TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELEGATO dott. Giuseppe SICILIA

PROCEDURA N° 173/2023 R.G.E.I.

Promossa da

DMC SAS

Contro

Consulenza Tecnica d'Ufficio

RELAZIONE

Udienza di rinvio: 25.11.2024

Il C.T.U.

ing. Andrea SIJINARDI

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

INDICE

1.	**Premessa.**	**pag. 2**
2.	**Sopralluogo.**	**pag. 7**
3.	**Risposte ai quesiti.**	**pag. 8**
	Quesito n. 1	**pag. 8**
	Quesito n. 2	**pag. 9**
	Quesito n. 3	**pag. 11**
	Quesito n. 4	**pag. 12**
	Quesito n. 5	**pag. 13**
	Quesito n. 6	**pag. 14**
	Quesito n. 7	**pag. 15**
	Quesito n. 8	**pag. 16**
	Quesito n. 9	**pag. 17**
	Quesito n. 10	**pag. 19**
	Quesito n. 11	**pag. 20**
	Quesito n. 12	**pag. 21**
4.	**Conclusioni**	**pag. 22**

APPENDICE

A	Verbale di sopralluogo n. 1 del 13.03.2024	**pag. 23**
A1	Verbale di sopralluogo n. 2 del 26.03.2024	**pag. 28**
A2	Verbale di sopralluogo n. 3 del 10.04.2024	**pag. 34**
B	Foto Aerea della zona in cui è sito il fabbricato nel Comune di Montalto Uffugo (CS)	**pag. 39**
B1	Documentazione Fotografica Immobile oggetto di stima	**pag. 41**
C	Rilievo del bene oggetto di stima	**pag. 58**

ALLEGATI

1	Documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Montalto Uffugo (CS)	**pag. 61**
2	Documentazione catastale Comune di Cosenza (CS)	**pag. 92**
3	Copia ispezioni ipotecarie	**pag. 99**
4	Copia certificato attestante le risultanze delle visure catastali dai registri immobiliari	**pag. 102**
5	Contratto di locazione appartamento oggetto di esecuzione immobiliare	**pag. 105**

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

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

1. PREMESSA

Il Giudice delegato dell'esecuzione del Tribunale Ordinario di Cosenza, **dott. Giuseppe SICILIA**, nell'udienza di prima comparizione del **16 Febbraio 2024** ha conferito al sottoscritto Ingegnere **Andrea SIJINARDI**, l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura in epigrafe.

Il Giudice ha formulato al C.T.U**. i seguenti quesiti**:

controllo 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).

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

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

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

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

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

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

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto, redigendo la perizia secondo lo schema di perizia già in uso presso questo Tribunale con i precedenti G.E.:

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

2) *ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.*

3) *ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;*

4) *ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifichi l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della*

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

stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni gia' corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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

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

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

8) *a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*

9) *a determinare il valore degli immobili pignorati . Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi*

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

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

10) *a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale; indicare se il compendio pignorato risulti più proficuamente vendibile come unico lotto o in più lotti separati, e le ragioni per cui giunga a tale valutazione; procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;*

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

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

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

Dopo un attento studio del fascicolo d'ufficio, per reperire i dati necessari per espletare il mandato conferitogli, il sottoscritto C.T.U., si è recato presso gli uffici competenti al fine di acquisire la documentazione indispensabile per poter rispondere ai quesiti del GE sopra elencati.

Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto a verificare la completezza e la corrispondenza dei dati catastali riportati nella relazione notarile redatta dal notaio Dott. Stefano Finardi notaio in Treviglio (BG) **(Allegato "4" – *Copia certificato risultanze delle visure catastali dai registri immobiliari).***

Tale documentazione risulta completa ed idonea.

