

Ing. Liguori Modestina via S. Pertini 61 87036 Rende (CS) cell. 3495843160
pec:modestinaliguori@pec. email:tinaliguori@virgilio.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE CONSULENZA TECNICA

-Proc. N. 70/2020

GIUDICE: Dott. Giorgio Previte

C.T.U. Ing. Modestina LIGUORI



Sommario

1. Premessa e sintesi delle operazioni peritali.....	3
2. Completezza documentazione ex art. 567.....	3
3. Espletamento incarico	4
3.1 Risposte al quesito n.1.....	4
3.2 Risposte al quesito n.2.....	5
3.3 Risposte al quesito n.3.....	6
3.4 Risposte al quesito n.4.....	6
3.5 Risposte al quesito n.5.....	6
3.6 Risposte al quesito n.6.....	7
3.7 Risposte al quesito n.7.....	7
3.8 Risposte al quesito n.8.....	8
3.9 Risposte al quesito n.9.....	8
3.10 Risposta al quesito n. 10.....	13
3.11 Risposta al quesito n. 11.....	14
3.12 Risposta al quesito n.12.....	14
3.13 Risposta al quesito n. 13.....	14
3.14 Risposta al quesito n. 14.....	14
3.15 Risposta al quesito n. 15.....	14

ALLEGATI:

- 1) Verbale di conferimento di incarico.
- 2) Verbale di sopralluogo
- 3) Visure catastali immobili oggetto pignoramento
- 4) Planimetrie catastali immobili oggetto pignoramento
- 5) Mappa catastale (EDM) oggetto pignoramento
- 6) Certificati rilasciati dal Comune di Montalto Uffugo
- 7) Certificato matrimonio
- 8) Ispezioni ipotecarie relative agli immobili
- 9) Dati estimativi dell'OMI - Agenzia del Territorio – I semestre 2021.
- 10) Rilievo fotografico dei beni.
- 11) Rilievo planimetrico dei beni.



1. Premessa e sintesi delle operazioni peritali

La sottoscritta Ing. Liguori Modestina, nata a Cosenza il 6/05/1976, iscritta all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n. 3718 ed all'albo dei consulenti tecnici al n. 3590 presso codesto Tribunale, con ordinanza del 02/08/2021, veniva nominata dal Giudice Dott. Giorgio Previte, consulente tecnico d'ufficio nel procedimento con numero di ruolo generale 70/2020 tra **Intrum Italy spa , n.q. Procuratore SanPaolo Spa** [REDACTED]. In data 03/08/2021 la sottoscritta prestava il giuramento di rito, accettava l'incarico conferitole ed i quesiti che il Giudice formulava nell'apposito verbale (Allegato n.1). In conformità a quanto esplicitamente richiesto nel suddetto verbale di conferimento, la sottoscritta CTU:

- provvedeva preliminarmente ad acquisire la documentazione ritenuta necessaria per una corretta identificazione del bene;
- insieme al Custode Delegato in data 13/10/2021 alle ore 17:30 dava inizio alle operazioni peritali recandosi presso l'immobile oggetto della procedura esecutiva, sito nel Comune di Montalto Uffugo. Al primo sopralluogo erano presenti, oltre al CTU, la signora [REDACTED] in qualità di esecutato e la [REDACTED], l'avvocato dei signori [REDACTED] e l'avvocato Caterina Petrelli in qualità di Custode delegato dal Giudice.

Durante il sopralluogo il CTU constatava lo stato dei luoghi, visionando e fotografando i beni oggetto del pignoramento.

Al fine di acquisire la documentazione necessaria per svolgere l'incarico e rispondere in maniera corretta ed esaustiva ai quesiti formulati dal Giudice e di seguito indicati, il CTU ha svolto ulteriori indagini presso gli uffici del N.C.EU di Cosenza, presso l'ufficio tecnico del Comune di Montalto Uffugo, presso l'ufficio anagrafe del Comune di Pedace (CS), presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza e ha consultato diverse agenzie immobiliari e tecnici che operano nel settore.

2. Completezza documentazione ex art. 567

Il Ctu prima di rispondere ai quesiti formulati dal Giudice ha esaminato gli atti della procedura ed ha eseguito ogni altra operazione ritenuta necessaria, pertanto afferma che la documentazione allegata agli atti, relativamente all'art. 567, comma 2 cod. proc. civ., risulta **idonea e completa per i beni pignorati**.

Dalla documentazione si evince che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva: è infatti presente il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari a firma del Notaio Marco Galletti a favore del pignorato e dei suoi danti causa in data 21/09/2020 dal quale si evince che i beni descritti nel pignoramento in esame sono i seguenti:

- Appartamento sito nel Comune di Montalto Uffugo, censito in catasto al foglio 60, particella 482 sub 9 (categoria A/2, classe 1, vani 6, piano 3, interno 10, scala U, edificio A, rendita € 464,81);
- Garage sito nel Comune di Montalto Uffugo, censito in catasto al foglio 60, particella 482 sub 19 (categoria C/6, classe U, 22 mq, piano S1, scala U, edificio A, rendita € 76,13);



Dal certificato notarile risulta:

- stato delle trascrizioni a favore e contro il debitore esecutato ed i suoi danti causa succedutisi nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento;
- stato delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico del debitore esecutato e dei suoi danti causa nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento immobiliare , con esclusione delle formalità cancellate e non rinnovate.

