), l'aggiornamento con inserimento del tipo Mappale del 21/06/2000 Pratica n.75671 in atti del catasto dal 21/06/2000 (N. 2463.1/2000).

In data 17/07/2024, con Istanza acquisita con Protocollo NSD: ENTRATE.AGEDP-CS.REGISTRO UFFICIALE.152597. 17/07/2024 - Codice di riscontro: 1426del 17/07/2024 (**All.to B.2**), l'Ufficio competente oltre a comunicare l'avvenuto aggiornamento richiesto degli atti del catasto riportava testualmente che “La parte dovrà procedere all'aggiornamento dell'elaborato planimetrico in quanto la particella 627 è stata interessata da successivi atti di aggiornamento cartografici.”

- gli aggiornamenti cartografici, presenti nell'archivio informato, afferiscono un arco temporale compreso tra il 2000 e il 2005 e risultano effettivamente non attuali. (**All.to B.11; B.12; B.14**)

Tutto su premesso, in merito agli aggiornamenti catastali, si precisa quanto segue:

- la variazione della planimetria dell'u.i., attualmente, non può essere presa in considerazione in quanto è necessario prima di tutto procedere all'ottenimento del Titolo in Sanatoria, che comprovi che le modifiche sono state effettuate legittimamente e che l'u.i. è conforme alle normative vigenti;
- l'aggiornamento dell'elaborato planimetrico, attualmente, non può essere preso in considerazione giacché, rappresentando la raffigurazione grafica della delimitazione dell'edificio; di tutte le u.i. che

lo compongono, ovvero dell'u.i pignorata e delle altre n.23 u.i. di proprietà di terzi; di porzioni di aree scoperte esclusive o comuni, indicate secondo la loro suddivisione in subalterni, sussistono le medesime ragioni ostative indicate nel caso dell'aggiornamento della planimetria catastale.

QUESITO N.7

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

Come si evince dal fascicolo telematico, l'Atto di pignoramento è stato notificato agli esecutati in data 30/01/2024.

Alla suddetta data, come si evince dalla documentazione acquisita presso l'Ufficio Provinciale – Territorio dell'Agenzia delle Entrate (Ex Catasto) e la Conservatoria dei R.R.I.I. di Cosenza, i due esecutati erano intestatari dell'immobile pignorato in forza ad Atto di Compravendita del 13/01/2012 n. rep. 16709/5351, a rogito del Notaio Trotta Italo notaio in Montalto Uffugo, regolarmente trascritto. Oltre ai due esecutati, titolari ciascuno ½ di proprietà dell'u.i., non risultano altri comproprietari, pertanto non solo non sarebbe necessario procedere ad un progetto di divisione in porzioni di valore simile per ciascun proprietario, dal momento che il pignoramento è contro entrambi e grava sull'intera proprietà dell'u.i., ma, come già riportato dettagliatamente in risposta al Quesito n.1, l'u.i. non risulta di fatto comodamente divisibile.

QUESITO N.8

L'esperto proceda 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.

Dalle ricerche effettuate dalla scrivente presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Cosenza nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, come da ispezioni ipotecarie allegate (**All.ti A**), per il bene pignorato risultano in essere le seguenti formalità:

- **Atto di Assegnazione a socio di cooperativa edilizia del 17/06/2003** n. rep. 4510/1332, a rogito del notaio Trotta Italo, trascritto il 23/06/2003 ai nn.11999 R.P. e 16196 R.G.;
- **Atto di Compravendita** del 13/01/2012 n. rep. 16709/5351, a rogito del Notaio Trotta Italo, trascritto il 17/01/2012 ai nn.1378 R.P. e 1600 R.G.
- **Ipoteca volontaria**, iscritta il 17/01/2012 ai nn. 108 R.P. e 1601 R.G. derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario di complessivi Euro 250.000,00 (di euro Duecentocinquantomila/00) a fronte di capitale di 125.000,000 da estinguersi in 25 anni, in virtù di atto per notaio Trotta Italo n. rep. 16710/ 5352 del 13/01/2012, a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A e contro [REDACTED]

L'ipoteca grava la piena proprietà del bene.

