

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Ill. mo sig. g. e.: **DOTT. GIORGIO PREVITE**

Procedimento esecutivo immobiliare: **N. 76/2021**

Promosso da:

rappresentata e difesa dall'Avv.

contro:

rappresentata e difesa dall'Avv.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Data: 01/03/2022

Il CTU: ing. Alessandra Legato



SOMMARIO

1. PREMESSA	3
2. OPERAZIONI.....	3
3. ESPLETAMENTO DELL'INCARICO.....	4
3.1 QUESITO PRELIMINARE.....	4
3.2 QUESITO 1.....	5
3.3 QUESITO 2.....	6
3.4 QUESITO 3.....	8
3.5 QUESITO 4.....	8
3.6 QUESITO 5.....	10
3.7 QUESITO 6.....	10
3.8 QUESITO 7.....	10
3.9 QUESITO 8.....	11
3.10 QUESITO 9.....	13
3.11 QUESITO 10.....	20
3.12 QUESITO 11.....	21
3.13 QUESITO 12.....	22
4. CONCLUSIONI.....	22



1. PREMESSA

Con provvedimento del 20/08/2021, la scrivente ing. Alessandra Legato, nata a Cosenza il 26/06/1981, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Cosenza – Sez. A n.4689 e all'Albo dei Consulenti Tecnici di Cosenza al n. 4063, veniva nominata esperto stimatore nell'esecuzione immobiliare n. 76/2021 e invitata a comparire per la formulazione dei quesiti e del giuramento. Quest'ultimo avveniva in data 31/08/2021 nella quale la sottoscritta accettava l'incarico conferitole.

Si specifica che l'elaborato peritale comprensivo di allegati è stato depositato e trasmesso alle parti a mezzo pec in data 06/02/2022 ma ad oggi non risulta pervenuta presso la scrivente alcuna osservazione in merito.

Dal momento che, in data successiva al suddetto deposito, è sopraggiunta comunicazione da parte dell'Amministratore del condominio ospitante i beni pignorati circa la sussistenza di oneri condominiali insoluti sui subb. 20, 25 e 27 (cfr. allegato 9), si ritiene opportuno integrare i paragrafi 3.9, 3.10, 3.11, rettificando altresì la stima dei subalterni citati mediante la decurtazione delle spese di cui sopra in base alle quote millesimali in possesso. Tali spese, comunque, nel complesso modificano in maniera trascurabile gli importi già calcolati nella perizia precedentemente depositata.

Si specifica che le aggiunte sostanziali al testo della relazione trasmessa in data 06/02/2022 saranno evidenziate con carattere in grassetto.

2. OPERAZIONI

Le fasi della consulenza sono state suddivise nelle seguenti parti:

- analisi dei documenti depositati dalla parte ricorrente,
- ricerche per documenti non depositati in atti,
- verifiche tecnico-amministrative,
- accertamento dello stato di fatto degli immobili,
- stima degli immobili.

Le operazioni volte a reperire gli elementi necessari per espletare la consulenza tecnica si riassumono di seguito. In data:

- 6/09/2021, 10/09/2021, 29/09/2021 e 12/10/2021 ispezioni telematiche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Cosenza – Territorio Servizi Catastali al fine di verificare l'identificazione catastale dei beni in oggetto tramite visure ed estratti di mappa.
- 25/10/2021 e 02/02/2022 ispezioni telematiche operate presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza – Servizio di Pubblicità Immobiliare.
- 29/09/2021 richiesta a mezzo pec inviata all'Agenzia delle Entrate della provincia di Cosenza per la verifica di eventuali vincoli locativi.
- 12/10/2021, con sollecito di riscontro del 15/11/2021 e 9/12/2021, richiesta a mezzo pec per indagini sulla situazione urbanistica e edilizia dei beni oggetto di pignoramento compiute presso il Comune di Montalto Uffugo.
- 10/09/2021 e 24/09/2021 accesso eseguito presso i cespiti oggetto di pignoramento unitamente al custode giudiziario della procedura, dott.ssa Emanuela Iaccino, nonché alla presenza della parte esecutata.

3. ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

3.1 QUESITO PRELIMINARE

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

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

oppure:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

Il creditore procedente ha optato per la certificazione notarile sostitutiva nella quale sono indicati sia i dati catastali attuali che storici degli immobili pignorati.

La certificazione notarile risale sino ad atto ritenuto di acquisto derivativo, ovvero l'atto di donazione a rogito notaio Leucio Gisonna del 15.03.1993, rep. n. 135.649, trascritto il 1 aprile 1993 ai nn. 7236 R.G. e 6.707 R.P., e riferito alle primarie p.lle 827, 829 e 830 del foglio 7, nonché l'atto a rogito Notaio Dalmazio Sgolaccia in data 02/03/1966, Rep. 1754, trascritto il 28/03/1966 ai nn. 5565 RG e 76578 RP e riferito alla primaria particella 390.

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. Si specifica, a tal proposito, che il debitore è costituito da società, ovvero la _____, pertanto la scrivente ha provveduto a richiedere una visura camerale a mezzo canale telematico InfoCamere per conto della Camera di Commercio di Cosenza, Protocollo n. NOV/266/2022/CCS0070 estratto dal Registro delle Imprese in data 31/01/2022 (allegato 2).