Non sono presenti come allegati al certificato notarile gli estratti catastali attuali nè l'estratto catastale storico, ma i dati catastali (attuali e storici) degli immobili pignorati sono indicati nella certificazione. Inoltre è assente il certificato di stato civile degli esecutati in rapporto di coniugio , che il CTU ha prontamente richiesto tramite pec all'ufficio competente in data 15/10/2021 e acquisito sempre in data 15/10/2021. Dal certificato di matrimonio risulta che i coniugi ██████████ sono in regime di separazione dei beni.

3. Espletamento incarico

3.1 Risposte al quesito n.1.

[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;];

Dall'atto di pignoramento immobiliare del 7/06/2020, in favore di Intesa San Paolo s.p.a. , notificato in data 03/07/2020 dall'ufficiale Giudiziario, si evince che i beni oggetto del procedimento di esecuzione immobiliare sono i seguenti:

Dati identificativi					Dati Classamento				
Denominazione lotto	Comune	foglio	particella	sub	categoria	classe	consistenza	Sup. cat.	rendita
Abitazione tipo civile	Montalto Uffugo	60	482	9	A2	1	vani 6	97 mq	€ 464,81
Garage	Montalto Uffugo	60	482	19	C6	U	22 mq	24 mq	€ 76,13

L'abitazione di tipo civile è un appartamento posto al terzo piano di un immobile condominiale sito in via Salerno nel Comune di Montalto Uffugo, frazione Settimo. L'appartamento confina con lo spazio condominiale per due lati e con vano scala/ascensore. Il garage è invece posto al piano seminterrato dello stesso condominio, confinante con corsia d'accesso interna e con intercapedine.



Determinazione dei lotti: n. 2 lotti

Per la vendita si considerano n. 2 lotti distinti e separati.

3.2 Risposte al quesito n.2

[sommatoria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'articolo 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, 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].

Lotto 1: appartamento sito nel comune di Montalto censito in catasto al foglio 60, particella 482 sub 9

L'immobile censito in catasto al foglio 60, particella 482 sub 9 è posto al terzo piano di un fabbricato realizzato in pilastri e cemento armato, caratterizzato da n. 4 piani fuori terra. L'appartamento è situato all'interno di un complesso residenziale sito in via Salerni nel Comune di Montalto Uffugo, frazione Settimo, in una zona periferica ma ben collegata. Vi si accede attraverso il vano scala condominiale e l'ascensore. Si compone di un ingresso soggiorno, una cucina, n. 2 bagni, n. 2 stanze da letto, n.1 cabina armadio e da un ripostiglio. E' un appartamento in buono stato conservativo sia all'esterno che all'interno. E' tinteggiato con pitture dai colori accesi; i pavimenti sono in ceramica così come i rivestimenti del bagno e della cucina. Le stanze da letto sono luminose e ben ventilate. I bagni sono completi di lavabo, w.c., bidet e doccia, mentre in quello più grande è presente una vasca da bagno. La porta di ingresso è blindata, le porte interne sono in legno tamburato di colore naturale. Gli infissi sono in pvc, in buono stato di conservazione. L'impianto elettrico è a norma. Il riscaldamento è garantito da corpi radianti alimentati dalla caldaia, mentre la ventilazione è ottenuta da fancoil a parete posizionati in tutte le stanze dell'appartamento.

Lotto 2: garage sito nel comune di Montalto censito in catasto al foglio 60, particella 482 sub 9

Il garage è posto al piano seminterrato del Condominio di Via Salerni, nel comune di Montalto. Ha una superficie di 24 mq. Confina con la corsia interna d'accesso, con l'intercapedine e l'autorimessa. E' accessibile tramite ascensore interno o scale condominiale. E' provvisto di porta basculante. E' in buono stato di manutenzione, tinteggiato con colori chiari, dotato di pavimento carrabile e di impianto di illuminazione.

Per gli immobili non sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione IVA.



3.3 Risposte al quesito n.3.

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

Sono state acquisite presso l'Ufficio Provinciale di Cosenza – Territorio Servizi Catastali, i seguenti documenti:

- Visure catastali
- Planimetria catastale
- Elaborato planimetrico

Inoltre il giorno 18/10/2021 tramite posta certificata è stato richiesto al Comune di Montalto copia del certificato di destinazione urbanistica. L'ufficio tecnico di Montalto ha rilasciato i seguenti documenti:

- Permesso di costruire n. 20 per la [REDACTED] per la realizzazione del fabbricato, rilasciato in data 23/02/2006 dal Responsabile Ing. Giancarlo Aloe;
- Certificato di Agibilità con prot. N. 7150 rilasciato il 13 agosto 2008 dal Responsabile Ing. Giancarlo Aloe.

