TRIBUNALE ORDINARIO

DI COSENZA

- UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI –

Giudice dell'Esecuzione

Dott.ssa Assunta Gioia

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

nella procedura di Esproprio Immobiliare n. 09/2024 R.E.

PRISMA SPV S.r.l. c/ [redacted]

Rende, 11.10.2024

IL TECNICO

dott. ing. Francesco Mordente

Studio Tecnico
Via Papa Giovanni XXIII 69/a -RENDE
Tel. 0984.1453038 Cell. 338.2676956
Email: ing.mordente@ingegnerianatura.com
pec: francesco.mordente.d0852d@ingpec.eu

Firmato Da: MORDENTE FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4deb92a81e6bdced1c84ad54922bfd80

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

1.0 Premessa

Con decreto del 24.04.2024 il Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Assunta Gioia, nominava me sottoscritto ing. Francesco Mordente con studio in Rende alla via Papa Giovanni XXIII, 69/a, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Cosenza, sez. A al n° 2683 esperto estimatore nel procedimento Esecuzione Immobiliare n° 09/2024 R.G.E.I. ponendo i seguenti quesiti:

1. verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), **con particolare riguardo alla provenienza delle particelle 3 e 297 del foglio 7, in capo a**

   non ricavabile dalla certificazione notarile sostitutiva, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei (in particolare, controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato – riscontrando, in ipotesi di acquisto per successione ereditaria, la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto - e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). Ove il tecnico ravvisi l'incompletezza della documentazione ipocatastale in atti: a) se l'incompletezza constatata riguardi **tutti** i beni pignorati, l'esperto informerà immediatamente il giudice dell'esecuzione, interrompendo ogni attività fino a nuova disposizione di quest'ultimo; b) se l'incompletezza constatata riguardi **solo alcuni** dei beni pignorati, l'esperto ne informerà comunque immediatamente il giudice dell'esecuzione, ma procederà frattanto alla redazione della perizia con riferimento ai residui beni per cui la documentazione sia valida e completa (dando atto in perizia della trasmissione degli atti al giudice con riferimento ai beni non stimati, per cui sia stata ravvisata l'incompletezza della documentazione ipocatastale);
2. predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale); qualora risultino altre procedure esecutive gravanti sul medesimo l'esperto ne verificherà lo stato in cancelleria, riferendo immediatamente al giudice dell'esecuzione qualora le predette procedure esecutive non siano estinte;
3. acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta

Ing. Francesco Mordente – Via Papa Giovanni XXIII 69/a – Rende
Tel. 0984.1453038 – fax 0984.1810859 – cell. 338.2676956
Email: ing.mordente@ingegnerianatura.com pec: francesco.mordente.d0852d@ingpec.eu

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

Firmato Da: MORDENTE FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4deb92a81e6bdced1c84ad54922bfd80

documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca e depositi, in ogni caso, aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;

4. descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;
5. accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
6. rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento;
7. indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
8. indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli

Ing. Francesco Mordente – Via Papa Giovanni XXIII 69/a – Rende
Tel. 0984.1453038 – fax 0984.1810859 – cell. 338.2676956
Email: ing.mordente@ingegnerianatura.com pec: francesco.mordente.d0852d@ingpec.eu

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

Firmato Da: MORDENTE FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4deb92a81e6bdced1c84ad54922bfd80

eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'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, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto , della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. I costi di sanatoria dovranno essere computati – previa detrazione – nella determinazione del prezzo di vendita. Ove l'esperto ravvisi la non sanabilità/condonabilità degli immobili pignorati (o di taluni di essi): a) specificherà se l'insanabilità riguardi l'intero immobile ovvero parti di esso; b) in caso di abusività parziale indicherà i costi per la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi, detraendoli dal prezzo di stima;

9. dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione; il frazionamento di singoli cespiti ai fini della formazione di più lotti sarà possibile solo ove consenta una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione. In presenza delle predette condizioni, l'esperto provvederà alla redazione del frazionamento e all'identificazione dei nuovi confini dei beni frazionati, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
10. dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile o meno in natura e a quali condizioni. A questo punto: a) Nel caso si tratti di quota indivisa, l'esperto fornirà la valutazione tanto dell'intero, quanto della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; b) in caso di divisibilità in natura, l'esperto indicherà i costi per un eventuale frazionamento, a cui provvederà solo in caso di autorizzazione del giudice dell'esecuzione all'esito di udienza ex art. 569 c.p.c. (posto che la divisione in natura, ai sensi dell'art. 600 cpc, postula la richiesta del creditore pignorante ovvero dei comproprietari). Ove riceva la predetta autorizzazione, l'esperto provvederà alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro;
11. accerti se l'immobile è libero o occupato, indicando compiutamente le generalità delle persone che eventualmente occupano il bene, il loro rapporto con l'esecutato e il titolo dell'occupazione; a questo