3.2 QUESITO 1

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

Come appare dalle visure e dagli estratti di mappa acquisiti (allegato 3), nonché dalla certificazione notarile sostitutiva sopra richiamata, le unità immobiliari in trattazione sono censite al N.C.E.U. del Comune di Montalto Uffugo, per come di seguito riportato:

- Foglio 7 p.lla 1281 sub 20 Categoria A/3 Via G. Verdi n.231- piano T-1,
- Foglio 7 p.lla 1281 sub 25 Categoria A/3 Via G. Verdi n.231- piano 2,
- Foglio 7 p.lla 1281 sub 27 Categoria A/3 Via G. Verdi n.231- piano 2,
- Foglio 7 p.lla 1281 sub 38 Categoria C/2 Via G. Verdi n.231- piano S1,
- Foglio 7 p.lla 1281 sub 39 Categoria C/2 Via G. Verdi n.231- piano S1,
- Foglio 7 p.lla 1281 sub 40 Categoria C/2 Via G. Verdi n.231- piano S1.

I confini sono desumibili tramite l'elaborato planimetrico allegato alla presente relazione:

- il lotto individuato al Foglio 7 p.lla 1281 sub 20 risulta confinante con sub 19 di cui alla stessa particella e allo stesso foglio, vano scala e spazio condominiale;
- il lotto individuato al Foglio 7 p.lla 1281 sub 25 risulta confinante con subb. 18 e 26 di cui alla stessa particella e allo stesso foglio, vano scala e spazio condominiale;
- il lotto individuato al Foglio 7 p.lla 1281 sub 27 risulta confinante vano scala e spazio condominiale;
- il lotto individuato al Foglio 7 p.lla 1281 sub 38 risulta confinante con sub. 4 di cui alla stessa particella e allo stesso foglio, vano scala e spazio condominiale;
- il lotto individuato al Foglio 7 p.lla 1281 sub 39 risulta confinante con subb. 8 e 40 di cui alla stessa particella e allo stesso foglio e spazio condominiale;
- il lotto individuato al Foglio 7 p.lla 1281 sub 40 risulta confinante con subb. 11 e 39 di cui alla stessa particella e allo stesso foglio e spazio condominiale.

Si considera opportuno procedere alla vendita in più lotti separati, ritenendo quindi di mantenere i confini di ogni immobile medesimi a quelli dello stato di fatto:

RIF. LOTTO	TIPOLOGIA	RIF. CATASTALI
LOTTO 1	Appartamento Planl T-1	Foglio 7 p.lla 1281 sub 20
LOTTO 2	Appartamento Piano 2	Foglio 7 p.lla 1281 sub 25
LOTTO 3	Appartamento Piano 2	Foglio 7 p.lla 1281 sub 27

LOTTO 4	Magazzino Piano S1	Foglio 7 p.IIIa 1281 sub 38
LOTTO 5	Magazzino Piano S1	Foglio 7 p.IIIa 1281 sub 39
LOTTO 6	Magazzino Piano S1	Foglio 7 p.IIIa 1281 sub 40

3.3 QUESTIONE 2

[provveda] 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 L.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

Gli immobili, per come individuati catastalmente nel pignoramento, sono ubicati nel comune di Montalto Uffugo, in area in parte residenziale e prossima ad alcuni servizi.



Immagine 1 – Sovrapposizione mappa catastale e PRG, tratta dal Geoportale del Comune di Montalto Uffugo

Le unità urbane individuate sono inserite in un fabbricato di recente costruzione con struttura portante in c.a., i cui lavori sono iniziati in data 26.10.2007 (come da relazione di variante presente nell'allegato 6). Gli immobili si compongono di tre cantine con ingresso da spazio condominiale al piano seminterrato e di tre appartamenti, di cui uno ubicato ai piani rialzato e primo, e gli altri due al piano secondo. L'ingresso al primo appartamento avviene da scala esterna che conduce verso uno spazio pertinenziale coperto con tettoia in legno, gli altri due hanno accesso tramite apposito vano scala condominiale raggiungibile attraverso portoncino comune.

Le cantine sono pavimentate e prevalentemente intonacate, apparendo di conformazione tale da potere essere utilizzate anche come box auto; circostanza che richiederebbe un cambio di destinazione d'uso dal punto di vista urbanistico con successiva variazione catastale.

Gli appartamenti sono dotati degli impianti elettrico, idrico, termico e citofonico (a meno del sub 27 in cui, per quanto riguarda l'impianto termico, non sono allestiti i dispositivi di riscaldamento) e sono tinteggiati e caratterizzati da pavimentazione e rivestimenti in ceramica.

Gli spazi si articolano come di seguito riportato:

SUB 20

Si compone di: area porticata d'ingresso, soggiorno, cucina con ripostiglio, un w.c. e un terrazzo al piano rialzato mentre, al piano superiore, accessibile tramite scala interna, di due camere, un bagno e due terrazzi. L'immobile si mostra complessivamente in buone condizioni manutentive.

SUB 27

Si compone di: ingresso-soggiorno, cucina con ripostiglio, due bagni (di cui uno cieco), due camere e due terrazzi. L'appartamento si mostra piuttosto nuovo, con predisposizioni impiantistiche ancora a vista in alcuni punti.

SUB 25

Si compone di: ingresso, soggiorno-cucina, due camere, un bagno e un terrazzo. Si mostra in mediocri condizioni manutentive, in particolare per alcune parti edilizie interessate da umidità e condensa.

Si segnala che all'intradosso del solaio ubicato nel soggiorno si nota un foro attualmente chiuso, che, presumibilmente, avrebbe dovuto essere utilizzato per la predisposizione di una scala interna che permettesse il collegamento con il piano superiore (cfr. documentazione fotografica). Siccome dall'elaborato planimetrico (allegato 3) tale piano superiore è identificato da una particella che non risulta contemplata nel pignoramento, la scrivente non ha potuto effettuare aggiuntive verifiche su tale ulteriore immobile.