3.4 Risposte al quesito n.4.

[Accerti, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tal caso 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'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi ai fini dell'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 dell'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];

Dagli accertamenti condotti dal C.T.U. presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Montalto, sono risultati i seguenti documenti:

- Permesso di costruire n. 20 per la [REDACTED] per la realizzazione del fabbricato, rilasciato in data 23/02/2006 dal Responsabile Ing. Giancarlo Aloe;
- Certificato di Agibilità con prot. N. 7150 rilasciato il 13 agosto 2008 dal Responsabile Ing. Giancarlo Aloe.

3.5 Risposte al quesito n.5

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

Non ci sono terreni tra gli immobili.

3.6 Risposte al quesito n.6

[Identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati]

Gli immobili sono individuati nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano come segue:

Dati identificativi					Dati Classamento				
Denominazione lotto	Comune	foglio	particella	sub	categoria	classe	consistenza	Sup. cat.	rendita
Abitazione tipo civile	Montalto Uffugo	60	482	9	A2	1	vani 6	97 mq	€ 464,81
Garage	Montalto Uffugo	60	482	19	C6	U	22 mq	22	€ 76,13

Pertanto, vi è rispondenza tra i dati catastali accertati e l'atto di pignoramento effettuato da Intesa Sanpaolo Spa.

3.7 Risposte al quesito n.7

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

Sulla scorta delle visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, si attesta che, all'atto del pignoramento gli intestatari degli immobili sono il [REDACTED].

Nello specifico si riporta quanto segue:

- Bene 1: abitazione tipo civile sito nel Comune di Montalto Uffugo, in via Salerno individuato in catasto al foglio 60 p.la 482 sub 9; [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{2}$ in regime di separazione dei beni;
- Bene 2: garage sito nel Comune di Montalto Uffugo, in via Salerno individuato in catasto al foglio 60 p.la 482 sub 19; [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{2}$ in regime di separazione dei beni;

Pertanto, vi è rispondenza tra i dati catastali accertati e l'atto di pignoramento.



3.8 Risposte al quesito n.8

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

Dalle risultanze degli accertamenti ipotecari risultano le seguenti formalità pregiudizievoli che saranno cancellate o regolarizzate dalla procedura:

Ipoteca Volontaria , n. 3917 del 25/07/2008 a favore di Intesa Sanpaolo spa con sede in Napoli per € 258.000,00 di cui € 129.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, durata 25 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Calvelli Anna , notaio in Rende, in data 24/07/2008 rep. 59639/11505.

- Bene 1: abitazione tipo civile sito nel Comune di Montalto Uffugo , in via Salerno individuato in catasto al foglio 60 p.lla 482 sub 9 ; **Proprietà** [REDACTED] **per la quota di ½ in regime di separazione dei beni;**
- Bene 2: garage sito nel Comune di Montalto Uffugo , in via Salerno individuato in catasto al foglio 60 p.lla 482 sub 19 ; **Proprietà di** [REDACTED] **per la quota di ½ in regime di separazione dei beni;**

Pignoramento immobiliare n. 12384 del 5/08/2020 a favore di Intesa Sanpaolo spa con sede in Torino , Tribunale di Cosenza, in data 03/07/2020 rep. 1228/2020.

- Bene 1: abitazione tipo civile sito nel Comune di Montalto Uffugo , in via Salerno individuato in catasto al foglio 60 p.lla 482 sub 9 ; [REDACTED] **per la quota di ½ in regime di separazione dei beni;**
- Bene 2: garage sito nel Comune di Montalto Uffugo , in via Salerno individuato in catasto al foglio 60 p.lla 482 sub 19 ; **Proprietà** [REDACTED] **per la quota di ½ in regime di separazione dei beni;**

3.9 Risposte al quesito n.9

[determini 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 i]

Il valore commerciale degli immobili afferenti alla procedura esecutiva in oggetto è stato determinato facendo riferimento al seguente metodo di valutazione:



- metodo **“comparativo diretto”**, basato sul confronto tra il bene in oggetto ed altri beni simili, recentemente interessati da operazioni di compravendita o attualmente offerti sul mercato. Per una valutazione quanto più attendibile del bene da stimare, in questa sede, si parte dalle seguenti ipotesi:

- Gli immobili si considerano nella loro totalità;
- Le indagini di mercato sono rappresentative della situazione esistente alla data odierna non potendosi comunque escludere che particolari eventi futuri, non valutabili né prevedibili allo stato attuale, possano modificare anche sensibilmente i parametri di riferimento utilizzati e, di conseguenza, determinare un differente valore complessivo del compendio.

Per una corretta determinazione del valore del bene è necessario effettuare alcune considerazioni preliminari sul mercato immobiliare locale.

L'appartamento e il garage della procedura esecutiva sono ubicati nel Comune di Montalto Uffugo, in località Settimo, centro del Cosentino che dista da Cosenza circa 16 Km, in una zona residenziale, ben collegata al centro urbano e ben servita.