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

2. SOPRALLUOGO

- Alle ore 9.45 del **giorno 13.03.2024**, il C.T.U. alla presenza del custode giudiziario, il dott Pierluigi ACRI, nominato dal giudice dell'esecuzione, si sono recati, presso l'immobile del debitore esecutato sito in Montalto Uffugo (CS) alla via Emilio Cirino. Presso l'abitazione oggetto di pignoramento non abbiamo trovato il debitore esecutato. Dalla vicina del debitore esecutato, abbiamo appreso che potevamo trovarlo presso la sua attività di "bar" sito presso la piazza principale del comune di Montalto Uffugo (CS). Presso il bar abbiamo conosciuto il debitore esecutato il quale è stato informato della nostra presenza e ci ha comunicato di aver delegato all'avv. Santoro tutte le attività relative alla procedura esecutiva. Contattato l'avv. Santoro si è concordato il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare per il giorno 26.03.2024. ***(Appendice "A" - Verbale di sopralluogo del 13/03/2024).***

- Alle ore 10.00 del **giorno 26.03.2024**, il C.T.U. alla presenza del custode giudiziario, il dott Pierluigi ACRI, si sono recati, presso l'immobile del debitore esecutato sito in Montalto Uffugo (CS) alla via Emilio Cirino. Sul posto era presente la sig.ra la quale dichiara di essere stata informata del nostro arrivo e di abitare l'appartamento di proprietà del già da alcuni mesi con regolare contratto di locazione registrato presso l'agenzia delle entrate di Cosenza. La sig.ra consente al sottoscritto di effettuare le operazioni di sopralluogo. Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto: ad effettuare adeguata documentazione fotografica dell' immobile oggetto di stima e parte della soffitta di pertinenza dell'appartamento **(Appendice "B1" – *Documentazione fotografica immobile*)**, nonché a rilevarlo riportandone le misure su separato foglio **(Appendice "C" – *Rilievo bene oggetto di stima*)** in allegato al verbale di sopralluogo ***(Appendice "A1" - Verbale di sopralluogo del 26/03/2024).***

- Alle ore 12.45 del **giorno 10.04.2024**, il C.T.U. si è recato, presso l'immobile del debitore esecutato sito in Montalto Uffugo (CS) alla via Emilio Cirino per rilevare la porzione di soffitta di pertinenza dell'appartamento che in sede del precedente sopralluogo risultava chiusa. Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto: ad effettuare adeguata documentazione fotografica della soffitta di pertinenza dell'appartamento **(Appendice "B2" – *Documentazione fotografica soffitta*)**, nonché a rilevarla riportandone le misure su separato foglio **(Appendice "C1" – *Rilievo soffitta oggetto di stima*)** in allegato al verbale di sopralluogo ***(Appendice "A2" - Verbale di sopralluogo del 10/04/2024).***

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

3. RISPOSTE AI QUESITI

Quesito n. 1: *all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

Il C.T.U. ha provveduto ad acquisire per i beni oggetto di stima apposita documentazione presso gli uffici competenti.

Il fabbricato oggetto di stima è univocamente identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Montalto Uffugo (CS) al:

- Foglio N. 50 Particella N. 265 sub. 17, piano 2-3, Cat. A/3, Classe 1, Consistenza 7 vani, con rendita catastale pari a Euro 310,91 **(Allegato "2" – Documentazione catastale Comune di Cosenza (CS));**

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile oggetto di esecuzione immobilire è libero su tre lati. A Nord confina con vano scala e con altra proprietà.

Si precisa che non è possibile suddividere l' immobile in più lotti e si procederà pertanto alla definizione del singolo lotto.

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

Quesito n. 2: *ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.*

La vendita poiché trattasi di persona fisica non è soggetta ad iva

DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI *MONTALTO UFFUGO (CS)*

Via Emilio Cirino snc

- Appartamento al piano 2-3, Foglio N. 50 particella N. 265, Sub. 17 -

a) Ubicazione (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno)

L'immobile oggetto di perizia è rappresentato da un Appartamento al piano secondo con annessa soffitta posta al piano terzo, di un fabbricato per civile abitazione sito nel Comune di Montalto Uffugo (CS) alla via Emilio Cirino snc.

b) Caratteristiche interne ed esterne

L'appartamento è posto in un fabbricato che si innalza per tre piani fuori terra oltre al piano sottotetto (soffitta), risulta esternamente intonacato e tinteggiato **(Appendice "B1" – *Documentazione fotografica immobile*).**

Presenta struttura in cemento armato.