Il fabbricato in cui sono inserite le unità urbane in trattazione si presenta ben rifinito, tinteggiato e, in parte, rivestito in pietra (al piano terra). E' dotato di cancelli automatico e pedonale e posti auto scoperti.

In merito alla seconda parte del presente quesito, si evidenzia che parte esecutata è proprietaria dell'immobile a titolo di società e che, dai documenti rilasciati dal Comune di Montalto Uffugo (allegato 6), si evince che siano trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione previsti dalla norma di cui al corrente quesito. Per quanto enunciato, in merito alla circostanza riguardante l'opzione IVA per l'imponibilità IVA, si ritiene che la vendita immobiliare possa essere soggetta ad IVA.

Si ritrae, per maggiore chiarezza rappresentativa dell'ubicazione degli immobili pignorati, la sovrapposizione ortofoto/mappa catastale tratta dal Geoportale del comune di Montalto Uffugo:



Immagine 2 - Foglio 7 plla 1281

3.4 QUESITO 3

[provveda] 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;

Dalla documentazione rilasciata dal comune di Montalto Uffugo si evince che l'anno di costruzione del fabbricato contenente le unità immobiliari in esame sia avvenuta posteriormente al 1967, come meglio specificato al paragrafo successivo.

3.5 QUESITO 4

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

Dall'analisi della documentazione urbanistica ed edilizia (cfr. allegato 6), relativamente al fabbricato, si rappresentano i seguenti contenuti:

1. Attestazione del 7.01.2022 prot. n. 630 in cui viene messo in luce che:

a. *la costruzione del fabbricato di cui le unità immobiliari interessate ne fanno parte, è stata autorizzata con Permesso di Costruire n.88 del 02.10.2007 rilasciato alla Soc. “*

” – Amm. Sig.

;

- b. *successiva[mente]* è stata presentata la Denuncia di Inizio Attività edilizia (DIA) n.11779 di prot. del 13.05.2010 (rif. DIA n.77/2010), allo stato incompleta e non definita per documentazione mancante e pertanto sospesa;
- c. per le unità immobiliari identificate in catasto al foglio n.7, particella n.1281, sub 20 - 25 - 27 - 38 - 39 - 40 non risulta rilasciato il Certificato di Agibilità e non risultano presentate Segnalazioni Certificate di Agibilità.
2. Comunicazione del Comune di Montalto Uffugo (allegata alla predetta) prot. 18592 del 19/09/2017 e indirizzata alla società esecutata e per conoscenza ai progettisti e DD.LL. dell'intervento, avente ad oggetto: "Denuncia di Inizio Attività edilizia del 13.05.2010, n. 11779 di prot., prodotta ai sensi degli artt. 22 e 23 del D.P.R. 06.06.2001, n.380; - Richiesta elementi integrativi, in autotutela, relativi alla variante costruzione complesso edilizio residenziale, di cui al permesso di costruire n. 88 del 02.10.2007, sito alla Via G. Verdi di questo Comune", con la quale il Comune evidenziava la necessità di fornire, entro 30 giorni (pena il conseguente annullamento della D.I.A.), la documentazione mancante per la definizione del titolo abilitativo di cui sopra, ovvero:
- Versamento degli oneri di urbanizzazione pari ad € 488,72;
 - Versamento del costo di costruzione pari ad € 6.181,80;
 - Versamento dei diritti di segreteria pari ad € 100,00;
 - Certificato di collaudo finale attestante la conformità dell'opera al progetto presentato con la Segnalazione Certificata di Inizio Attività succitata, a firma del tecnico abilitato.
3. Riparto quote per rilascio agibilità parziale.
4. Elaborati di progetto allegati alla D.I.A. di cui sopra (relazione tecnica, piante, sezioni, prospetti);
5. Prospetti riferiti alla variante in corso d'opera del Febbraio 2009, timbrata dal Dipartimento LL.PP. Servizio Tecnico Regionale, Norme Sismiche della Regione Calabria, Prot. 10924, Pratica 06/4056;
6. Documenti rilasciati dall' Ufficio del Genio Civile di Cosenza e in possesso del Comune di Montalto Uffugo:
- Documento prot. 2360 Pratica 06/4056 Classe A del 1 Marzo 2010, attestante il deposito di cui all'art. 2, 5° comma della legge regionale n.27/04/1998, n.7 effettuato in data 21/07/2009 Protocollo n. 10924 e deposito di cui all'art. 4, della Legge n°1086/1971, effettuato in data 21/07/2009 Protocollo n°10924 e riferito ad un "complesso residenziale tre corpi di fabbrica, Montalto Uff.". Il documento attesta il deposito della relazione a struttura ultimata relativa ai lavori suddetti.
 - Documento prot. 6033 Pratica 06/4056 Classe A del 10 Maggio 2010 avente ad oggetto la Legge 5/11/1971, n° 1086, art. 7 , relativamente ad un "complesso residenziale – tre corpi di fabbrica 01-02-03 Montalto Uff.", attestante il deposito di cui all'art. 2, 5° comma della legge regionale n.27/04/1998, n.7 effettuato in data 21/07/2009 Protocollo n. 10924, deposito di cui all'art. 4, della Legge n°1086/1971, effettuato in data 21/07/2009 Protocollo n°10924 e deposito di cui all'art. 6 della Legge n°1086/1971, effettuato in data 1-03-2010 protocollo n°2360. Il documento attesta l'avvenuto deposito del certificato di collaudo relativo ai lavori suddetti.

