

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA

**Consulenza tecnica nella esecuzione immobiliare - procedura esecutiva n. 137/2023
R.G.E.**

Giudice dell'esecuzione: OMISSIS OMISSIS

CREDITORE PROCEDENTE

OMISSIS OMISSIS

OMISSIS OMISSIS DEBITORE ESECUTATO

RENDE (CS) li, 12 12 2023

IL C.T.U.

Ing. Pino Balsano



INDICE

CAPITOLI

- 1) PREMESSA**
- 2) LE OPERAZIONI PERITALI**
- 3) RISPOSTE AI QUESITI**
- 4) ELENCO ALLEGATI**
- 5) BIBLIOGRAFIA**

Premessa

Il sottoscritto dott. Ing. Pino Balsano, con studio tecnico in OMISSIS (Cs) in via OMISSIS, nominato dall'Ill.mo **OMISSIS OMISSIS**, come consulente tecnico d'ufficio nel procedimento giudiziario del Tribunale di Cosenza - Sezione I Civile - Esecuzioni Immobiliari - Proc. 137 / 2023, accettava l'incarico di rispondere ai quesiti formulati riportati, per maggiore chiarezza di seguito :



Tribunale Ordinario di Cosenza

QUESITI:

- 1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2o 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) 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 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 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 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, eventuali spese straordinarie 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;

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.

Nelle conclusioni, inoltre, evidenzi in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14

OPERAZIONI PERITALI

Giorno 12/12/2023 giuravo per via telematica, prendendo possesso dei quesiti a me posti dal Giudice OMISSIS OMISSIS , procedura n° 137/2023 R.G.E.

In data 14 e 15 Dicembre 2023 mi sono recato nel Comune di Montalto Uffugo per stimare il prezzo medio di mercato degli immobili della zona, eseguendo un'indagine presso i privati e contattando varie agenzie immobiliari che seguono il territorio del comune summenzionato.

In data 11 01 2024 mi recavo presso l'Agenzia delle Entrate per acquisire le visure ipotecarie

Il primo accesso veniva fissato in data 11 01 2024 (vedi in Allegato Sopralluogo).

In data 22 Gennaio mi recavo presso l'Archivio Notarile (Cs) per ritirare l'atto di Provenienza.

In data 30 Gennaio 2024 acquisivo la documentazione in possesso del Comune di Montalto riguardo l'immobile in oggetto.

In totale sono state condotte 5 visite sia presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali e Conservatoria per reperire le informazioni necessarie.

RISPOSTE AI QUESITI

1° QUESITO:

- 1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2o 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) segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inadeguati (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);

RISPOSTA:

E' stata verificata la presenza in atti della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. che risulta completa ed idonea.

Tuttavia il pignoramento risulta effettuato con data di nascita dell'esecutato 1975 invece che 1976, ne consegue la visura ipotecaria fatta sulla data esatta non rileva il pignoramento, mentre la visura ipotecaria fatta sul codice fiscale dell'esecutato contenente 2 nominativi comprensivi della data erronea (1975) dà esito positivo sulla trascrizione del pignoramento. Infine è da aggiungere che il codice fiscale associato al 1975 (data erronea) non risulta validato in anagrafe tributaria (Vedi Allegati visure ipotecarie).

2° QUESITO:

- 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;

RISPOSTA

OGGETTO: Pignoramento trascritto il 12/10/2023 al n. 25280 di formalità.

ELENCO IMMOBILI:

Comune di Montalto Uffugo, Via Trieste n° 74:

Catasto Fabbricati: Foglio 60 particella 234 sub 28; p.T, cat.C/1, classe 1, di mq.

82, rendita di Euro 1.190,02.

PROVENIENZA VENTENNALE:

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito OMISSIS OMISSIS , Notaio in Cosenza, del 11/12/2006 rep.54748/17830, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza il 15/12/2006 al n. 30576 di formalità; favore: OMISSIS OMISSIS nato [REDACTED] il OMISSIS OMISSIS per l'intera piena proprietà; contro: OMISSIS OMISSIS nato a OMISSIS OMISSIS il OMISSIS OMISSIS per l'intera piena proprietà in regime di separazione dei beni.