- **Pignoramento immobiliare**, n Rep. 343 del 30/01/2024, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Cosenza-UNEP in data 27/02/2024 al N°. 6276 R.G. e N° 5200 R.P., a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A con sede in Roma c.f. 09339391006, contro [REDACTED]

[REDACTED] Il pignoramento grava la piena proprietà bene.

Sulla scorta di quanto su riportato, anche a seguito dello sviluppo delle note delle formalità e da quanto rinvenuto dalle ricerche effettuate personalmente presso le sedi dei Notai roganti e l'Archivio Notarile di Cosenza, la scrivente ha quindi verificato quanto segue.

In virtù di **Atto di Compravendita del 13/01/2012 n. rep. 16709/5351**, a rogito del Notaio Trotta Italo notaio in Montalto Uffugo, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza il 17/01/2012 ai nn.1378 R.P. e 1600 R.G., l'u.i. è pervenuta agli esecutati, per la quota di ½ ciascuno di piena proprietà, da [REDACTED], titolare della piena proprietà del bene personale pervenute prima di contrarre matrimonio.

Nel menzionato atto, è riportato testualmente " *La vendita viene effettuata nello stato di fatto e di diritto in cui quanto venduto attualmente si trova, con ogni connesso diritto accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, servitù attiva e passiva, e con i proporzionali diritti condominiali sulle parti e sui servizi comuni quali risultano dalla legge e dal regolamento di condominio che la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare obbligandosi di osservarlo e di farlo osservare dai suoi aventi causa a qualsiasi titolo*

In virtù di **Atto di Assegnazione a socio di cooperativa edilizia del 17/06/2003 n. rep. 4510/1332**, a rogito del notaio Trotta Italo, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza il 23/06/2003 ai nn.11999 R.P. e 16196 R.G., l'u.i. era pervenuta a Scarpelli Stefania, dante causa degli esecutati, dalla Società Cooperativa Edilizia [REDACTED] con sede in Montalto Uffugo.

Nel suddetto atto, riguardante l'assegnazione di più porzioni immobiliari ai vari soci, è riportato testualmente:

....Le porzioni immobiliari sopra descritte vengono assegnate ed accettate a corpo, nello stato di fatto e di diritto nel quale attualmente si trovano, con ogni connesso diritti accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, servitù attiva e passiva, e con i proporzionali diritti condominiali sulle parti e sui servizi comuni, ivi compresi il vano scala /ascensore, individuato in catasto al foglio 8, particella 627 subalterno 2 e la corte comune, individuata in catasto al suddetto foglio 8, particella 627 subalterni 53 e 54 (derivati, entrambi, da parte del subalterno 30 - giusta il tipo di frazionamento n. 243038 del 13 maggio 2003 - a loro volta derivati dall'originario subalterno 1)...

..... con atto di identificazione catastale, a rogito del medesimo notaio, in data 23 maggio 2003 repertorio n. 4395, registrato a Cosenza il 30 successivo, numerazione in corso di attribuzione, era stata individuata (foglio 8, particella 627 subalterni 51 e 53) la porzione di corte comune di pertinenza della porzione di fabbricato acquistata dalla Società cooperativa suddetta e con altro atto, a rogito del medesimo notaio in pari data 23 maggio 2003 repertorio n. 4396, registrato a Cosenza il 30 successivo, numerazione in corso di attribuzione, la Società cooperativa aveva ceduto in permuta una parte (foglio 8, parti cella 627 subalterno 51) della porzione di corte comune di pertinenza della porzione di fabbricato di sua proprietà ed allo stesso titolo ha accettato ed acquistato altra porzione di corte comune (foglio 8, particella 627 subalterno 54).

In merito alla porzione di corte di pertinenza del fabbricato, su cui gli esecutati vantano proporzionali diritti condominiali, la scrivente precisa che considerate le variazioni della particella 627 intercorse negli anni e l'oggettiva impossibilità dell'aggiornamento dell'elaborato planimetrico, per come specificato in risposta al quesito n.6, al fine di definire i plausibili confini ha effettuato un raffronto fra:

- lo stato dei luoghi riscontrato nel corso delle operazioni peritali svolte in sito;
- i succitati titoli di proprietà in capo agli esecutati e ai danti causa;

- gli atti informatizzati e cartacei acquisiti presso l’Agenzia dell’Entrate Direzione Provinciale di Cosenza (ex Catasto) ed in particolare le visure storiche catastali della p.lla 627 (**All.to B.7**) e dei seguenti sub: 1 (**All.to B.8**); 53 (**All.to B.9**); 54 (**All.to B.10**) nonché il tipo di frazionamento n. 243038 del 13 maggio 2003 (All.to B.13).