Il comune di Montalto Uffugo è parte integrante dell'area urbana cosentina. Conta 20.529 abitanti dall'ultimo censimento della popolazione. La frazione di Settimo, posta a 167 m s.l.m è situata al confine con il Comune di Rende. E' ben collegata all'Università della Calabria. E' considerata la seconda zona residenziale del Comune di Montalto dopo Taverna. Nel 2008 ha avuto un forte incremento di nuove costruzioni. Oggi purtroppo a causa dell'attuale crisi economica, il mercato e dei fondi rustici e dei fabbricati, specialmente per le zone periferiche e marginali, è bloccato, ma Montalto continua ad essere **una zona molto appetibile dal punto di vista del mercato immobiliare.**

Per analizzare il mercato immobiliare delle zone interessate sono state utilizzate le seguenti fonti:

- Agenzia del Territorio, ente pubblico che gestisce l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), per i dati relativi al comune di Montalto Uffugo, riferiti al I semestre 2021;
- Indagini condotte direttamente in sito, interpellando tecnici ed alcune agenzie immobiliari.

3.9.1 Metodo di stima “comparativo diretto”

Il metodo di stima adottato è il ***procedimento per comparazione diretta***, basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni similari presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita. I criteri attraverso cui è possibile attuare tale metodo sono essenzialmente tre:

1. *confronto dei valori complessivi e/o unitari* di beni analoghi o assimilabili;
2. *confronto per valori tipici*, previa articolazione del bene in porzioni apprezzate ordinariamente dal mercato ed individuazione di opportuni parametri di confronto;
3. *confronto per punti di merito.*

Il mercato immobiliare si presenta come un mercato stratificato in base a diverse variabili, tra cui le più importanti risultano, per il mercato dei fabbricati:



- la destinazione d'uso;
- la localizzazione
- la tipologia

Per ogni segmento del mercato immobiliare, per ogni zona omogenea, si individua preliminarmente il *bene ordinariamente scambiato* (simile a quello oggetto di valutazione, ma non completamente omogeneo) ed il suo prezzo unitario. Successivamente si individuano una serie di caratteristiche tipiche del bene oggetto di valutazione (di tipo estrinseche/posizionali, tecnologiche, funzionali, estetiche, produttive, ecc.) e si attribuisce un coefficiente, positivo o negativo, a ciascuna di esse (K_1, K_2, \dots, K_n), determinato ponendo in relazione la singola caratteristica con quella posseduta dal cosiddetto *bene ordinariamente scambiato*. Il valore finale dell'immobile sarà calcolato sulla base della seguente relazione:

$$V_{imm} = V_m * \sum K_i * S$$

dove: V_{imm} è il valore di mercato del bene oggetto di stima e quindi la nostra incognita;

V_m è il valore medio;

$\sum K_i$ è il coefficiente globale correttivo del bene oggetto di stima, dato dalla sommatoria dei singoli coefficienti che prendono in considerazione le caratteristiche posizionali, estetiche, funzionali ecc, dell'immobile;

S è la superficie commerciale del bene oggetto di stima;

Il prodotto di $V_m * \sum K_i$ è il valore unitario (V_u), ossia il costo di un'unità di superficie (un metro quadro) per l'abitazione della zona considerata, che moltiplicato per la Superficie dell'immobile ci fornisce il valore di stima. Il coefficiente globale del bene oggetto di stima, è dato dalla sommatoria dei singoli coefficienti, stabiliti prendendo in considerazione i parametri che qualificano un immobile. Solitamente tali parametri tengono conto delle caratteristiche di localizzazione, di posizione, tipologiche, che possono essere così esemplificate.

1) Caratteristiche di localizzazione

- ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano;
- livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico;
- presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, uffici pubblici, ecc.) facilmente raggiungibili;
- disponibilità a distanza pedonale di un sufficiente numero di esercizi commerciali al dettaglio (in particolare per "generi di largo e generale consumo");
- livello di qualificazione dell'ambiente esterno; disponibilità di verde pubblico, amenità del sito, assenza di inquinamento, ecc.
-



2) *Caratteristiche di posizione*

- esposizione prevalente dell'unità immobiliare;
- eventuale panoramicità;
- luminosità;
- prospicienza;
- altezza dal piano stradale.

3) *Caratteristiche tipologiche*

- età dell'edificio (e delle unità immobiliari eventualmente aggiunte in epoche successive); caratteristiche architettoniche (da valutare tanto in rapporto ai pregi conferiti ad ogni singola unità immobiliare quanto in funzione degli eventuali maggiori costi di manutenzione nonché dei vincoli di destinazione e di modificazione);
- tipologia e condizioni statiche delle strutture (esaminate anche alla luce di eventuali sopraelevazioni, alterazioni o modifiche apportate nel tempo alle strutture originarie), delle coperture e delle rifiniture;
- caratteristiche compositive e di manutenzione degli ambienti comuni (androni d'accesso, scale, ecc.) e della specifica unità immobiliare (dimensioni, forma e distribuzione interna dei vani di abitazione e dei servizi) con particolare riferimento all'ordinaria destinazione d'uso per la quale gli ambienti stessi sono stati concepiti, ecc.;
- dispersioni e forma delle aperture nei vani, degli accessi ai locali cantinati e loro condizioni di utilizzo (areazione, presenza di umidità, ecc.);
- caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici sia condominiali che privati (rete fognaria e pluviale, rete di adduzione idrica, rete elettrica, eventuale rete di adduzione del gas di città, impianti di riscaldamento e di condizionamento dell'aria, impianti di ascensori e montacarichi, telefoni interni).