L'immobile oggetto di stima è collocato al piano secondo con affacci sul lato Sud, Est ed Ovest. L'appartamento è composto dai seguenti vani **(Appendice "C" – *Rilievo bene oggetto* di stima)**: ingresso – disimpegno con ripostiglio, cucina - pranzo con balcone, un ampio ambiente adibito a soggiorno con due balconi, un bagno, due camere da letto entrambe con balcone. Altezza utile dell'appartamento pari a 2,90 m.

Al momento del sopralluogo si presenta in buone condizioni di manutenzione **(Appendice "C" – *Rilievo bene oggetto di stima*).**

c) *Superfici calpestabili*

La superficie calpestabile dell'appartamento è pari a circa 131 mq (La superficie lorda è pari a circa 146 mq) a cui si aggiungono 25 mq di balcone e superficie netta della soffitta pari a circa 26,5 mq (La superficie lorda della soffitta è pari a circa 28 mq).

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

d) Identificativi catastali

L'appartamento oggetto di stima è identificato catastalmente al Foglio N. 50 del Comune di Montalto Uffugo (CS) Particella N. 265 sub. 17, piano 2-3, Cat. A/3, Classe 1, Consistenza 7 vani, con rendita catastale pari a Euro 310,91 **(Allegato "2" – *Documentazione catastale Comune di Montalto Uffugo (CS*)).**

e) Confini

L'appartamento confina a Nord con scala condominiale ed altra proprietà; a Sud, Est ed Ovest è libero con affacci su spazi esterni.

f) Parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, riscaldamento ecc.)

Non sono presenti parti in comune.

g) caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici)

La struttura portante del fabbricato in cui è sito l'immobile è costituita da un telaio in cemento armato.

I solai sono in latero cemento.

Gli infissi interni sono in legno.

Gli infissi esterni sono in alluminio e avvolgibili verso l'esterno e in legno sul lato interno.

I pavimenti sono: in *gress* porcellanato in tutti gli ambienti; per i balconi abbiamo semplici piastrelle in *gress* di color chiaro.

Le pareti sono tinteggiate con colori chiari.

Gli impianti idrico ed elettrico sono del tipo sottotraccia tradizionale.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con corpi scaldanti in ghisa.

L'appartamento è dotato di impianto citofonico.

h) caratteristiche della zona

L'immobile è collocato nella zona periferica del Comune di Montalto Uffugo **(Appendice "B" – *Documentazione fotografica aerea del fabbricato*),** con vocazione prettamente residenziale con la presenza di servizi e attività commerciali.

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

Quesito n. 3: *ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;*

Il fabbricato dove è ubicato l'immobile oggetto di pignoramento non è stato costruito anteriormente al 2 settembre 1967.

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

Quesito n. 4: *ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifichi l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni gia' corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

L'appartamento oggetto di pignoramento è stato autorizzato con Permesso di Costruire in sanatoria n. 8/S in data 16.04.2015 per lavori abusivi realizzati in difformità alla licenza edilizia n. 8 del 27.02.1973 relativa alla realizzazione di un fabbricato a due livelli con strutture portanti in ca.

(Allegato "1" – Documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Montalto Uffugo (CS).

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

Quesito n. 5: *ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;*

Nella procedura esecutiva in oggetto non vi sono terreni oggetto di pignoramento.

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

Quesito n. 6: *ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;*

Per quanto riguarda l' immobile oggetto di stima questo è univocamente identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Cosenza (CS) al:

- Foglio N. 50 Particella N. 265 sub. 17, piano 2-3, Cat. A/3, Classe 1, Consistenza 7 vani, con rendita catastale pari a Euro 310,91 **(Allegato "2" – Documentazione catastale Comune di Cosenza (CS)).**

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

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

Sulla base del certificato attestante le risultanze delle visure catastali dai registri immobiliari dove il debitore esecutato risulta proprietario dell'immobile oggetto di stima, si dichiara che non è possibile suddividere l'immobile in più lotti.
Si procederà quindi alla definizione di un singolo lotto.

IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI MONTALTO UFFUGO (CS)	
LOTTO N. 1	Piena proprietà di un appartamento al piano secondo con annessa soffitta posta al piano terzo, di un fabbricato per civile abitazione sito alla via Emilio Cirino snc nel Comune di Montalto Uffugo (CS). Composto da ingresso – disimpegno con ripostiglio, cucina - pranzo con balcone, un ampio ambiente adibito a soggiorno con due balconi, un bagno, due camere da letto entrambe con balcone. Altezza pari a 2,90 m. La superficie calpestabile dell'appartamento è pari a circa 131 mq (La superficie lorda è pari a circa 146 mq) a cui si aggiungono 25 mq di balcone e superficie netta della soffitta pari a circa 26,5 mq (La superficie lorda della soffitta è pari a circa 28 mq). Individuato catastalmente nel catasto fabbricato del Comune di Montalto Uffugo (CS) al Foglio N. 50 Particella N. 265 sub. 17, piano 2-3, Cat. A/3, Classe 1, Consistenza 7 vani con rendita € 310,91.

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

Quesito n. 8: *a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*

Il sottoscritto C.T.U., in seguito a ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio, unitamente al certificato attestante le risultanze delle visure catastali dai registri immobiliari a firma del notaio Dott. Stefano Finardi notaio in Treviglio (BG), ha rilevato la presenza delle seguenti formalità pregiudizievoli **(Allegato "3" – *Copia ispezioni ipotecarie*).**

- TRASCRIZIONE del 18.10.2012 al Registro Particolare n. 21563 al Registro Generale n. 26136 pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1325/9990 del 02.07.2012 ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIA SUCCESSIONE.
- TRASCRIZIONE del 24.06.2014 al Registro Particolare n. 12180 al Registro Generale n. 15228 pubblico ufficiale CRISTOFARO ESPEDITO CLAUDIO Repertorio 89593/37578 del 13.06.2014 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA.
- TRASCRIZIONE del 24.06.2014 al Registro Particolare n. 12181 al Registro Generale n. 15229 pubblico ufficiale CRISTOFARO ESPEDITO CLAUDIO Repertorio 89593/37578 del 13.06.2014 ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA PER EREDITA'.
- ISCRIZIONE del 05.12.2014 al Registro Particolare n. 2504 al Registro Generale n. 28622 pubblico ufficiale CRISTOFARO ESPEDITO CLAUDIO Repertorio 90381/38086 del 01.12.2014 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
- TRASCRIZIONE del 03.03.2017 al Registro Particolare n. 5161 al Registro Generale n. 6262 pubblico ufficiale TROTTA ITALO Repertorio 19221/7295 del 14.02.2017 ATTO TRA VIVI – ATTO DI CONFERMA
- TRASCRIZIONE del 20.12.2023 al Registro Particolare n. 31569 al Registro Generale n. 39891 pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 3714 del 21.11.2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

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

Quesito n. 9: *a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonche' per le eventuali spese condominiali insolute;*

CRITERIO DI STIMA

Per la valutazione dell'immobile:

Si è ritenuto opportuno scegliere il metodo **sintetico – comparativo**, tramite il quale si giunge al valore degli immobili applicando, alla consistenza vendibile, correnti prezzi applicati sul mercato immobiliare dei comuni in cui gli immobili stessi sono ubicati tali prezzi sono riferiti alla compravendita di unità immobiliari assimilabili a quelli in esame per consistenza, ubicazione, caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

La comparazione dei beni oggetti della valutazione è stata effettuata rispetto ad altri beni di caratteristiche simili, assumendo come termine di confronto principale un parametro tecnico o economico quale la superficie, la cui grandezza risulta direttamente proporzionale al valore del bene.

Per la determinazione dei valori di mercato, si è fatto riferimento alle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, con prezzi unitari attributi ad unità immobiliari ricadenti nella stessa zona, con caratteristiche comparabili con le unità oggetto di stima.

VALUTAZIONE IMMOBILE

LOTTO N. 1

Appartamento sito nel Comune di Montalto Uffugo (CS) alla Via Emilio Cirino snc al piano 2-3 in catasto al Foglio N. 50 particella N. 265, Sub. 17.