Ing. Francesco Mordente – Via Papa Giovanni XXIII 69/a – Rende
Tel. 0984.1453038 – fax 0984.1810859 – cell. 338.2676956
Email: ing.mordente@ingegnerianatura.com pec: francesco.mordente.d0852d@ingpec.eu

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

Firmato Da: MORDENTE FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4deb92a81e6bdced1c84ad54922bfd80

punto, acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia o meno data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In ogni caso l'esperto determinerà il valore locativo del bene, esprimendo una valutazione di congruità sul canone pattuito in eventuali contratti di locazioni opponibili alla procedura;

12. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
13. indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), o censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

13 bis) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuli spese già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

14. determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, nonché di quelle per eventuali costi di sanatoria/demolizione, come da quesito 8;

Ing. Francesco Mordente – Via Papa Giovanni XXIII 69/a – Rende
Tel. 0984.1453038 – fax 0984.1810859 – cell. 338.2676956
Email: ing.mordente@ingegnerianatura.com pec: francesco.mordente.d0852d@ingpec.eu

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

Firmato Da: MORDENTE FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4deb92a81e6bdced1c84ad54922bfd80

15. **riporti in apposito foglio "riassuntivo" a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita,**: - la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base; - per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento; - se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza della quota ed il suo prezzo base.
16. Nelle conclusioni, inoltre, evidenzi in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14).

2.0 Svolgimento delle operazioni di consulenza.

In data 21.06.2024 alle ore 15:59 mi sono recato, accompagnato dal Custode nominato, avv. Denise Aceto presso gli immobili oggetto di esecuzione siti in comune di San Vincenzo La Costa alla via Maglie. Nonostante i precedenti preavvisi di accesso comunicati dal Custode al debitore esecutato, non è stato possibile accedere all'immobile perché rinvenuto chiuso e privo di occupanti.

In data 05.08.2024 alle ore 11:25 ho effettuato un secondo tentativo di accesso all'immobile, sempre accompagnato dal Custode nominato, anche in quella data non è stato possibile eseguire l'accesso ai beni pignorato per l'assenza di occupanti l'immobile.

In data 13.08.2024 accompagnato da Custode nominato, mi sono recato nuovamente presso gli immobili oggetto di pignoramento. Era presente il debitore esecutato, sig. [redacted] e il suo tecnico di fiducia ing. Il sig. [redacted] ha consentito l'accesso ai luoghi per cui ho potuto effettuare il rilievo metrico e fotografico degli immobili oggetto di esecuzione (All. 1).

In data 03.09.2024 ho richiesto, tramite pec, ai competenti uffici Comune di San Vincenzo la Costa i documenti amministrativi relativi alla costruzione dell'immobile nel quale sono collocati gli immobili oggetto di esecuzione e il relativo certificato di agibilità. In data 05.09.2024 il Servizio Lavori Pubblici del comune di San Vincenzo la Costa, nella persona dell'ing. ha inviato al sottoscritto, a mezzo pec, la documentazione richiesta (All.ti 6 e 7)

In date diverse ho acquisito telematicamente attraverso il sistema Sister dell'Agenzia del Territorio le planimetrie e le visure catastali dei fabbricati pignorati, oltre alle visure storiche delle particelle 3 e 297 del foglio 7 del Comune di San Vincenzo la Costa, necessarie per la ricostruzione della continuità delle trascrizioni nel ventennio (All.ti 3 e 4).

Ing. Francesco Mordente – Via Papa Giovanni XXIII 69/a – Rende
Tel. 0984.1453038 – fax 0984.1810859 – cell. 338.2676956
Email: ing.mordente@ingegnerianatura.com pec: francesco.mordente.d0852d@ingpec.eu

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

Firmato Da: MORDENTE FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4deb92a81e6bdced1c84ad54922bfd80

In data 28.12.2023 ho ricevuto risposta dall'ing. relativamente all'istanza di accesso ad atti presentata (All. 2) con allegata la documentazione disponibile.

In data 8.10.2024 ho acquisito telematicamente le necessarie visure ipocatastali (All. 5).