I valori si ricavano sulla base di tabelle opportunamente redatte. Dalla presenza o meno di queste caratteristiche si stabiliscono i seguenti parametri di giudizio :

Buono =1

Sufficiente = 0,95

Mediocre = 0,90

Per poter effettuare una comparazione statisticamente valida e quindi ottenere un valore più attendibile, si è cercato di rilevare la casistica di alcune compravendite di immobili con tipologie e caratteristiche simili ubicate nello stesso sito. A tal fine, sono stati consultati dei tecnici che operano nel comune di Montalto e si è fatto riferimento al Quadro d'insieme formulato dall'Agenzia del Territorio pubblicato sulla Banca Dati dalle quotazioni immobiliari.



Si riporta di seguito per le singole unità immobiliare in esame la derivazione del valore di mercato.

Lotto 1: abitazione tipo civile sito nel Comune di Montalto Uffugo , in via Salerni individuato in catasto al foglio 60 p.lla 482 sub 9

<u>abitazione tipo civile individuato in catasto al foglio 60 p.lla 482 sub 9</u>	
valore di mercato medio unitario rilevato per immobili simili nella zona in cui è collocata la U.I. (euro/mq)	€ 800/900
Quotazione OMI I semestre 2021	€ 850 / €1.250
Coefficiente di apprezzamento o deprezzamento	1
Valore di mercato medio unitario commerciale ponderato (euro/mq)	€ 900,00
Superficie rilevata	mq 97
Valore Immobile	€ 87.300,00

Per come richiesto nel quesito è necessario calcolare l' abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anzichè sui valori catastali e l' assenza di garanzia per vizi occulti, nonché per eventuali spese condominiali insolute. Non vi sono ulteriori oneri per la regolarizzazione urbanistica e catastale. Si precisa che lo stato d'uso e manutenzione degli immobili è discreto ed è nella disponibilità della procedura . Nel prospetto seguente si riporta il valore finale degli immobili al netto delle decurtazioni:

Immobile	Stima	Abbattimento forfettario 15%	Valore finale
foglio 60 p.lla 482 sub 9	87.300,00	€ 13.095	€ 74.205,00

Si arrotonda a € 74.200,00



- **Lotto 2: garage sito nel Comune di Montalto Uffugo , in via Salerni individuato in catasto al foglio 60 p.lla 482 sub 19**

garage individuato in catasto al foglio 60 p.lla 482 sub 19	
valore di mercato medio unitario rilevato per immobili simili nella zona in cui è collocata la U.I. (euro/mq)	€ 350,00
Quotazione OMI (box)	€ 320/460
Coefficiente di apprezzamento o deprezzamento	1
valore di mercato medio unitario commerciale ponderato (euro/mq)	€ 370,00
Superficie commerciale rilevata	mq 24
Valore Immobile	€ 8.880,00

Immobile	Stima	Abbattimento forfettario 15%	Valore finale
foglio 60 p.lla 482 sub 19	8.880,00	€ 1.332,00	<u>€ 7.548,00</u>

Si arrotonda a € 7.550,00

3.10 Risposta al quesito n. 10

[formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;]

Si individuano n. 2 lotti così identificati

- Lotto 1: abitazione tipo civile sito nel Comune di Montalto Uffugo , in via Salerni individuato in catasto al foglio 60 p.lla 482 sub 9 **Proprietà di [REDACTED] per la quota di ½ in regime di separazione dei beni.**
- Lotto 2: garage 2 sito nel Comune di Montalto Uffugo , in via Salerni individuato in catasto al foglio 60 p.lla 482 sub 19; **Proprietà di [REDACTED] per la quota di ½ in regime di separazione dei beni**



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

Il lotto n.1 costituisce l'abitazione principale dei [REDACTED]. Al momento ci vivono insieme alla figlia maggiorenne, quindi risulta occupato.

Il lotto n. 2 è il loro garage/posto auto, attualmente occupato.

3.12 Risposta al quesito n.12

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

Non risultano sia nelle trascrizioni che dalle risultanze urbanistiche che i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

3.13 Risposta al quesito n. 13

ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

Si allegano le planimetrie degli immobili e la documentazione fotografica.

3.14 Risposta al quesito n. 14

a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare

Segue descrizione dettagliata dei lotti.

3.15 Risposta al quesito n. 15

ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita

Depositata perizia di stima con nomi oscurati.