La scrivente precisa, altresì, che:

- nel ventennio antecedente al pignoramento, oltre a quanto su riportato, non è stata constatata la sussistenza di ulteriori oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione, formalità, né vincoli e oneri gravanti sull’u.i. e sul terreno, come si evince anche dall’Attestazione edilizia rilasciata dal Responsabile dell’Ufficio urbanistico del Comune di Montalto Uffugo.
- a seguito di formali richieste (**All.to L.1**) inviate all’Amministratore pro tempore del Condominio [REDACTED] e del riscontro dello stesso (**All.to L.2**), la scrivente ha acquisito copia del “Regolamento di Condominio Tabelle millesimali” del 30/07/2002 (**All.to L.3**), in cui sono specificati gli oneri/obblighi/vincoli di natura condominiale a cui dovrà sottostare il futuro acquirente, nonché ulteriore documentazione (**All.to L.4**), tra cui i verbali di Assemblea che riportavano tra i punti all’ordine del giorno anche ”lavori di rifacimento delle gronde”.

QUESITO N.9

L’esperto proceda 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

Trattandosi di unità immobiliare ad uso residenziale, suscettibile di comparazione nell’ambito di un mercato ordinario, la sottoscritta ritiene che il metodo di stima, per la quantificazione del più probabile valore di mercato, è quello sintetico comparativo.

Definita la superficie commerciale dello stato di fatto rilevato nel corso delle operazioni peritali, in virtù della possibilità di sanatoria per come già illustrato al quesito n. 4, pari rispettivamente a:

Destinazione d’uso Residenziale/ Appartamento	Sup. Lorda (mq)	Coeff. Ragguaglio	Sup. Commerciale (mq)
vani principali	122,00	1	122,00
locale caldaia/ripostiglio	3,20	0,25	0,80
balcone	6,80	0,3	2,04
terrazzo	25,00	0,3	7,50
	45,43	0,10	4,54
Totale			136,88
Per arrotondamento			137,00

la sottoscritta ha, quindi, attinto a fonti di natura indiretta (banca dati delle Quotazioni immobiliari dell’Agenzia delle Entrate – OMI, Borsino Immobiliare), al fine di acquisire i dati sulle transazioni per

compravendite di beni situati nello stesso intorno zonale e aventi medesima destinazione d'uso, inoltre ha svolto un'indagine diretta presso Operatori privati specializzati nel settore immobiliare al fine di acquisire informazioni sulle proposte di vendita in atto nella zona.

Considerato che:

- il bene ricade nel perimetro della Zona omogenea E1- Suburbana della mappa GEOPOI in cui si registra un'uniformità di condizioni economiche, socio-ambientali e di mercato;
- le ultime quotazioni immobiliari OMI (2° semestre del 2024) relative a transazioni di abitazioni di analoga categoria catastale (A/3), di nuova edificazione ed usate in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea variano tra **680,00€ ÷ 1.000,00 €/mq**;
- le Quotazioni Immobiliari di Zona del Borsino Immobiliare, per abitazioni in stabili di seconda fascia, in buone condizioni, variano tra **744,00€ ÷ 1.019,00€/mq**;
- le proposte di vendita rinvenute nella zona relative ad abitazioni usate in condizioni ordinarie, variabili tra circa 580,00€ ÷ 1.030,00€/mq, a differenza di quelle di acquisto formalizzate, presuppongono abbattimenti propri delle transazioni (5 ÷ 7%);

la sottoscritta ha compiuto un'assimilazione economica comparativa dell' u.i. di causa con quelli di riferimento e partendo dai valori medi correnti zonali di 860,75€, definiti per interpolazione dei dati relativi alle transazioni di compravendita, ha determinando il valore unitario approssimabile a 728,00 €/mq, applicando il coefficiente correttivo globale definito come prodotto dei coefficienti differenziali (di piano, di superficie, stato conservativo, vetustà) determinati in funzione delle effettive condizioni dell'u.i. oggetto di pignoramento anche in relazione a quelle degli immobili di confronto oggetto si transazione (comparabili),