Per quanto scritto si considera che risulti necessario procedere alla definizione della pratica esplicitata sopra al punto 2, tramite il pagamento delle predette cifre, ripartite per unità immobiliare

e di cui lo stesso Comune ha fornito un prospetto firmato dall'allora Amministratore del Condominio in esame, attraverso cui si definiscono le quote (imputate ad ogni sub) per il rilascio dell'agibilità parziale (allegato 6). A tali cifre si aggiungono le spese tecniche occorrenti per le certificazioni a corredo della Segnalazione Certificata di Agibilità di cui all'art. 14, comma 5 del DPR 380/2001 e s.m.ei., nonché le spese per la definizione del titolo in sanatoria necessitante ai sensi del D.P.R. 380/2001, per alcune difformità sugli elaborati grafici, che emergono dalla comparazione tra lo stato di fatto e la documentazione rilasciata dal Comune di Montalto Uffugo; per cui si stima un costo complessivo, comprensivo di spese tecniche, di circa € 5.000 complessivi.

3.6 QUESITO 5

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

Il Comune di Montalto Uffugo – Servizio del Territorio - Urbanistica non ha rilasciato il CDU. Il pignoramento, in ogni modo, interessa unità abitative e unità immobiliari destinate a cantine.

3.7 QUESITO 6

[provveda] 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;

I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento e quelli provenienti dalle risultanze catastali di cui al paragrafo 2, individuano parimenti i seguenti immobili, censiti al N.C.E.U. del Comune di Montalto Uffugo:

- Foglio 7 p.lla 1281 sub 20 Categoria A/3 Via G. Verdi n.231- piano T-1,
- Foglio 7 p.lla 1281 sub 25 Categoria A/3 Via G. Verdi n.231- piano 2,
- Foglio 7 p.lla 1281 sub 27 Categoria A/3 Via G. Verdi n.231- piano 2,
- Foglio 7 p.lla 1281 sub 38 Categoria C/2 Via G. Verdi n.231- piano S1,
- Foglio 7 p.lla 1281 sub 39 Categoria C/2 Via G. Verdi n.231- piano S1,
- Foglio 7 p.lla 1281 sub 40 Categoria C/2 Via G. Verdi n.231- piano S1.

3.8 QUESITO 7

[provveda] 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;

Dall'esame della documentazione in possesso emerge che alla data della notifica del pignoramento parte esecutata fosse intestataria degli immobili, come da atti pubblici di compravendita risalenti al terreno su cui sorge il fabbricato ivi costruito e ospitante i beni pignorati (per maggiore dettaglio descrittivo cfr. il paragrafo successivo):

- a) atto di compravendita a rogito Notaio Stefania Lanzillotti in data 03/07/2007 Rep. n. 65.280, trascritto il 3 luglio 2007 ai nn. 25.509 R.G. e 16.343 R.P., inerentemente alla porzione di terreno edificatorio censita al foglio 7 p.lle 827, 829, 830 e 789.
- b) atto a Rogito Notaio Stefania Lanzillotti in data 30/06/2009 Rep. 69636, trascritto il 28/07/2009 ai nn. 22569 RP 15641 RP, con scioglimento del contratto di vendita per mutuo dissenso tra le parti, con la quale la _____ perde la disponibilità delle particelle 1266 e 1267 del foglio 7 e che acquisisce nuovamente con atto trascritto il 28/07/2009 ai nn. 15643/22571.

Non sono emersi comproprietari.

3.9 QUESITO 8

[provveda] 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;

Nel ventennio le particelle 827, 829 e 830 del foglio 7 figurano in proprietà di _____, nata a _____, per atto di donazione a rogito notaio Leucio Gissona del 15 marzo 1993, rep. 135.649, trascritto il 1 aprile 1993 ai nn. 7236 R.G. e 6.707 R.P., da _____, nato a _____,

e _____, nata a _____.

Nel ventennio la particella 390 di are 18.40 (attuale p.lla 789 del foglio 7) figura in proprietà di _____ e _____, sopra generalizzati, per atto a rogito Notaio Dalmazio Sgolaccia in data 02/03/1966, Rep. 1754, trascritto il 28/03/1966 ai nn. 5565 RG 76578 RP.

Da _____ e _____ la p.lla 789 è pervenuta in proprietà di _____, sopra generalizzata, con atto di donazione per Notaio Leucio Gissona del 29 maggio 2006, Rep. 300.230, trascritto il 7 giugno 2006 ai nn. 18.748 R.G. e 12.619 R.P.

Da _____ la porzione di terreno edificatoria censita al foglio 7 p.lle 827, 829, 830 e 789 è pervenuta in proprietà della società _____

_____, con atto di compravendita a rogito Notaio Stefania Lanzillotti in data 03/07/2007 Rep. 65.280, trascritto il 3 luglio 2007 ai nn. 25.509 R.G. e 16.343 R.P.

Con atto a rogito Notaio Stefania Lanzillotti in data 30/06/2009 Rep. 69636, trascritto il 28 luglio 2009 ai nn. 22569 RP 15641 RP, fra la società _____ e _____, si è convenuto lo scioglimento del contratto di vendita per mutuo dissenso, rientrando _____ nella disponibilità delle particelle 1266 e 1267.

Con il medesimo atto fra _____ e la originaria parte donante _____ e _____, sopra generalizzati, si è convenuta la retrocessione dalle donazioni a rogito notaio Leucio

Gisonna del 15/03/1993 e 29/05/2006, sopra indicate, rientrando e
 nella disponibilità delle particelle 1266 e 1267.

Con il medesimo atto, trascritto il 28/07/2009 ai nn. 15643/22571, e
 vendono alla società la piena proprietà delle particelle 1266 e 1267 del foglio 7.