3.0 Risposta ai quesiti contenuti nel mandato.

3.01 Quesito n. 1.

L'esperto estimatore *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari),* ***con particolare riguardo alla provenienza delle particelle 3 e 397 del foglio 7, in capo a , non ricavabile dalla certificazione notarile sostitutiva,*** *segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei (in particolare, controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato – riscontrando, in ipotesi di acquisto per successione ereditaria, la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto - e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). Ove il tecnico ravvisi l'incompletezza della documentazione ipocatastale in atti: a) se l'incompletezza constatata riguardi* ***tutti*** *i beni pignorati, l'esperto informerà immediatamente il giudice dell'esecuzione, interrompendo ogni attività fino a nuova disposizione di quest'ultimo; b) se l'incompletezza constatata riguardi* ***solo alcuni*** *dei beni pignorati, l'esperto ne informerà comunque immediatamente il giudice dell'esecuzione, ma procederà frattanto alla redazione della perizia con riferimento ai residui beni per cui la documentazione sia valida e completa (dando atto in perizia della trasmissione degli atti al giudice con riferimento ai beni non stimati, per cui sia stata ravvisata l'incompletezza della documentazione ipocatastale);*

Il creditore procedente ha depositato, ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale a firma della dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone.

Il pignoramento immobiliare è stato notificato in data 20.12.2023 e trascritto in data 11/01/2024 ai nn. 1118/1011 a favore di PRISMA SPV S.r.l., contro [redacted] odierno esecutato.

La particella al Catasto Fabbricati del Comune di San Vincenzo la Costa Fg. 7 n. 541 è derivata dalla soppressione/variazione delle p.lle individuate al Catasto Terreni dello stesso Comune ai nn. 3 e 297 del Foglio 7.

Ing. Francesco Mordente – Via Papa Giovanni XXIII 69/a – Rende
Tel. 0984.1453038 – fax 0984.1810859 – cell. 338.2676956
Email: ing.mordente@ingegnerianatura.com pec: francesco.mordente.d0852d@ingpec.eu

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

Firmato Da: MORDENTE FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4deb92a81e6bdced1c84ad54922bfd80

La particella allibrata al catasto terreni del comune di San Vincenzo La Costa al foglio 7, n. 3, a seguito di Atto del 09.09.1975 - pubblico ufficiale Pantano con sede in Montalto Uffugo Rep. n. 40962 registrato a Cosenza il 07.10.1975 al n. 40862 – Voltura n. 7736.1/2005 – pratica CS00900788 in atti dal 29.03.2005 e della RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 09.09.1975 - pubblico ufficiale Pantano con sede in Montalto Uffugo Rep. n. 40862 U.R. sede a Cosenza il 07.10.1975 al n. 40862 – Voltura n. 90788/05 – Voltura n. 7745.1/2005 pratica CS0091050 in atti dal 30.03.2005 risultano, alla data del 09.09.1975 i seguenti intestatari:

- per il diritto di proprietà di 12/14;
- per il diritto di proprietà di 1/14;
- per il diritto di proprietà di 1/14;

Con RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 10.05.2005 – RETTIFICA D'UFFICIO Voltura n. 11690.1/2005 – Pratica n. CS0130493 in atti dal 10.05.2005 veniva variato il nome dell'intestataria in mantenendo invariati gli altri intestatari e le quote di porprietà.

Con Atto di Compravendita del 05.07.2005 per notar Viggiani Carlo con sede in Cosenza – rep. n. 66640 la piana proprietà della Fg. 7 n. 3 veniva acquisita dalla società:

-

Successivamente, in data 11.07.2007 Pratica CS0317859 in atti dal 11.06.2007 (n. 317859.1/2007) la particella di che trattari veniva soppressa e, con la stessa pratica venivano variate/soppresse le particelle Fg. 7 nn. 397 – 543 – 4 – 541 – 542.

La particella allibrata al catasto terreni del comune di San Vincenzo La Costa al foglio 7, n. 397 a seguito di Atto del 09.09.1975 - pubblico ufficiale Pantano con sede in Montalto Uffugo Rep. n. 40962 registrato a Cosenza il 07.10.1975 al n. 40862 – Voltura n. 7736.1/2005 – pratica CS00900788 in atti dal 29.03.2005 e della RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 09.09.1975 - pubblico ufficiale Pantano con sede in Montalto Uffugo Rep. n. 40862 U.R. sede a Cosenza il 07.10.1975 al n. 40862 – Voltura n. 90788/05 – Voltura n. 7745.1/2005 pratica CS0091050 in atti dal 30.03.2005 risultano, alla data del 09.09.1975 i seguenti intestatari:

- per il diritto di proprietà di 12/14;
- per il diritto di proprietà di 1/14;
- per il diritto di proprietà di 1/14;

Ing. Francesco Mordente – Via Papa Giovanni XXIII 69/a – Rende
Tel. 0984.1453038 – fax 0984.1810859 – cell. 338.2676956
Email: ing.mordente@ingegnerianatura.com pec: francesco.mordente.d0852d@ingpec.eu

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

Firmato Da: MORDENTE FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4deb92a81e6bdced1c84ad54922bfd80

A seguito di frazionamento del 05.05.2005 Pratica n. CS0119402 in atti dal 05.05.2005 (n. 119402.1/2005) e di RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 10.05.2005 – RETTIFICA D'UFFICIO Voltura n. 11691.1/2005 – Pratica n. CS013052 in atti dal 10.05.2005 rsultano intestatari della p.lla Fg. 7 n. 397 i sigg.ri:

- per il diritto di proprietà di 12/14;
- per il diritto di proprietà di 1/14;
- per il diritto di proprietà di 1/14;

Successivamente, a seguito di Atto di Compravendita del 05.07.2005 per notar Viggiani Carlo con sede in Cosenza – rep. n. 66640 la piena proprietà della Fg. 7 n. 397 veniva acquisita dalla società:

-

Successivamente, in data 11.07.2007 Pratica CS0317859 in atti dal 11.06.2007 Tipo Mappale (n. 317859.1/2007) la particella di che trattasi veniva soppressa e veniva costituita la particella n. 543.

3.02 Quesito n° 2.

Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale); qualora risultino altre procedure esecutive gravanti sul medesimo l'esperto ne verificherà lo stato in cancelleria, riferendo immediatamente al giudice dell'esecuzione qualora le predette procedure esecutive non siano estinte;

Sugli immobili oggetto di pignoramento risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE nn. 29238/7669 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 27.07.2007 rep. 71759/25305 notaio Viggiani Carlo sede Cosenza a favore di Banca di Roma S.p.A. con sede in Roma C.F. 06978161005 contro [redacted] nato il [redacted] gravante su San Vincenzo La Costa Foglio 7 Particalla 541 sub 6 e particella 541 sub 12.
- TRASCRIZIONE nn. 1118/1011 del 11.01.2024 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 20.12.2023 rep. 4157 emesso da UNEP TRIBUNALE sede Cosenza a favore di PRISMA SPV S.r.l. con sede in ROMA C.F. 05028250263 contro [redacted]

Ing. Francesco Mordente – Via Papa Giovanni XXIII 69/a – Rende
Tel. 0984.1453038 – fax 0984.1810859 – cell. 338.2676956
Email: ing.mordente@ingegnerianatura.com pec: francesco.mordente.d0852d@ingpec.eu

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

Firmato Da: MORDENTE FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4deb92a81e6bdced1c84ad54922bfd80

[redacted] gravante su San Vincenzo La Costa Foglio 7 Particalla 541 sub 6 e particella 541 sub 12.

3.03 Quesito n° 3.

acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca e depositi, in ogni caso, aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;

Sono state acquisite le planimetrie catastali dei beni (all. 4) e le visure catastali (all. 3).

Le ispezioni ipocatastali per soggetto e per immobile non hanno evidenziato discrasie rispetto a quanto riportato nella certificazione notarile (all. 5).

3.04 Quesito n° 4.

descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

Identificativi catastali:

- Catasto Fabbricati del comune di San Vincenzo la Costa Fg. 7 P.lla 541 sub. 6 – Cat. A/3 – Cl. 2 – Cons. 6 vani – Superficie totale: 156 mq – totale escluse le aree scoperte 148 mq – rendita 309,87 € -

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

Firmato Da: MORDENTE FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4deb92a81e6bdced1c84ad54922bfd80

Proprietà: [redacted] per 1/1 in regime di separazione dei beni;

- Catasto Fabbricati del comune di San Vincenzo la Costa Fg. 7 P.lla 541 sub. 12 – Cat. C/6 – Cl. 3 – Cons. 20 mq – superficie totale 24 mq - rendita 36,15 € - Proprietà: [redacted] per 1/1 in regime di separazione dei beni;

Gli immobili sono ubicati in un edificio in cemento armato di tre livelli oltre sottotetto la cui costruzione è stata ultimata nel 2007. Esternamente l'edificio è a intonaco civile con pittura per esterni in colore chiaro. I balconi hanno ringhiera metallica. Non è presente ascensore.