Alla luce di quanto detto il più probabile valore di mercato dell'u.i. è pari a:

<i>Destinazione d'uso</i>	<i>Sup. Commerciale (mq)</i>	<i>Valore unitario -VUM (€/mq)</i>	<i>Valore di Mercato - VM (€)</i>
Residenziale/Appartamento	137,00	728,00	99.736,00

Al valore complessivo, su determinato, andranno applicate le seguenti decurtazioni:

- **€ 14.960,40**, corrispondenti all'abbattimento forfettario del 15% per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti, pari a
- **€ 1.318,00**, corrispondenti al costo complessivo per ottenere la SCIA in sanatoria e la SCA;

Il valore finale approssimato, da porre a base d'asta, è pertanto pari a:

$$\text{VM} = \underline{\underline{83.457.60\text{€}}}$$

QUESTITO N.10

L'esperto proceda 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;

Si raccomanda il perito stimatore di indicare 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.

Come illustrato in risposta ai precedenti quesiti n°1-4-7, considerate le caratteristiche peculiari dell'immobile e la necessità di procedere alla richiesta di Titolo in Sanatoria al fine di renderlo

conforme alle norme vigenti in materia urbanistica ed edilizia, il compendio pignorato risulta più proficuamente vendibile, ovvero più appetibile e remunerabile, come UNICO LOTTO.

QUESITO N.11

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

I due esecutati hanno acquisito il possesso del bene in virtù **di titolo derivativo**, ovvero in forza di Atto di Compravendita da altro soggetto (precedente possessore), e ne detengono la piena proprietà in data antecedente alla trascrizione del pignoramento.

Come riportato nell'atto di Compravendita gli esecutati, hanno richiesto l'applicazione delle agevolazioni fiscali, previste dalla Legge n. 75 del 24 marzo 1993 e successive modificazioni per l'**acquisto della prima abitazione** - ed a tale riguardo, ai fini dell'articolo 1, nota II bis della Tariffa, parte 1°, allegata al D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131, hanno dichiarato la sussistenza di tutte le condizioni richieste dalla nota predetta obbligandosi unicamente la sola [REDACTED] stabilire la propria residenza nel Comune di Montalto Uffugo (CS), ove trovasi ubicato l'immobile acquistato con il presente atto, entro diciotto mesi dalla stipula del Contratto.

All'atto del sopralluogo, la scrivente ha constatato che il bene era occupato dai entrambi gli esecutati, che vi risiedevano, e non risultavano altri componenti familiari e/o soggetti particolarmente sensibili (minori, disabili, anziani).

Quanto constatato in sito trova conferma anche nei Certificati di residenza storici e di Stato di Famiglia, rilasciati dai competenti Uffici del Comune di Montalto Uffugo in data 07/06/2024, su richiesta del Custode Giudiziario delegato Dott.ssa Maria Gissona e trasmessi alla scrivente dal Funzionario dell'Ufficio Proenc presso il Tribunale di Cosenza, incaricato dal Custode.

Relativamente alle formalità pregiudizievoli, come già riportato in risposta al quesito n.8, risulta Ipoteca volontaria, iscritta il 17/01/2012 ai nn. 108 R.P. e 1601 R.G. derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario di complessivi Euro 250.000,00 (di euro Duecentocinquantamila/00) a fronte di capitale di 125.000,000 che grava la piena proprietà del bene.

La scrivente precisa, inoltre, che come accertato personalmente e confermato anche nell'Attestazione dal Responsabile dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Montalto Uffugo:

- il bene non è interessato da vincoli storici, artistici, alberghieri di inedificabilità o di indivisibilità;
- il bene non è interessato da altri vincoli inibitori;
- il bene non è interessato da procedure espropriative per pubblica utilità;
- non esistono diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), o censi, livelli o usi civici.
- il diritto sul bene degli esecutati è di proprietà;

Il futuro aggiudicatario dovrà sottostare solo ad oneri/obblighi/vincoli di natura condominiale per come specificati nel “Regolamento di Condominio Tabelle millesimali” del 30/07/2002 (*All.to L.3*).