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. OMISSIS OMISSIS , Notaio in Rende, del 26/05/2003 rep.260459, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza il 27/05/2003 al n. 10295 di formalità; favore: OMISSIS OMISSIS nato a OMISSIS OMISSIS il OMISSIS OMISSIS per l'intera piena proprietà; contro: OMISSIS OMISSIS nato in OMISSIS OMISSIS per l'intera piena proprietà.

- **Ipoteca volontaria n. 10160 del 15/12/2006 favore: OMISSIS OMISSIS con sede in OMISSIS OMISSIS , (domicilio ipotecario eletto: OMISSIS OMISSIS) e contro: OMISSIS OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS ; per Euro 180.000,00 di cui Euro 90.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 15 anni, come da atto notarile pubblico a rogito OMISSIS , Notaio in Cosenza, in data 11/12/2006 rep.54749/17831.**

- **Ipoteca giudiziale n. 2156 del 15/09/2015 favore: OMISSIS con sede in OMISSIS (domicilio ipotecario eletto: OMISSIS e contro: OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS ; per Euro 70.000,00 di cui Euro 70.000,00 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale Di Verona, in data 07/08/2015 rep.4845.**

- **Pignoramento Immobiliare n. 11984 del 15/06/2018 favore: OMISSIS . con sede in OMISSIS, (domicilio ipotecario eletto: OMISSIS OMISSIS e contro: OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS , Pubblico Ufficiale: Tribunale Di Cosenza, in data 24/04/2018 rep.1019/2018.**

- **Ipoteca della riscossione n. 336 del 07/02/2020 favore: OMISSIS OMISSIS , (domicilio ipotecario eletto: OMISSIS OMISSIS e contro: OMISSIS nato ██████████ il OMISSIS ; per Euro 188.710,52 di cui Euro 94.355,26 per capitale, Pubblico Ufficiale: OMISSIS , in data 06/02/2020 rep.3859/3420.**

- **Pignoramento Immobiliare n. 25280 del 12/10/2023 favore: OMISSIS . con sede in Milano, (domicilio ipotecario eletto: OMISSIS in OMISSIS OMISSIS contro: OMISSIS OMISSIS nato ██████████ il OMISSIS , Pubblico Ufficiale: Unep C/o Tribunale Di Cosenza, in data 19/08/2023 rep.726.**

NOTA : Tuttavia il pignoramento risulta effettuato con data di nascita dell'esecutato 1975 invece che 1976, ne consegue la visura ipotecaria fatta sulla data esatta non rileva il pignoramento, mentre la visura ipotecaria fatta sul codice fiscale dell'esecutato contenente 2 nominativi comprensivi della data erronea (1975) dà esito positivo sulla trascrizione del pignoramento. Infine è da aggiungere che il codice fiscale associato al 1975 (data erronea) non risulta validato in anagrafe tributaria (Vedi Allegati visure ipotecarie).

3° QUESITO:

- 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

RISPOSTA:

Vedi Allegati

4° QUESITO:

- 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;

RISPOSTA:

L'immobile è situato in via Trieste n. 76 (anziché 74), nel Comune di Montalto Uffugo (Cs), i dati identificativi sono i seguenti :

<p>Informazioni riportate negli atti del catasto al 12/12/2023</p> <p>Dati identificativi: Comune di MONTALTO UFFUGO (F416) (CS) Foglio 60 Particella 234 Subalterno 28</p> <p>Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di MONTALTO UFFUGO (F416) (CS) Foglio 60 Particella 234</p> <p>Classamento: Rendita: Euro 1.190,02 Zona censuaria 2, Categoria C/1^a, Classe 1, Consistenza 82 m² Foglio 60 Particella 234 Subalterno 28</p> <p>Indirizzo: VIA TRIESTE n. 74 Piano T</p> <p>Dati di superficie: Totale: 88 m²</p>
--

FIGURA N° 1 – INFORMAZIONI CATASTALI

La mappa Catastale presente al Catasto Fabbricati è la seguente :



FIGURA N° 2

PARTICOLARE ESTRATTO MAPPA CATASTALE - FOGLIO 60 - PARTICELLA 234 – COMUNE DI MONTALTO UFFUGO (in allegato)

La mappa dei fabbricati della zona presente sul sito professionale FORMAPS è la seguente:



FIGURA N° 3
PARTICOLARE [HTTPS://WWW.FORMAPS.IT/](https://www.formaps.it/) - FOGLIO 60 - PARTICELLA 234 – COMUNE DI MONTALTO UFFUGO