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

- IPOTECA VOLONTARIA: N. 39778 RG 7312 RP del 15/12/2009 derivante da contratto di mutuo a rogito Notaio Stefania Lanzillotti in data 11/12/2009 Repertorio capitale Euro 383.000,00 Ipoteca Euro 766.000,00 durata 22 anni;

A favore: con sede in

Contro: con sede in , gravante su terreni in Montalto Uffugo censiti al foglio 7 particelle 1266 e 1267, annotata di frazionamento in quota in data 23/09/2010 ai nn. 30515 RG 3418RP, con il quale: alle unità immobiliari censite al foglio 7 p.lle 1281 sub 9 e sub 20 è stata assegnata la quota mutuo di Euro 67.000,00 garantita da quota ipoteca di Euro 134.000,00, alle unità immobiliari censite al foglio 7 p.lle 1281 sub 10 e sub 27 è stata assegnata la quota mutuo di Euro 66.000,00 garantita da quota ipoteca di Euro 132.000,00.

Con restrizione beni annotata il 23/09/2010 ai nn. 3419 RP 30516 RG, l'ipoteca è stata cancellata dai subalterni 3 e 25 della p.lla 1218.

- IPOTECA VOLONTARIA 19130 RG 3531 RP del 08/07/2011 derivante da contratto di mutuo fondiario a rogito Notaio Stefania Lanzillotti in data 07/07/2011 Rep. 75115, capitale Euro 70.000,00 Ipoteca 140.000,00

A favore: con sede in

Contro: con sede in gravante sulla particella 1281 sub. 3.

IPOTECA VOLONTARIA 19131 RG 3532 RP del 08/07/2011 derivante da contratto di mutuo fondiario a rogito Notaio Stefania Lanzillotti in data 07/07/2011 Rep. 75116, capitale Euro 30.000,00 Ipoteca 60.000,00

A favore: con sede in]

Contro: con sede in ' gravante sulla particella 1281 sub.25 e 1281 sub. 40;

- IPOTECA LEGALE N.30496 RG 2622 RP del 30/11/2012 Capitale Euro 81.127,18 Ipoteca Euro 162.254,36

A favore:

Contro: con sede in , per la piena proprietà del subalterno 3 della p.lla 1281, oltre maggiore consistenza.

- IPOTECA LEGALE N.9757 RG 1017 RP del 05/05/2015 Capitale Euro 324.791,38 Ipoteca Euro 649.582,76

A favore: con sede in

Contro: con sede in , per la piena proprietà dei subalterni 3,9,10,20,25,27 della p.lla 1281.

- IPOTECA LEGALE N.3367 RP 32328 RG del 11/12/2017 Capitale Euro 78.224,70 Ipoteca Euro 156.449,40

A favore:

Contro: con sede in
dei subalterni 20 e 27 della p.lla 1281.

- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE N 15896/12616 del 16/06/2021 Tribunale di Cosenza rep. n. 1282 del 06/05/2021

A favore: sede

Contro: con sede in , per la piena proprietà
dei beni in oggetto.

Dalla documentazione rilasciata dal Comune di Montalto Uffugo non risulta che il bene sia assoggettato a vincoli di cui al presente quesito (allegato 6).

In merito alle spese condominiali insolute è stato dichiarato a verbale che non sono presenti spese condominiali non pagate negli ultimi due anni (allegato 1). La scrivente ha comunque provveduto a richiedere all'attuale Amministratore del condominio la sussistenza di tale circostanza (allegato 8), alla quale ad oggi (5/02/2022) non è stata fornita alcun riscontro scritto.

Successivamente alla data suddetta, è pervenuta a mezzo pec comunicazione del medesimo Amministratore (allegato 9) attraverso cui lo stesso evidenzia che "in merito alla Vs richiesta riguardante le proprietà comunico che l'importo totale è di euro 1.744,29 alla data del 31/03/2021", sottolineando che "dai sub da lei indicati i numeri 38-39-40 non vengono contemplati nella redazione (calcoli) delle tabelle millesimali e di conseguenza lo scrivente ipotizza di non ricevere, dal precedente amministratore, nessuna evidenza di debito".

3.10 QUESITO 9

[provveda] 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;

Il valore commerciale degli immobili di cui alla procedura esecutiva in oggetto è stato determinato facendo riferimento al "Metodo comparativo diretto", basato sul confronto con altri beni simili, recentemente interessati da operazioni di compravendita o attualmente offerti sul mercato.

In generale la valutazione è stata eseguita sulla base dei seguenti presupposti:

- immobile considerato nella sua totalità;
- indagine di mercato improntata alla consultazione di diverse fonti tra cui:
 - banca dati dell'OMI in base alla fascia/zona di riferimento e alla tipologia edilizia;
 - analisi di compravendite similari e reperibili nel comune di Montalto Uffugo.

Di seguito si riporta la prima fonte vagliata per la definizione del valore di partenza nella valutazione estimativa:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: COSENZA

Comune: MONTATO UFFUGO

Fascia/zona: Suburbana/DA SANTA MARIA A TAVERNA PIANETTE PASSANDO PER SETTIMO ESCALO

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	850	1250	L	3,2	4,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	740	1100	L	2,7	4	L
Box	NORMALE	320	460	L	1,6	2,4	L
Ville e vilini	NORMALE	950	1300	L	3,4	4,7	L

A partire dai valori sopra riportati e dai prezzi di mercato praticati nella zona, considerando sia la destinazione d'uso che l'attuale condizione del bene, si assume un prezzo di partenza per gli appartamenti pari a 1.050 €/mq (tranne che per il sub 27, come esplicitato di seguito) e 390 €/mq per le cantine (queste ultime ritenute assimilabili a box auto per la potenziale fruibilità).