Come riportato in risposta al quesito n.8, contestualmente alla trasmissione del Regolamento, l'Amministratore pro tempore del Condominio ha inviato ulteriore documentazione (*All.to L.4*), tra cui i verbali di Assemblea aventi come punti all'ordine del giorno “lavori di rifacimento delle gronde”.

In particolare con verbale di assemblea del 06/10/2023 veniva deliberato ed approvato un preventivo spesa di € 12.534,50 compreso iva, per lavori di sostituzione gronde o riparazione gronde esistenti, installazione delle scossaline al tetto, installazione di gronde su due terrazzi, di cui uno di proprietà degli esecutati, ristrutturazione dei frontalini degli stessi terrazzi. I condomini avrebbero dovuto versare l'importo in quattro rate entro e non oltre 20/01/2024 e, in base alla tabella di riparto delle spese, la quota spettante agli esecutati, in relazione ai millesimi di proprietà, era di €573,20.

Con verbale di assemblea del 03/05/2024, la discussione veniva rinviata ad un'assemblea straordinaria da convocarsi entro il 30 giugno p.v.

Successivamente a tale data, la scrivente ha più volte sollecitato, a mezzo e mail (*All.to L.6*) e per vie brevi, l'Amministratore pro tempore che, solo in data 03/06/2025, a mezzo email (*All.to L.7*), ha comunicato che la discussione sui lavori era stata rinviata a prossima assemblea, che si sarebbe tenuta entro e non oltre fine giugno 2025, con un preventivo spesa allegato di € 5.580,00.

Nella medesima e mail, l'Amministratore ha inoltre confermato che:

- le spese fisse ordinarie bimestrali sono di €52,30;
- non risultano quote condominiali insolte a carico degli esecutati.

QUESITO N.12

L'esperto proceda ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Come in parte già riportato in risposta al precedente quesito n.11, quanto rinvenuto dalla documentazione acquisita dall'Ufficio tecnico comunale nonché presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Cosenza, il bene pignorato non risulta essere soggetto a procedura espropriativa per pubblica utilità.

QUESITO N.13

L'esperto proceda ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.

La scrivente, a seguito di accesso agli atti presso -l'Ufficio Provinciale – Territorio dell'Agenzia delle Entrate (Ex Catasto), ha acquisito la planimetria catastale dell'u.i. pignorata, di seguito allegata (*All.to B.5*), nonché ulteriore documentazione ritenuta utile ai fini dell'espletamento dell'incarico conferitole. La scrivente, inoltre, nel corso delle operazioni peritali svolte in sito, ha effettuato la riproduzione fotografica, di seguito allegata, che raffigura idoneamente gli ambienti interni, le pertinenze e l'esterno dell'u.i. oggetto di pignoramento nonché le parti comuni (vano scala/ ascensore e corte) su cui gli esecutati hanno proporzionali diritti condominiali.

QUESITO N.14

L'esperto proceda 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.

La scrivente ha predisposto, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare, un apposito documento, denominato **“Quadro riassunto”** in formato word ed allegato alla presente, in cui ha riportato una succinta descrizione del lotto, con indicazione dello stato di occupazione da parte degli esecutati, con il prezzo di stima attribuito, nella quale è indicato tra l'altro anche il contesto in cui l'immobile è ubicato.

CONCLUSIONI

Per quanto su esposto la scrivente C.T.U. ritiene di aver svolto l'incarico conferitole con la massima cura e attenzione.

Ha effettuato le dovute ricerche e indagini presso l'Ufficio Provinciale – Territorio dell'Agenzia delle Entrate (Ex Catasto); Ufficio Toponomastica del Comune di Montalto Uffugo; Ufficio del Notaio; Archivio Notarile di Cosenza; Ufficio Stato Civile del Comune di Montalto Uffugo; Ufficio Stato Civile del Comune di Rende; Ufficio Urbanistica del Comune di Montalto Uffugo; Settore Tecnico decentrato n.34 (ex Ufficio del Genio Civile) Cosenza; Amministratore Pro tempore del Condominio, Agenzie immobiliari, nonché i dovuti sopralluoghi presso l'immobile oggetto di perizia.