Calcolo della superficie commerciale equivalente totale, considerando ai fini della valutazione economica, i balconi e i terrazzi, come pertinenze esclusive dei vani principali viene determinata secondo il seguente prospetto:

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

PORZIONE IMMOBILIARE / DESTINAZIONE D'USO	***SUPERFICIE LORDA REALE (MQ)***	***COEFFICIENTE RIDUTTIVO***	***SUPERFICIE COMMERCIALE EQUIVALENTE (MQ)***
Superficie piano Secondo	146	1.00	146
Superficie balc. fino a 25 mq	25	0.30	7,5
Superficie piano Terzo (soffitta non comunicante)	28	0.25	7
Superficie commerciale equivalente totale (mq)			**160,50**

Nella quale i coefficienti riduttivi e le superfici commerciali equivalenti determinate di conseguenza, sono stati desunti dal *D.P.R. n. 138 del 23.03.1998*.

Probabile valore di mercato dell'immobile, considerato quanto già sopra detto e la specifica posizione dell'immobile (che conferisce allo stesso una sufficiente commerciabilità) nonché date le particolari caratteristiche già descritte prima dall'indagine effettuata, su immobili simili nella zona in questione si è rilevato che i ***prezzi unitari di mercato*** risultano essere variabili nel seguente intervallo di valori.

P. U. MIN (€/MQ)	***P. U. MEDIO (€/MQ)***	***P. U. MAX (€/MQ)***
550,00	**665,00**	**780,00**

Assumendo, pertanto in via cautelativa il valore medio, e considerando la superficie commerciale equivalente totale prima definita, per l'immobile in oggetto si ha:

sup. comm. equiv. (mq) x p. u. medio (€/mq) =

= 160,50 (mq) x 665,00 (€/mq) = € 106.732,50

Effettuando l'abbattimento forfetario pari al 15 % del valore stimato dell'immobile 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.

Il valore finale del bene al netto delle suddette correzione e decurtazioni è: € 90.722,63

In cifra tonda:

LOTTO N. 1 = € 91.000,00

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

Quesito n. 10: *a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale; indicare se il compendio pignorato risulti più proficuamente vendibile come unico lotto o in più lotti separati, e le ragioni per cui giunga a tale valutazione; procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;*

Trattandosi di un solo immobie non si può procedere alla formazione di gruppi omogenei.

LOTTO	VALORE	SUPERFICIE (LORDA)	CONFINI
LOTTO 1	€ 91.000,00	Mq 146	Confina: a Nord con scala condominiale ed altra proprietà; a Sud, Est ed Ovest è libero con vista su spazi esterni.

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

Quesito n. 11: *ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato; indicare se il bene/beni oggetto di pignoramento sia/siano liberi o occupati. E in quest'ultimo caso se risultino occupati da terzi (in caso affermativo se in virtù di titolo e quale e se opponibile al pignoramento) o dal debitore. Individui e precisi, specie in quest'ultimo caso, se a occupare l'immobile vi siano soggetti particolarmente sensibili, come ad esempio minori, disabili, anziani. Rilevi tali circostanze anche nel proprio verbale di sopralluogo. Tutto ciò al fine di consentire al custode, se nominato, e in ogni caso al Giudice dell'Esecuzione, gli opportuni provvedimenti in ordine alla liberazione del bene.*

L'immobile NON risulta libero da persone e da arredi.

L'appartamento è occupato dalla Sig.ra [redacted] con regolare contratto di locazione registato presso l'agenzia delle entrate del comune di Cosenza.

La soffitta invece posta al piano terzo è nella disponibilità del debitore esecutato con all'interno oggetti ed elementi di arredo di sua proprietà.

L'immobile non è soggetto a vincoli storico-artistico o di altro tipo.

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

Quesito n. 12: *ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*

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

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

4. CONCLUSIONI

Il sottoscritto C.T.U., avendo eseguito le operazioni di:

- Effettuazione di visure e ricerche presso gli uffici competenti,
- Risposta ai singoli punti dei quesiti posti;
- Stima del valore.

Ritenendo di avere espletato in ogni sua parte il mandato conferitogli, e nel ringraziare la S.V.I per la fiducia accordatami, rassegna la presente relazione completa di allegati.

Cosenza lì 13.09.2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Andrea SIJINARDI

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