L'edificio è sito in via Maglie s.n.c. del Comune di San Vincenzo La Costa. La frazione Maglie è ubicata in un contesto rurale a ca. 19 Km dalla città di Cosenza.

Descrizione appartamento – Fg. 7 P.lla 541 sub. 6:

L'appartamento è posto al secondo piano dell'edificio, si compone di un ampio ingresso-soggiorno con angolo cottura, due WC e tre camere da letto. Sono presenti due terrazzi accessibili dal soggiorno, uno coperto sul lato Est e l'atro scoperto sul lato Ovest. L'appartamento è complessivamente in buone condizioni, si segnala la presenza di infiltrazioni sulla parete esterna dell'angolo cottura. I pavimenti sono in grès ceramico, gli infissi sono dotati di vetrocamera e di persiane esterne. Le pareti sono rivestite da intonaco civile con pittura lavabile. Le porte interne sono in legno tamburato, il portoncino d'ingresso è di tipo blindato. L'acqua calda sanitaria viene prodotta da uno scaldacqua a gas. Per il riscaldamento l'immobile è dotato di termocamino. È presente condizionatore d'aria a servizio del soggiorno. La parete dell'angolo cottura è parzialmente rivestita con piastrelle ceramiche, anche le pareti del WC sono rivestite in ceramica. Gli impianti idrico ed elettrico sono sotto traccia. La pavimentazione dei terrazzi è in grès ceramico. L'altezza interna è pari a 2,70 m. fa parte del subalterno 6 anche la scala d'accesso dal piano primo che, seppur esterna all'abitazione, è di proprietà esclusiva.

É ancora incluso nel subalterno 6 il sottotetto che ha altezza massima pari a 1,50 m ed è accessibile unicamente da una botola ubicata nel vano scala, esterna quindi all'appartamento.

La superficie commerciale dell'appartamento è pari a 123,55 mq.

Confini: l'appartamento confina sui lati Nord, Est e Ovest con corte comune - sub 13, sul lato SUD con vano scala e corte comune – sub 18.

Ing. Francesco Mordente – Via Papa Giovanni XXIII 69/a – Rende
Tel. 0984.1453038 – fax 0984.1810859 – cell. 338.2676956
Email: ing.mordente@ingegnerianatura.com pec: francesco.mordente.d0852d@ingpec.eu

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

Firmato Da: MORDENTE FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4deb92a81e6bdced1c84ad54922bfd80

Descrizione garage – Fg. 7 P.lla 541 sub. 12:

E' un locale unico posto al piano primo accessibile da rampa esterna. Si compone di un unico locale di forma rettangolare con pavimento in grès ceramico e pareti sono rivestite da intonaco civile intonaco con pittura lavabile. La porta d'accesso è del tipo a saracinesca metallica carrabile. Lo stato di conservazione è complessivamente buono.

La superficie commerciale del garage è pari a 23,78 mq

Confini: il garage confina a Nord ed Est con il sub 3, a Sud con il vano scala Sub 6 e con corte comune sul lato Ovest.

3.05 Quesito n° 5.

accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

La descrizione contenuta nel pignoramento e i dati catastali in esso riportati sono conformi alla descrizione attuale dei beni pignorati e consentono l'univoca identificazione degli stessi.

3.06 Quesito n° 6.

rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento;

Per gli immobili oggetto di esecuzione non sono state rilevate difformità nella documentazione catastale.

3.07 Quesito n° 7.

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Il terreno su cui è stato edificato il fabbricato al momento della sua costruzione ricadeva, nel Programma di Fabbricazione del Comune di San Vincenzo La Costa, in zona di completamento "B".

3.08 Quesito n° 8.

indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa

Ing. Francesco Mordente – Via Papa Giovanni XXIII 69/a – Rende
Tel. 0984.1453038 – fax 0984.1810859 – cell. 338.2676956
Email: ing.mordente@ingegnerianatura.com pec: francesco.mordente.d0852d@ingpec.eu

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

Firmato Da: MORDENTE FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4deb92a81e6bdced1c84ad54922bfd80

urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'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, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto , della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. I costi di sanatoria dovranno essere computati – previa detrazione – nella determinazione del prezzo di vendita. Ove l'esperto ravvisi la non sanabilità/condonabilità degli immobili pignorati (o di taluni di essi): a) specificherà se l'insanabilità riguardi l'intero immobile ovvero parti di esso; b) in caso di abusività parziale indicherà i costi per la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi, detraendoli dal prezzo di stima;

L'immobile nella maggior consistenza del quale ricadono i beni oggetto di esecuzione è stato costruito in forza di Permesso di Costruire n. 14/06 prot. 1321 del 12.05.2006 in capo a in qualità di Amministratore unico e legale rappresentante della Ditta (All. 6). Successivamente è stata presentata DIA in variante prot. n. 1769 del 15.06.2007 (All. 7).