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

Proc. N. 70/2020

G.E.: Dott. Giorgio Previte

DESCRIZIONE LOTTO n. 1

L'appartamento è situato all'interno di un complesso residenziale sito in via Salerni nel Comune di Montalto Uffugo, frazione Settimo, in una zona periferica ma ben collegata. Vi si accede attraverso il vano scala condominiale e l'ascensore. Si compone di un ingresso soggiorno, una cucina, n. 2 bagni, n. 2 stanze da letto, n.1 cabina armadio e da un ripostiglio. E' un appartamento in buono stato conservativo sia all'esterno che all'interno. E' tinteggiato con pitture dai colori accesi; i pavimenti sono in ceramica così come i rivestimenti del bagno e della cucina. Le stanze da letto sono luminose e ben ventilate. I bagni sono completi di lavabo, w.c., bidet e doccia, mentre in quello più grande è presente una vasca da bagno. La porta di ingresso è blindata, le porte interne sono in legno tamburato di colore naturale. Gli infissi sono in pvc, in buono stato di conservazione. L'impianto elettrico è a norma. Il riscaldamento è garantito da corpi radianti alimentati dalla caldaia, mentre la ventilazione è ottenuta da fancoil a parete posizionati in tutte le stanze dell'appartamento.

Lotto n. 1

Identificazione Catastale:

Foglio	p.IIa	sub	categoria	classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
60	482	9	A2	1	6 Vani	97 mq	€ 464,81

Quotaparte e Natura del diritto: Proprietà di [REDACTED] per la quota di ½ in regime di separazione dei beni.

Condizione: occupato dalla famiglia

Limitazioni e vincoli:

Ipoteca Volontaria, n. 3917 del 25/07/2008 a favore di Intesa Sanpaolo spa con sede in Napoli per € 258.000,00 di cui € 129.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, durata 25 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Calvelli Anna, notaio in Rende, in data 24/07/2008 rep. 59639/11505.



- Bene 1: abitazione tipo civile sito nel Comune di Montalto Uffugo , in via Salerni individuato in catasto al foglio 60 p.lla 482 sub 9 ; **Proprietà di [REDACTED] per la quota di ½ in regime di separazione dei beni;**
- Bene 2: garage sito nel Comune di Montalto Uffugo , in via Salerni individuato in catasto al foglio 60 p.lla 482 sub 19 ; **Proprietà di [REDACTED] per la quota di ½ in regime di separazione dei beni;**

Pignoramento immobiliare n. 12384 del 5/08/2020 a favore di Intesa Sanpaolo spa con sede in Torino , Tribunale di Cosenza, in data 03/07/2020 rep. 1228/2020.

- Bene 1: abitazione tipo civile sito nel Comune di Montalto Uffugo , in via Salerni individuato in catasto al foglio 60 p.lla 482 sub 9 ; **Proprietà [REDACTED] per la quota di ½ in regime di separazione dei beni;**
- Bene 2: garage sito nel Comune di Montalto Uffugo , in via Salerni individuato in catasto al foglio 60 p.lla 482 sub 19 ; **Proprietà di [REDACTED] per la quota di ½ in regime di separazione dei beni;**

Valore di stima:€ 74.200,00



TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

Proc. N. 70/2020

G.E.: Dott. Giorgio Previte

DESCRIZIONE DEL LOTTO n. 2

Il garage è posto al piano seminterrato del Condominio di Via Salerni , nel comune di Montalto. Ha una superficie di 24 mq. Confina con la corsia interna d'accesso, con l'intercapedine e l'autorimessa. E' accessibile tramite ascensore interno o scale condominiale. E' provvisto di porta basculante . E' in buono stato di manutenzione, tinteggiato con colori chiari, dotato di pavimento carrabile e di impianto di illuminazione.

Lotto n. 2

Identificazione Catastale:

Foglio	p.lla	sub	categoria	classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
60	482	19	C6	U	22 mq	24 mq	€ 76,13

Quotaparte e Natura del diritto: Proprietà di [REDACTED] per la quota di ½ in regime di separazione dei beni.

Condizione: occupato dalla famiglia

Limitazioni e vincoli:

Ipoteca Volontaria , n. 3917 del 25/07/2008 a favore di Intesa Sanpaolo spa con sede in Napoli per € 258.000,00 di cui € 129.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, durata 25 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Calvelli Anna , notaio in Rende, in data 24/07/2008 rep. 59639/11505.

- Bene 1: abitazione tipo civile sito nel Comune di Montalto Uffugo , in via Salerni individuato in catasto al foglio 60 p.lla 482 sub 9 ; **Proprietà di [REDACTED] per la quota di ½ in regime di separazione dei beni;**
- Bene 2: garage sito nel Comune di Montalto Uffugo , in via Salerni individuato in catasto al foglio 60 p.lla 482 sub 19 ; **Proprietà di [REDACTED] per la quota di ½ in regime di separazione dei beni;**



Pignoramento immobiliare n. 12384 del 5/08/2020 a favore di Intesa Sanpaolo spa con sede in Torino ,
Tribunale di Cosenza, in data 03/07/2020 rep. 1228/2020.