L'elaborato planimetrico presente al Catasto Fabbricati è il seguente:

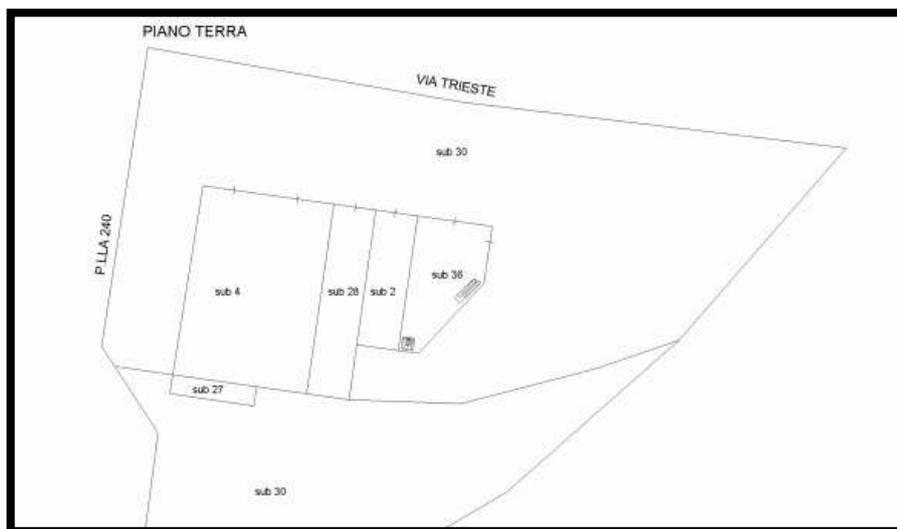
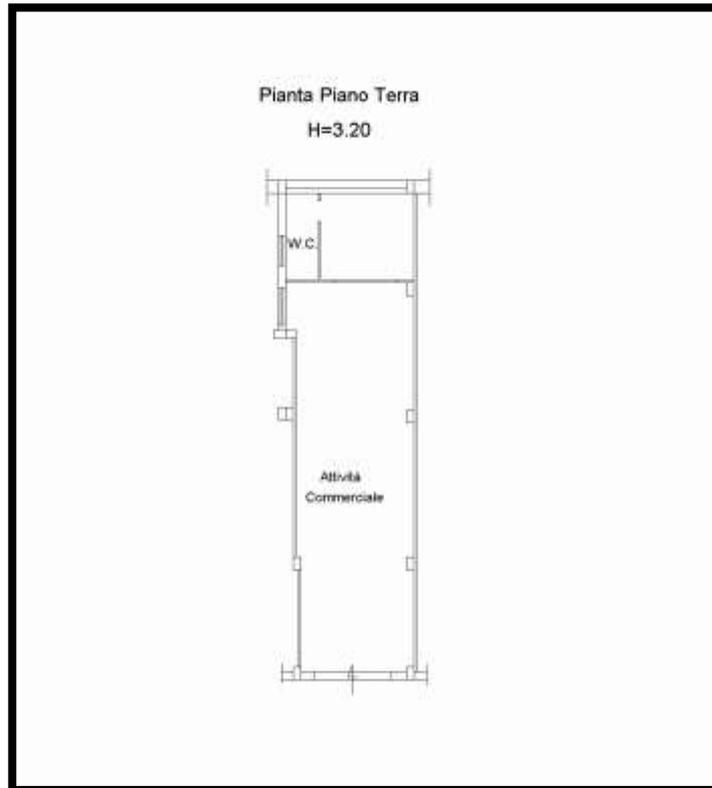


FIGURA N° 4
PARTICOLARE ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE- FOGLIO 60 - PARTICELLA 234 – COMUNE DI MONTALTO UFFUGO

La Planimetria Catastale presente al Catasto Fabbricati è la seguente:



**FIGURA N° 5
PLANIMETRIA CATASTALE**

L'immobile in oggetto è situato al piano terra di un edificio di 4 piani fuori terra oltre che un piano sottostrada adibito a garage privati.

La struttura è costruita in cemento armato.

Il locale si compone di una stanza centrale rettangolare per l'esposizione e la vendita, oltre che uno spazio dedicato all'attività di ufficio comprensivo di un piccolo bagno.

Gli infissi sono in pvc, la porta del wc in legno, i pavimenti in gres ceramico, i materiali utilizzati nella costruzione garantiscono la protezione acustica degli ambienti.