Per l'immobile è stato rilasciato Certificato di Agibilità prot. n. 2347 del 01.08.2007.

L'immobile è conforme alle autorizzazioni e concessioni amministrative rilasciate.

3.09 Quesito n. 9.

dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione; il frazionamento di singoli cespiti ai fini della formazione di più lotti sarà possibile solo ove consenta una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione. In presenza delle predette condizioni, l'esperto provvederà alla redazione del frazionamento e all'identificazione dei nuovi confini dei beni frazionati, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Considerato che i beni oggetto di esecuzione hanno autonomi identificativi catastale e sono autonomi e indipendenti tra loro possono essere individuati due distinti lotti il primo costituito dall'appartamento e il secondo dal garage.

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

Firmato Da: MORDENTE FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4deb92a81e6bdced1c84ad54922bfd80

LOTTO 1: Piena proprietà di un appartamento e annesso locale sottotetto sito in comune di San Vincenzo La Costa (CS) alla via Maglie s.n.c. identificato al catasto fabbricati del comune di San Vincenzo la Costa Fg. 7 P.lla 541 sub. 6 – Cat. A/3 – Cl. 2 – Cons. 6 vani – Superficie totale: 156 mq – totale escluse le aree scoperte 148 mq – rendita 309,87 €;

LOTTO 2: Piena proprietà di un locale Garage ito in comune di San Vincenzo La Costa (CS) alla via Maglie s.n.c. identificato al catasto fabbricati del comune di San Vincenzo la Costa Fg. 7 P.lla 541 sub. 12 – Cat. C/6 – Cl. 3 – Cons. 20 mq – superficie totale 24 mq - rendita 36,15 € ;

3.10 Quesito n. 10.

dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile o meno in natura e a quali condizioni. A questo punto: a) Nel caso si tratti di quota indivisa, l'esperto fornirà la valutazione tanto dell'intero, quanto della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; b) in caso di divisibilità in natura, l'esperto indicherà i costi per un eventuale frazionamento, a cui provvederà solo in caso di autorizzazione del giudice dell'esecuzione all'esito di udienza ex art. 569 c.p.c. (posto che la divisione in natura, ai sensi dell'art. 600 cpc, postula la richiesta del creditore pignorante ovvero dei comproprietari). Ove riceva la predetta autorizzazione, l'esperto provvederà alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro;

Non sussistono le condizioni di cui al quesito.

1.11 Quesito n. 11.

accerti se l'immobile è libero o occupato, indicando compiutamente le generalità delle persone che eventualmente occupano il bene, il loro rapporto con l'esecutato e il titolo dell'occupazione; a questo punto, acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia o meno data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In ogni caso l'esperto determinerà il valore locativo del bene, esprimendo una valutazione di congruità sul canone pattuito in eventuali contratti di locazioni opponibili alla procedura;

L'immobile è occupato dalll'esecutato e dalla sua famiglia

Ing. Francesco Mordente – Via Papa Giovanni XXIII 69/a – Rende
Tel. 0984.1453038 – fax 0984.1810859 – cell. 338.2676956
Email: ing.mordente@ingegnerianatura.com pec: francesco.mordente.d0852d@ingpec.eu

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

Firmato Da: MORDENTE FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4deb92a81e6bdced1c84ad54922bfd80

3.12 Quesito n. 12.

ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Gli immobili sono occupati dal debitore esecutato e dalla sua famiglia composta dallo stesso, dalla moglie e da due figli minori.

3.13 Quesito n. 13.

indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), o censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Sugli immobili oggetto di esecuzione non sono presenti vincoli di cui al quesito. Sull'immobile non è costituito condominio.

3.14 Quesito n. 13 bis.

indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Nell'edificio in cui sono collocati gli immobili non è cstituito condominio.

3.15 Quesito n. 14.

determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di

Ing. Francesco Mordente – Via Papa Giovanni XXIII 69/a – Rende
Tel. 0984.1453038 – fax 0984.1810859 – cell. 338.2676956
Email: ing.mordente@ingegnerianatura.com pec: francesco.mordente.d0852d@ingpec.eu

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

Firmato Da: MORDENTE FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4deb92a81e6bdced1c84ad54922bfd80

garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, nonché di quelle per eventuali costi di sanatoria/demolizione, come da quesito 8;

Criteri di stima:

la stima del valore commerciale degli immobili oggetto di pignoramento viene condotta con il metodo sintetico-comparativo utilizzando come parametro di riferimento il costo unitario al metro quadro di superficie commerciale di beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche compravenduti sul libero mercato immobiliare.