- Bene 1: abitazione tipo civile sito nel Comune di Montalto Uffugo , in via Salerni individuato in catasto al foglio 60 p.lla 482 sub 9 ; **Proprietà di** [REDACTED] **per la quota di ½ in regime di separazione dei beni;**
- Bene 2: garage sito nel Comune di Montalto Uffugo , in via Salerni individuato in catasto al foglio 60 p.lla 482 sub 19 ; **Proprietà di** [REDACTED] **per la quota di ½ in regime di separazione dei beni**

Valore di stima:**€ 7.550,00**



ALLEGATI:

- 1) **Verbale di conferimento di incarico.**
- 2) **Verbale di sopralluogo**
- 3) **Visure catastali immobili oggetto pignoramento**
- 4) **Planimetrie catastali immobili oggetto pignoramento**
- 5) **Mappa catastale (EDM) oggetto pignoramento**
- 6) **Certificati rilasciati dal Comune di Montalto Uffugo**
- 7) **Certificato matrimonio**
- 8) **Ispezioni ipotecarie relative agli immobili**
- 9) **Dati estimativi dell'OMI - Agenzia del Territorio – I semestre 2021.**
- 10) **Rilievo fotografico dei beni.**
- 11) **Rilievo planimetrico dei beni.**





Tribunale Ordinario di Cosenza
Sezione I Civile – Esecuzioni Immobiliari

Il Giudice dell'Esecuzione Dott. Giorgio Previte

esaminati gli atti ed a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 13 luglio 2021;

richiamato il provvedimento del 13.5.2021 con il quale invitava (entro il 6 luglio 2021)

- Il creditore procedente a fornire ulteriori evidenze in ordine alla notifica del pignoramento ove in suo possesso, nonché all'eventuale deposito di istanze ex art. 629/624 bis c.p.c.;

ed in particolare parte eseguita ad avanzare eventuale formale ricorso in opposizione relativo al contenuto della costituzione del 29.12.2020;

osservato che all'udienza del 13.07.2021 parte eseguita, sollecitata dal G.E, ha precisato di rinunciare all'eccezione di cui alla memoria di costituzione del 29.12.2020, ovvero al profilo oppositivo così come riqualificato dal Giudice;

ritenuto dunque non doversi pronunziare sul profilo, né su un'eventuale condanna alle spese;

considerato, ciò premesso, che sussistano i presupposti per poter procedere alla fissazione dell'udienza ex art. 569, alla luce dell'istanza di vendita, ed esaminati positivamente gli atti e i documenti della presente procedura esecutiva;

ritenuto che, ai sensi dell' art. 569 cod. proc. civ., debba procedersi alla nomina di un esperto per la relazione di stima dei beni pignorati ai sensi dell'art. 173-bis disp. att. c.p.c.;

considerato che dalla data del pignoramento il debitore esecutato è sprossessato del bene e privato della sua disponibilità, mantenendone solo la mera detenzione; che per effetto dello stesso pignoramento il debitore è costituito per legge custode del bene staggito e, di conseguenza, deve curarne la conservazione e la manutenzione, deve consegnare gli eventuali frutti al pignorante e deve rendere il conto della propria gestione ai creditori; che, nel caso di specie, il debitore non ha osservato gli obblighi su di lui incombenti avendo omesso di depositare il rendiconto per la gestione dalla data del pignoramento ad oggi e che pertanto ricorrono le condizioni per la nomina di un custode diverso dal debitore ai sensi dell'art. 559, terzo comma, c.p.c.;

considerato che appare, in ogni caso, assolutamente necessario, al fine di garantire un proficuo e celere svolgimento della procedura esecutiva, provvedere sin d'ora alla sostituzione del custode *ex lege*;

NOMINA

- quale esperto stimatore ***l'Ing. Modestina Liguori***

- quale custode ***l'Avv. Caterina Francesca Petrelli***

FISSA

per la audizione del/i debitore/i, delle altre parti, degli eventuali comproprietari e dei creditori aventi un diritto di prelazione risultante dai pubblici registri e non intervenuti, ex art. 569 c.p.c. l'udienza del 14 dicembre 2021 ore 10:30.



FORMULA

di seguito il quesito a cui l'esperto dovrà rispondere redigendo perizia di stima ed all'effettuazione del deposito telematico in modalità pct.

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

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

oppure:

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

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

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

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

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

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

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

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

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di

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 specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione.

In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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 simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

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

9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di



regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

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

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

13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita"

Si raccomanda il perito stimatore di indicare:

- ✓ **al punto 10**, 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;
- ✓ **al punto 11**, 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'adeguatezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. a seguito di effettivo controllo



Il controllo della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato sia dallo stimatore che dal custode.