Gli impianti presenti sono l'impianto idrico, elettrico e di condizionamento.

Il taglio è ridotto: ciò lo rende molto più appetibile e facilmente inseribile nelle condizioni attuali del mercato.

CARATTERISTICHE DELLA ZONA

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

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

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

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

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

Il territorio di Montalto è delimitato:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Gli edifici costruiti a scopo residenziale sono in ottimo stato.

5° QUESITO

- 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;

RISPOSTA:

L'immobile è situato al piano terra di un edificio in via Trieste n. 76 (non 74 come riportato sul pignoramento), tuttavia l'immobile è ben individuato per mezzo dei dati catastali.

6° QUESITO:

- 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;

RISPOSTA:

L'immobile non è conforme alla Planimetria Catastale

7° QUESITO:

7) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

RISPOSTA:

L'indicazione prevista per l'immobile in oggetto è "locale commerciale".

8° QUESITO

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 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 riguarda 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;

RISPOSTA:

L'immobile è difforme rispetto al progetto depositato presso il Comune di Montalto Uffugo (Cs), i costi per sanare urbanisticamente lo stesso ammontano a circa 2500,00 euro comprensivi di versamenti

9° QUESITO

- 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;

RISPOSTA:

L'immobile è vendibile in un unico lotto.

10° QUESITO

- 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;

RISPOSTA:

L'immobile è di proprietà dell'esecutato, non è divisibile, né risulta necessario dividerlo.

11° QUESITO

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;

RISPOSTA:

L'immobile è occupato dall'esecutato dove conduce la propria attività

12° QUESITO

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

RISPOSTA:

L'immobile è occupato dall'esecutato dove conduce la propria attività

13° QUESITO

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;

RISPOSTA:

Sul bene pignorato non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, nè diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), o censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

13° BIS QUESITO

13 bis)

indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie 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.

RISPOSTA:

Al 31 Dicembre 2023, il debito verso il condominio da parte dell'esecutato ammonta ad euro 1717,17.

In Allegato l'estratto conto degli oneri condominiali in maniera più dettagliata.

14° QUESITO

- 13) 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;

RISPOSTA:

Il valore è stato dedotto da un'analisi di mercato condotto presso agenzie immobiliari della zona per immobili situati nella medesima fascia, con il medesimo stato d'uso, età e qualità. Naturalmente si fa riferimento alla superficie lorda complessiva e non a quella calpestabile. Nel caso in esame il valore dell'unità immobiliare è determinato in relazione allo stato manutentivo della stessa e in relazione al valore di mercato di beni similari presenti nella zona di interesse.

Altre fonti di informazione consultate sono: catasto, ufficio del registro, conservatoria dei registri immobiliari, ufficio tecnico, agenzie immobiliari, osservatori del mercato immobiliare territorio.

Inoltre osservando lo storico delle quotazioni della zona sul sito :