Per la determinazione dei costi immobiliari unitari dei fabbricati sono state consultate le principali banche dati on-line quali la banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e la banca dati del Borsino Immobiliare (www.borsino immobiliare.it), sono stati inoltre presi in considerazione i valori riportati nelle offerte di vendita delle primarie agenzie immobiliari operanti in zona e sono stati consultati i valori immobiliari dichiarati in atti di vendita di immobili simili ubicati nella stessa zona di quelli da stimare.

I valori rinvenuti sono i seguenti (All. 8):

Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari:

Comune di San Vincenzo La Costa – zona extraurbana/rurale – anno 2023 secondo semestre

Abitazioni di tipo economico – stato conservativo normale: min 230 €/mq max 325 €/mq

Borsino Immobiliare:

Comune di San Vincenzo La Costa – zona rurale – valori riferiti all'attualità.

Abitazioni in stabili di fascia media:

valore minimo 270 €/mq - valore massimo 384 €/mq;

Box auto:

valore minimo 156 €/mq - valore massimo 208 €/mq.

Proposte di vendita delle agenzie immobiliari.

Presso le principali agenzie immobiliari operanti in zona sono state reperite le seguenti offerte di vendita di immobili simili a quelli oggetto di esecuzione siti in prossimità degli stessi:

- appartamento in via Pietro Nenni superficie 170 mq – 90.000 € pari a 529 €/mq;
- appartamento in via Gramsci superficie 160 mq – 99.000 € pari a 618 €/mq;

Ing. Francesco Mordente – Via Papa Giovanni XXIII 69/a – Rende
Tel. 0984.1453038 – fax 0984.1810859 – cell. 338.2676956
Email: ing.mordente@ingegnerianatura.com pec: francesco.mordente.d0852d@ingpec.eu

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

Firmato Da: MORDENTE FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4deb92a81e6bdced1c84ad54922bfd80

- appartamento in via Rue Morts superficie 167 mq – 75.000 € pari a 449 €/mq.

Bisogna tener conto che i valori desumibili dalle offerte di vendita delle agenzie immobiliari sono valori attesi, ossia il valore che il venditore si aspetta di ottenere dalla vendita. Il valore di vendita, che si concretizza solitamente dopo una trattativa tra le parti è mediamente più basso del valore atteso.

Valori immobiliari dichiarati.

Dal servizio Valori Immobiliari Dichiarati disponibile online presso il sito dell'Agenzia del Territorio sono stati reperiti i seguenti valori immobiliari dichiarati negli atti di compravendita di immobili siti nel raggio di 1 Km dai beni oggetto di esecuzione disponibili per il periodo gennaio 2019 – ottobre 2023:

- Gennaio 2024: A/3 di 150 mq + C/6 di 24 mq – valore dichiarato 110.000 € - pari a ca. 679 €/mq;
- Febbraio 2024: A/7 di 125 mq + C/6 di 46 mq – valore dichiarato 75.000 € - pari a ca. 506 €/mq;
- Aprile 2024: A/3 di 71 mq – valore dichiarato 11.000 € - pari a 154 €/mq;
- Marzo 2024: A/3 di 102 mq + A/3 di 35 mq + A3 di 32 mq – valore dichiarato 14.500 € - pari a 86 €/mq;
- Marzo 2023: A/7di 201 mq – valore dichiarato 130.000 € - pari a 646 €/mq;
- Ottobre 2022: A/3 di 140 mq + C/6 di 19 mq – valore dichiarato 95.000 € - pari a ca. 637 €/mq;
- Luglio 2022: A/3 di 149 mq – valore dichiarato 45.000 € - pari a 302 €/mq;
- Marzo 2022: A/3 di 319 mq – valore dichiarato 65.000 € - pari a 204 €/mq;

L'analisi ragionata dei dati raccolti consente di definire il più probabile valore unitario di beni simili compravenduti in zona tenuto in conto il loro stato d'uso e il livello di finitura. Per l'appartamento si ritiene congruo il valore di 400 €/mq mentre per il garage il valore di 180 €/mq.

Calcolo della superficie commerciale (cfr. all. 9):

Si precisa che il sottotetto, al momento del sopralluogo, non era accessibile per cui non è stato possibile effettuare i rilievi. In ogni caso si tratta di un sottotetto non abitabile di altezza inferiore a 1,50 m quindi non rientrante nel caloclo della superficie commerciale. Per la rappresentazione grafica si rimanda alla planimetria catastale.