SUB 20

La superficie commerciale è stata ponderata tramite le incidenze desunte a partire dalle norme UNI 10750/2005 e D.P.R. 138/1998:

Descrizione	Superficie lorda [mq]	Incidenza [%]	Superficie commerciale raggugliata [mq]
Abitazione ~	112	100	112
Terrazzi (~ 42 mq) ~	25	30	7,5
	17	10	1,7
Superficie commerciale complessiva [mq] ~			121

Per i coefficienti correttivi si sono stimate le seguenti caratteristiche, di cui sono stati evidenziati in grigio i valori considerati:

CARATTERISTICA	MODALITA'	COEFFICIENTE
TIPOLOGIA	Plurifamiliare	1



VETUSTA'	Casa a schiera	1,02
	Casa singola	1,04
	Meno di 5 anni	1,1
	Da 5 a 10 anni	1,05
	Da 10 a 20 anni	1
	Da 20 a 40 anni	0,9
	Più di 40 anni	0,8
FINITURE	Storiche	1,1
	Signorili	1,05
	Civili	1
	Economiche	0,9
MANUTENZIONE	Ottima	1,05
	Buona	1,03
	Normale	1
	Mediocre	0,90
ASCENSORE	Assente 1° piano	1
	Assente 2° piano	0,95
	Assente 3° piano	0,88
	Assente 4° piano	0,8
	Assente 5° piano	0,7
SERVIZI IGIENICI	Doppio	1
	Singolo	0,95
RISCALDAMENTO	Autonomo	1,05
	Centrale	1
	Assente	0,95
INFISSI ESTERNI	Scuri	1,03
	Tapparelle	1
SPAZI ESTERNI	Assenti	0,96
	Assenti	1
	Cortile	1,02
	Giardino	1,04
PARCHEGGIO	Parco	1,06
	Assente	1,00
ESPOSIZIONE	Posto auto per UI	1,04
	Panoramica/attico	1,05
	Ordinaria	1
	Strada pubblica	0,95
	Cortile interno	0,9
Coefficiente globale ~		1,18

In base alle risultanze sopra riportate il valore iniziale (V_i) dell'unità immobiliare viene calcolato come:

$$V_i = 121 \text{ mq} \times 1.050,00 \text{ €/mq} \times 1,18 \sim 150.000,00 \text{ €}$$

Decurtazioni:

Assenza garanzia per vizi bene venduto (abbattimento forfettario del 15% sul valore) ~	22.500,00 €
Regolarizzazione edilizia (stimata in base all'incidenza millesimale) ~	595,43 €

Totale da decurtare ~	23.095,00 €
Incidenza stimata spese condominiali insolute ~	715,15 €
Totale complessivo da decurtare ~	23.810,00

Valore finale:

$$V_f = 150.000,00 \text{ €} - 23.095,00 \text{ €} \sim 127.000,00 \text{ €}$$

Valore finale comprensivo della decurtazione relativa alle spese condominiali insolute:

$$V_f = 127.000,00 \text{ €} - 715,15 \text{ €} \sim 126.300,00 \text{ €}$$

SUB 25

La superficie commerciale è stata ponderata tramite le incidenze desunte a partire dalle norme UNI 10750/2005 e D.P.R. 138/1998:

Descrizione	Superficie lorda [mq]	Incidenza [%]	Superficie commerciale raggugliata [mq]
Abitazione ~	78	100	78
Terrazzi ~	7	30	2,10
Superficie commerciale complessiva [mq] ~			80

Per i coefficienti correttivi si sono stimate le seguenti caratteristiche, di cui sono stati evidenziati in grigio i valori considerati:

CARATTERISTICA	MODALITA'	COEFFICIENTE
TIPOLOGIA	Plurifamiliare	1
	Casa a schiera	1,02
	Casa singola	1,04
VETUSTA'	Meno di 5 anni	1,1
	Da 5 a 10 anni	1,05
	Da 10 a 20 anni	1
	Da 20 a 40 anni	0,9
FINITURE	Più di 40 anni	0,8
	Storiche	1,1
	Signorili	1,05
	Civili	1
MANUTENZIONE	Economiche	0,9
	Ottima	1,05
	Buona	1,03
	Normale	1
ASCENSORE	Mediocre	0,90
	Assente 1° piano	1
	Assente 2° piano	0,95
	Assente 3° piano	0,88

SERVIZI IGIENICI	Assente 4° piano	0,8
	Assente 5° piano	0,7
	Doppio	1
	Singolo	0,95
RISCALDAMENTO	Autonomo	1,05
	Centrale	1
	Assente	0,95
INFISSI ESTERNI	Scuri	1,03
	Tapparelle	1
	Assenti	0,96
SPAZI ESTERNI	Assenti	1
	Cortile	1,02
	Giardino	1,04
	Parco	1,06
PARCHEGGIO	Assente	1,00
	Posto auto per UI	1,04
ESPOSIZIONE	Panoramica/attico	1,05
	Ordinaria	1
	Strada pubblica	0,95
	Cortile interno	0,9
Coefficiente globale ~		0,93

In base alle risultanze sopra riportate il valore iniziale (V_i) dell'unità immobiliare viene calcolato come:

$$V_i = 80 \text{ mq} \times 1.050,00 \text{ €/mq} \times 0,93 \sim 78.120,00 \text{ €}$$

Decurtazioni:

Assenza garanzie per vizi bene venduto (abbattimento forfettario del 15% sul valore) ~	11.718,00 €
Regolarizzazione edilizia (stimata in base all'incidenza millesimale) =	382,79 €
Spese di manutenzione ~	1.000,00 €
Totale da decurtare ~	13.101,00 €
Incidenza stimata spese condominiali insolte ~	401,18 €
Totale complessivo da decurtare ~	13.502,00