Ha accertato che:

- l'immobile non è interessato da vincoli storici, artistici, alberghieri di inedificabilità o di indivisibilità; vincoli inibitori; procedure espropriative per pubblica utilità; diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), o censi, livelli o usi civici e che sussistono solo oneri/obblighi/vincoli di natura condominiale per come specificati nel "Regolamento di Condominio Tabelle millesimali".
 - l'immobile è occupato dagli esecutati, che vi risiedono, e non risultano altri componenti familiari e/o soggetti particolarmente sensibili (minori, disabili, anziani).
 - lo stato di conservazione e manutenzione interno dell'immobile è nel complesso buono e quello del fabbricato è nel complesso sufficiente, fatti salvi problemi localizzati riguardanti le finiture superficiali ed il sistema di raccolta delle acque meteoriche in merito al quale è stato trasmesso un ultimo preventivo spesa di € 5.580,00 che dovrà essere sottoposto ad approvazione dell'Assemblea condominiale.
 - l'immobile presenta interventi realizzati in assenza di titolo abilitativo edilizio e/o in difformità a quelli presentati e/o rilasciati riguardanti: diversa distribuzione degli spazi interni; lieve variazione della superficie residenziale e della cubatura; lieve variazione delle superfici esterne delle pertinenze; lieve variazione della distribuzione degli infissi; diversa dimensioni del gazebo nonché diversa ubicazione dello stesso; ampliamento del locale caldaia/ripostiglio; nonché lievi disallineamenti della ragionevolmente riconducibili a refusi di rappresentazione progettuale delle opere strutturali, verosimilmente corretti in cantiere in corso di esecuzione e la scrivente ha ritenuto, in accordo con quando convenuto con il Responsabile dell'ufficio Urbanistica del Comune di Montalto Uffugo a conclusione dei reiterati incontri presso la sede comunale, che le difformità edilizie riscontrate possono essere sanate previa presentazione di Segnalazione Certificata di Inizio Attività, ai sensi dell'art. 34 bis e art. 37 del DPR 380/2001, allegando la documentazione di rito tecnico/urbanistica e di rispetto della normativa sismica, le attestazioni dei versamenti per sanzione pecuniaria, per diritti di segreteria e, limitatamente al locale tecnologico, per oneri di urbanizzazione.
- Il titolo in sanatoria, limitatamente alle difformità relative alla tettoia e al locale tecnologico, dovrà essere subordinato anche all'acquisizione di atto di assenso dei confinanti per deroga distanza minima dal confine.
- le variazioni degli atti catastali, ovvero della planimetria dell'u.i. e dell'elaborato planimetrico del sub 627 terreno/corte, possono essere prese in considerazione solo a seguito dell'ottenimento del Titolo in Sanatoria, che comprovi che le modifiche sono state effettuate legittimamente e che l'u.i. è conforme alle normative vigenti.
 - l'immobile risulta più proficuamente vendibile, ovvero più appetibile e remunerabile, come UNICO LOTTO in quanto le caratteristiche dell'immobile non lo rendono comodamente divisibile e le difformità riscontrate implicherebbero, di fatto, l'insorgenza di un vincolo fra i futuri acquirenti ai fini della richiesta ed ottenimento del Titolo in sanatoria e dell'esecuzione di tutte le attività necessarie per l'acquisizione della SCA.

- l'immobile verrà trasferito con i proporzionali diritti condominiali sulle parti e sui servizi comuni, ivi compresi il vano scala /ascensore, individuato in catasto al foglio 8, particella 627 subalterno 2 e la corte comune, individuata in catasto al suddetto foglio 8, particella 627 subalterni 53 e 54.

- la vendita immobiliare sarà esente iva ed assoggetta ad imposta di registro.

Tutto su riportato e fermo restando a proprio giudizio il valore stimato, così come espresso in risposta al quesito 9, la scrivente trasmette al Procuratore del Creditore procedente e ai due debitori non costituiti, la presente relazione di C.T.U., che si compone di n° 28 pagine dattiloscritte, oltre il foglio riassuntivo, la documentazione fotografica e gli allegati, ed informa che, a decorrere dal deposito/ invio dell'elaborato peritale, le parti avranno i termini di legge, prima della data della prossima udienza fissata per il 23/09/2025, per far pervenire eventuali osservazioni.

Cosenza, lì 11/06/2025

Il C.T.U.

Arch. Gemma Potestio