<https://www.requot.com/quotazioni-immobiliari/Montalto-Uffugo/Via-Trieste.html>

Storico Quotazioni Immobiliari

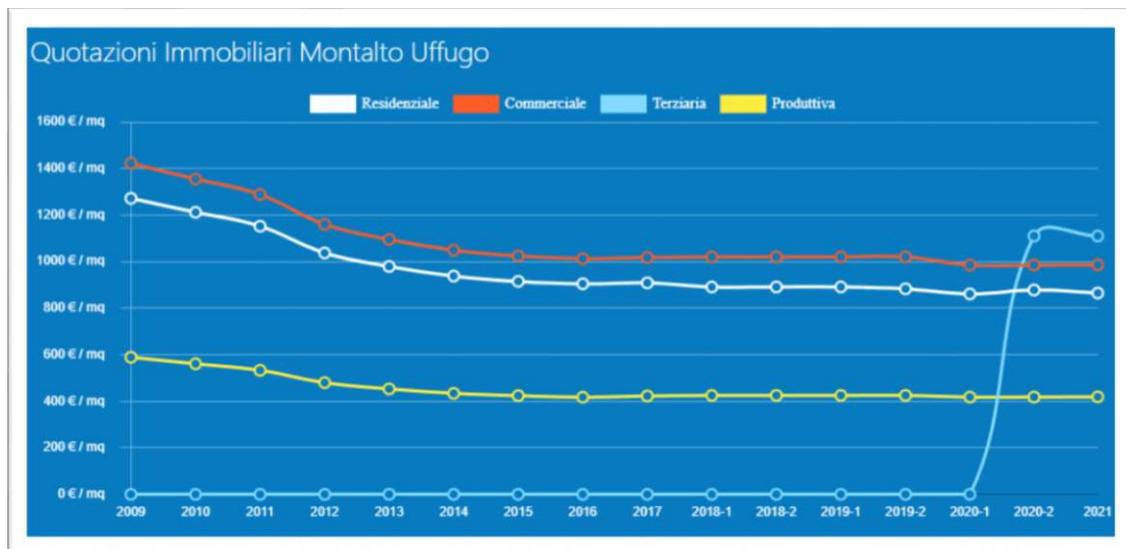


FIGURA N° 6
GRAFICO QUOTAZIONI IMMOBILIARI

Si evince che da anni il prezzo medio della zona dei locali commerciali si è posizionato sui 1000 euro/mq

Il dato ricavato risulta compreso rispetto ai valori pubblicati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari, a cura dell'Agenzia del territorio che attribuisce ai negozi o locali commerciali), nella zona da noi interessata, relativamente al 1° semestre del 2023 (in Allegato), valori compresi tra un minimo di 810,00 €/mq e un massimo di 1200,00 €/mq, per locali commerciali.

Provincia: COSENZA Comune: MONTALTO UFFUGO Fascia/zona: Suburbana/DA SANTA MARIA A TAVERNA PIANETTE PASSANDO PER SETTIMO E SCALO Codice di zona: E1 Microzona catastale n.: 1 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Commerciale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	NORMALE	810	1200	L	5,5	8,8	L

FIGURA N° 7 TABELLA OMI (in allegato)

**RITENGO SI POSSA CONFERMARE IN CIFRA TONDA IL PREZZO DI
1000 EURO A MQ.**

ALTEZZA E SUPERFICI

ALTEZZA LOCALE	3,18 mt
ALTEZZA WC	3,00 mt
SUPERFICIE UTILE	88,00 mq
SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE	98,00 mq

Ne risulta un valore di euro : $1000 \text{ Euro/mq} * 98 \text{ mq} = 98.000 \text{ Euro}$

A questa cifra vanno sottratti i costi di Sanatoria Urbanistica, Catastale ed Agibilità, ne segue :

COSTI

SANATORIA URBANISTICA	2500 EURO (comprensivi di versamenti)
SANATORIA CATASTALE	600 EURO (comprensivi di versamenti)
NUOVA AGIBILITA'	1500 EURO (comprensivi di versamenti e certificato di conformità elettrico)

ANCORA SOTTRAGGO IL DEBITO CONDOMINIALE (vedi allegato) che ammonta ad Euro 1717,17 al 31 Dicembre 2023.

$$\text{Euro } (98.000 - 2500 - 600 - 1500 - 1717,17) = \text{Euro } 91.682$$

L'abbattimento forfettario del 15% per l'assenza di garanzia su vizi occulti riduce il valore trovato a EURO :

$$(91.682 * 0.85) = \mathbf{77.929}$$

Che in cifra tonda è EURO 77.900

diconsi : (Settantasettemilanovecento/00)

15° QUESITO

- 14) 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.

Nelle conclusioni, inoltre, evidenzi in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14).

RISPOSTA:

in Allegato

ELENCO ALLEGATI

Sono parte integrante della relazione i seguenti Allegati:

Nomina, Quesiti ed Accettazione Incarico CTU 137/2023 RGE

Visure Catastali

Mappa censuaria dell'immobile

Planimetria catastale

Verbale del sopralluogo

Rilievo fotografico

Planimetria prodotta dal CTU

Certificati ufficio anagrafe

Estratto Conto Condominio

Banca dati quotazione immobiliari

Atto di provenienza

Visure Ipotecarie

Progetto Edilizio

BIBLIOGRAFIA :

Processo civile. Formulario commentato.

Il Processo di esecuzione di Ferro Massimo, Consolo Claudio

Editore Ipsoa

I custodi giudiziari e i delegati alla vendita. Con formulario. Con espansione online

di Bernardini Luca, Ricciardi Fabrizio, Scano Antonella

Editore Giappichelli

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

Editore Giappichelli

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

Editore Giuffrè

LINK :

<https://www.requot.com/valutazione-immobili/Montalto-Uffugo.html>