Valore finale:

$$V_f = 78.120,00 \text{ €} - 13.101,00 \text{ €} \sim 65.000,00 \text{ €}$$

Valore finale comprensivo della decurtazione relativa alle spese condominiali insolte:

$$V_f = 65.000,00 \text{ €} - 401,18 \text{ €} \sim 64.600,00 \text{ €}$$

SUB 27

Il prezzo di partenza di tale sub, essendo piuttosto nuovo, è stato reputato pari a 1.250,00 €/mq. La superficie commerciale è stata ponderata tramite le incidenze desunte a partire dalle norme UNI 10750/2005 e D.P.R. 138/1998:

Descrizione	Superficie lorda [mq]	Incidenza [%]	Superficie commerciale raggugliata [mq]
Abitazione ~	99	100	99
Terrazzi ~	20	30	6
Superficie commerciale complessiva [mq] ~			105

Per i coefficienti correttivi si sono stimate le seguenti caratteristiche, di cui sono stati evidenziati in grigio i valori considerati:

CARATTERISTICA	MODALITA'	COEFFICIENTE
TIPOLOGIA	Plurifamiliare	1
	Casa a schiera	1,02
	Casa singola	1,04
VETUSTA	Meno di 5 anni	1,1
	Da 5 a 10 anni	1,05
	Da 10 a 20 anni	1
	Da 20 a 40 anni	0,9
FINITURE	Più di 40 anni	0,8
	Storiche	1,1
	Signorili	1,05
	Civili	1
MANUTENZIONE	Economiche	0,9
	Ottima	1,05
	Buona	1,03
	Normale	1
ASCENSORE	Mediocre	0,90
	Assente 1° piano	1
	Assente 2° piano	0,95
	Assente 3° piano	0,88
	Assente 4° piano	0,8
SERVIZI IGIENICI	Assente 5° piano	0,7
	Doppio	1
RISCALDAMENTO	Singolo	0,95
	Autonomo	1,05
	Centrale	1
INFISSI ESTERNI	Assente	0,95
	Scuri	1,03
	Tapparelle	1
SPAZI ESTERNI	Assenti	0,96
	Assenti	1
	Cortile	1,02
	Giardino	1,04
	Parco	1,06

PARCHEGGIO	Assente	1,00
	Posto auto per UI	1,04
	Panoramica/attico	1,05
ESPOSIZIONE	Ordinaria	1
	Strada pubblica	0,95
	Cortile interno	0,9
Coefficiente globale ~		1,03

In base alle risultanze sopra riportate il valore iniziale (V_i) dell'unità immobiliare viene calcolato come:

$$V_i = 105 \text{ mq} \times 1.250,00 \text{ €/mq} \times 1,03 \sim 135.188,00 \text{ €}$$

Decurtazioni:

Assenza garanzia per vizi bene venduto (abbattimento forfettario del 15% sul valore) ~	20.278,20 €
Regolarizzazione edilizia (stimata in base all'incidenza millesimale) =	542,10 €
Totale da decurtare ~	20.820,00 €
Incidenza stimata spese condominiali insolute ~	627,94 €
Totale complessivo da decurtare ~	21.448,00 €

Valore finale:

$$V_f = 135.188,00 \text{ €} - 20.820,00 \text{ €} \sim 114.000,00 \text{ €}$$

Valore finale comprensivo della decurtazione relativa alle spese condominiali insolute:

$$V_f = 114.000,00 \text{ €} - 627,94 \text{ €} \sim 113.400,00 \text{ €}$$

SUBB 38-39-40

Le superfici commerciali sono state ponderate tramite le incidenze desunte a partire dalle norme UNI 10750/2005 e D.P.R 138/1998:

Descrizione	Superficie lorda [mq]	Incidenza [%]	Superficie commerciale raggugliata [mq]
Sub 38	33	100	33
Sub 39	22	100	22
Sub 40	31	100	31

Considerata la potenzialità di destinazione d'uso e il livello di manutenzione, si assume un prezzo medio pari a 390 €/mq da moltiplicare per le superfici di ciascun vano:

Descrizione	Superficie commerciale raggugliata [mq]	Valore iniziale [€]	Assenza garanzia per vizi bene venduto (abbattimento forfettario del 15% sul valore) ~	Valore finale [€]
Sub 38	33	12.870	1.930,50	11.000
Sub 39	22	8.580	1.287,00	7.300
Sub 40	31	12.090	1.813,50	10.500

3.11 QUESITO 10

[provveda] 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 valuta di procedere alla vendita in più lotti separati, ritenendo di mantenere i confini di ogni immobile compreso nello stesso lotto medesimi a quelli dello stato di fatto:

RIF. LOTTO	TIPOLOGIA	RIF. CATASTALI	VALORE STIMATO ~	VALORE STIMATO (A MENO DELLE SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE OVE RILEVATE) ~	SUPERFICIE COMMERCIALE ~	CONFINI
LOTTO 1	Appartamento Piani T-1	Foglio 7 p.lla 1281 sub 20	127.000,00 €	126.300,00 €	121 mq	Confinante con sub 19 di cui alla stessa particella e allo stesso foglio, vano scala e spazio condominiale
LOTTO 2	Appartamento Piano 2	Foglio 7 p.lla 1281 sub 25	65.000,00 €	64.600,00 €	80 mq	Confinante con subb. 18 e 26 di cui alla stessa particella e allo stesso foglio, vano scala e spazio condominiale
LOTTO 3	Appartamento Piano 2	Foglio 7 p.lla 1281 sub 27	114.000,00 €	113.400,00 €	105 mq	Confinante con vano scala e spazio condominiale
LOTTO 4	Magazzino Piano S1	Foglio 7 p.lla 1281 sub 38	11.000,00 €	11.000,00 €	33 mq	Confinante con sub. 4 di cui alla stessa particella e allo stesso foglio, vano scala e spazio condominiale
LOTTO 5	Magazzino Piano S1	Foglio 7 p.lla 1281 sub 39	7.300,00 €	7.300,00 €	22 mq	Confinante con subb. 8 e 40 di cui alla stessa particella e allo stesso foglio e spazio condominiale
LOTTO 6	Magazzino Piano S1	Foglio 7 p.lla 1281 sub 40	10.500,00 €	10.500,00 €	31 mq	Confinante con subb. 11 e 39 di cui alla stessa particella e allo stesso foglio e spazio condominiale
			VALORE TOTALE = 334.800,00 €			
			VALORE TOTALE A MENO DELLE SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE = 333.100,00 €			

3.12 QUESITO 11

[provveda] 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 allegli 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;

Il diritto sui beni pignorati deriva da:

- a) atto di compravendita a rogito Notaio Stefania Lanzillotti in data 03/07/2007 Rep. n. 65.280, trascritto il 3 luglio 2007 ai nn. 25.509 R.G. e 16.343 R.P., inerentemente alla porzione di terreno edificatorio censita al foglio 7 p.lle 827, 829, 830 e 789;
- b) atto a Rogito Notaio Stefania Lanzillotti in data 30/06/2009 Rep. 69636, trascritto il 28/07/2009 ai nn. 22569 RP 15641 RP, con scioglimento del contratto di vendita per mutuo dissenso tra le parti, con la quale la perde la disponibilità delle particelle 1266 e 1267 del foglio 7 e la riacquisisce con atto trascritto il 28/07/2009 ai nn. 15643/22571.

Alla data del sopralluogo (cfr. verbali):

- il sub. 20 risulta occupato permanentemente dal signor con la moglie e due figlie minorenni (di 6 e 8 anni). A tale sub risulta asservito il sub. 39;
- il sub 27 risulta utilizzato dal sig. ;
- il sub 25 risulta occupato dal Sig. insieme alla moglie e i due figli, di 19 e 21 anni, in forza di un contratto preliminare di vendita non registrato (antecedente al pignoramento) ma non concluso tramite atto pubblico di compravendita (allegato 1).
- Tutte le cantine sono utilizzate (cfr. documentazione fotografica).

Si rappresenta che, come esposto nel verbale allegato, il sig. è soggetto alla Legge 104/1992. Presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza non si evincono atti di locazione registrati e intestati alla parte debitrice (allegato 5).

Dalla documentazione rilasciata dal Comune di Montalto Uffugo non si desume che il bene sia assoggettato a vincoli di censo, livello o uso civico.

In merito agli oneri di gestione degli immobili, si rappresenta che in sede di sopralluogo (allegato 1) è stato dichiarato che le spese fisse di gestione per ogni appartamento riguardano circa 250 € al mese di utenze (dunque per un totale di €/anno 3.000,00), oltre a circa 40 €/mese di quota condominiale per unità abitativa. In riferimento al sub 25 le spese suddette sono state descritte a verbale per come riportato nella seguente tabella:

Spese fisse di gestione SUB 25	
Dotazione idrica ~	300 €/semestre

Fornitura energia elettrica ~	125 €/bimestre
Fornitura gas ~	120 €/bimestre
Tassa rifiuti ~	450 €/anno
Tinteggiatura annuale dell'appartamento per degrado (muffa) ~	1.000 €/anno
Quota condominiale ~	45 €/mese
Totale [€/anno] ~	4.060,00

Dalle ricerche effettuate e di cui al paragrafo n.2 non sono emersi altri procedimenti giudiziari al di fuori di quanto contenuto negli atti della procedura.

3.13 QUESITO 12

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

Dalla documentazione rilasciata dal Comune di Montalto Uffugo non risulta che il bene sia assoggettato a vincoli di cui al presente quesito.

4. CONCLUSIONI

I cespiti oggetto della corrente procedura si trovano in un contesto territoriale periferico rispetto al centro cittadino, anche se limitrofi a diversi servizi collettivi. Si ritiene che le unità urbane, quantunque si mostrino mediamente appetibili dal punto di vista dell'ubicazione geografica, siano piuttosto interessanti per quanto riguarda le rifiniture seminuove del fabbricato e degli immobili ivi collocati.

In merito alla stima si specifica che le valutazioni effettuate sono rappresentative della situazione esistente alla data odierna. Non si può escludere, comunque, che particolari eventi futuri, non valutabili né prevedibili allo stato attuale, possano modificare anche sensibilmente i parametri utilizzati e, di conseguenza, determinare un differente valore complessivo del compendio.

Ritenuto di aver assolto all'incarico ricevuto, si ringrazia la S.V. per la fiducia accordata e si rassegna la presente consulenza tecnica, con relativi allegati, rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti.

Allegati:

- 1) Verbali di sopralluogo.
- 2) Visura camerale.
- 3) Estratto di mappa, visure, planimetrie catastali ed elaborato planimetrico.
- 4) Ispezioni ipotecarie.
- 5) Verifica presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza.
- 6) Documentazione Comune di Montalto Uffugo.
- 7) Documentazione fotografica.
- 8) Richiesta spese condominiali insolute.
- 9) **Risposta spese condominiali insolute.**

Rende, li 01/03/2022

Il C.T.U.

ing. Alessandra Legato