Appartamento:

- superficie coperta: 105 mq;
- superficie terrazzo coperto: 28 mq;
- superficie terrazzo scoperto: 35 mq
- superficie sottotetto h>1,50 m: 0 mq

Ing. Francesco Mordente – Via Papa Giovanni XXIII 69/a – Rende
Tel. 0984.1453038 – fax 0984.1810859 – cell. 338.2676956
Email: ing.mordente@ingegnerianatura.com pec: francesco.mordente.d0852d@ingpec.eu

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

Firmato Da: MORDENTE FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4deb92a81e6bdced1c84ad54922bfd80

introducendo i coefficienti di omogeneizzazioe delle superficie si calcola la superficie commerciale:

S_c= 105 mq + 28 mq x 0,35 + 35 mq x 0,25 = 123,55 mq

Garage:

S_c= 23,76 mq

Stima del Lotto 1 – Appartamento identificato al catasto fabbricati del comune di San Vincenzo la Costa Fg. 7 P.lla 541 sub. 6

V= 123,55 mq x 400 €/mq = 49.420,00 €

Da tale valore, applicando l'abbattimento forfettario del 15 % per tener conto del fatto che la vendita in sede immobiliare è esente da garanzia per vizi occulti e che gli oneri tributari vengono calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali si ha che il **prezzo a base d'asta** è pari a:

V= 49.420,00 € - 0.15 x 49.420,00 € = 42.007,00 che in c.t. diventano 42.000,00 €

Stima del Lotto 2 – Garage identificato al catasto fabbricati del comune di San Vincenzo la Costa Fg. 7 P.lla 541 sub. 12

V= 23,76 mq x 180 €/mq = 4.276,80 €

Da tale valore, applicando l'abbattimento forfettario del 15 % per tener conto del fatto che la vendita in sede immobiliare è esente da garanzia per vizi occulti e che gli oneri tributari vengono calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali si ha che il **prezzo a base d'asta** è pari a:

V= 4.276,80 € - 0.15 x 4.276,80 € = 3.635,28 € che in c.t. diventano 3.635,00 €

Nell'edificio in cui sono ubicati non è costituito condominio per cui non vi sono spese condominiali insolute.

4.0 Conclusioni.

Oggetto della presente relazione è la stima di un un appartamento e di un garage siti in comune di San Vincenzo la Costa in via Maglie.

Il compendio pignorato è vendibile in n. 2 lotti così costituiti:

LOTTO 1: Piena proprietà di un appartamento e annesso locale sottotetto sito in comune di San Vincenzo La Costa (CS) alla via Maglie s.n.c. identificato al catasto fabbricati del comune di San Vincenzo la Costa Fg. 7 P.lla

Ing. Francesco Mordente – Via Papa Giovanni XXIII 69/a – Rende
Tel. 0984.1453038 – fax 0984.1810859 – cell. 338.2676956
Email: ing.mordente@ingegnerianatura.com pec: francesco.mordente.d0852d@ingpec.eu

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

Firmato Da: MORDENTE FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4deb92a81e6bdced1c84ad54922bfd80

541 sub. 6 – Cat. A/3 – Cl. 2 – Cons. 6 vani – Superficie totale: 156 mq – totale escluse le aree scoperte 148 mq – rendita 309,87 €;

PREZZO A BASE D'ASTA € 42.000,00 (diconsi euro quarantaduemila/00)

LOTTO 2: Piena proprietà di un locale Garage sito in comune di San Vincenzo La Costa (CS) alla via Maglie s.n.c. identificato al catasto fabbricati del comune di San Vincenzo la Costa Fg. 7 P.lla 541 sub. 12 – Cat. C/6 – Cl. 3 – Cons. 20 mq – superficie totale 24 mq - rendita 36,15 € ;

PREZZO A BASE D'ASTA € 3.635,00 (diconsi euro tremilaseicentotrentacinque/00)

Rende, 11.10.2024

l'esperto estimatore
dott. ing. Francesco Mordente

Ing. Francesco Mordente – Via Papa Giovanni XXIII 69/a – Rende
Tel. 0984.1453038 – fax 0984.1810859 – cell. 338.2676956
Email: ing.mordente@ingegnerianatura.com pec: francesco.mordente.d0852d@ingpec.eu

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

Firmato Da: MORDENTE FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4deb92a81e6bdced1c84ad54922bfd80