L'esperto, terminata la relazione, dovrà depositare la ctu in PCT e inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, **almeno trenta giorni prima** dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

si rappresenta che **a partire dal deposito** dell'elaborato peritale:

- il debitore avrà tempo fino a giorni 20 prima della data dell'udienza per eventuali osservazioni;
- i creditori avranno tempo fino a giorni 10 prima dell'udienza per le proprie osservazioni

eventualmente anche in replica al debitore;

- e al perito è concesso termine fino a giorni 5 prima dell'udienza per precisazioni e repliche alle osservazioni svolte al proprio elaborato peritale.

All'esperto è concesso termine fino a trenta giorni prima dell'udienza per il deposito dell'elaborato peritale.

A tale fine, all'interno della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy nonché gli allegati sopra identificati. Dovrà altresì essere allegato in formato .rtf o word.zip un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita.

ASSEGNA

all'esperto un fondo spese pari ad € 500,00, da versarsi a cura del creditore procedente entro 45 giorni dal giuramento dell'esperto.

PRECISA

che il giuramento dell'esperto **dovrà avvenire telematicamente entro giorni 10 dalla comunicazione del presente provvedimento a cura della cancelleria** (e solo residualmente –ed in presenza di giustificati motivi- comparando in cancelleria il primo o il secondo mercoledì successivo alla nomina, tra le ore 12 e le ore 13, ed in ogni caso entro 10 giorni dalla comunicazione del presente decreto), **con la compilazione del seguente modulo, da depositarsi in PCT:**

*Tribunale Ordinario di Cosenza
Sezione I Civile – Esecuzioni Immobiliari
ESPERTO STIMATORE
ACCETTAZIONE INCARICO - GIURAMENTO*

*Il/la sottoscritto/a, arch./geom./ing. _____ ,
rilevato che è stato nominato esperto stimatore ex art. 568 c.p.c. con decreto del giudice dell'esecuzione di fissazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c.;*

preso atto:

- *delle modalità di accettazione dell'incarico precisate nel decreto di nomina;*
- *del contenuto del sopra citato decreto;*
- *delle prescrizioni generali concernenti le modalità di deposito telematico degli atti richiamate nel decreto di nomina;*
- *delle modalità di accettazione dell'incarico previste nelle linee guida del Presidente del Tribunale del 5 maggio 2020*

DICHIARA

- di non versare in alcuna situazione d'incompatibilità in relazione all'incarico affidato;

- di accettare l'incarico affidato;

letto quindi l'art. 161 disp. att. c.p.c.:

GIURA

di bene e fedelmente procedere alle operazioni affidate con il presente decreto allegato a quello di fissazione dell'udienza ex art.

e segnatamente:

DICHIARA

di aver preso atto del contenuto dell'incarico conferito e delle prescrizioni formulate dal giudice dell'esecuzione secondo le seguenti prescrizioni indicate nel decreto di fissazione udienza ex art. 569 c.p.c. e nomina perito;

DICHIARA

di essere consapevole che:

- le operazioni devono essere eseguite in maniera continuativa, senza alcuna sospensione che non sia disposta dal giudice, e che in nessun caso può sospendere o anche solo ritardare le sue indagini su richiesta o invito di parte, sia creditrice che debitrice; non costituendo le trattative tra le parti –salvo espressa autorizzazioni del G.E. limitate a casi eccezionali- legittimo motivo di sospensione delle operazioni peritali;

- le operazioni dovranno essere portate a termine con la massima puntualità, al fine di evitare il rinvio dell'udienza già fissata e la violazione del principio della ragionevole durata del processo esecutivo ex artt. 111 Cost e 6 CEDU.

I ritardi ingiustificati saranno peraltro valutati in sede di liquidazione del compenso come previsto ai sensi dell'art. 52 DPR 115-2002, e richiamato dal Protocollo di Intesa del 16.12.2019 tra Tribunale di Cosenza, Procura e ordini avente ad oggetto le regole per l'iscrizione e la permanenza nell'albo dei CTU del Tribunale di Cosenza;

Solo per difficoltà oggettive insorte nel corso dell'incarico, non imputabili alla mancanza di diligenza dell'esperto, potrà essere concessa una proroga, purché la relativa richiesta venga inoltrata al GE tempestivamente rispetto all'insorgere dell'impedimento e, ovviamente, prima della scadenza del termine originariamente previsto per l'espletamento dell'incarico.

La mancata risposta ad uno solo dei quesiti impedisce la liquidazione del compenso e delle spese (l'incarico si considera non espletato) e rende necessario provvedere al suo completamento, oltre ad essere giusta causa di revoca

COMUNICA

di essere reperibile presso i seguenti recapiti: Città / Via / Numero Civico / CAP /

Telefono

Cellulare

FAX

Indirizzo Posta Elettronica Certificata (PEC)

PROCEDE

infine alla sottoscrizione del presente atto di giuramento con firma digitale ed all'invio telematico alla cancelleria dell'ufficio esecuzioni.

Luogo e Data

L'esperto stimatore Arch./geom./ing.

PRECISA

Che decorso il termine suindicato senza l'intervenuto giuramento il CTU verrà considerato decaduto dall'incarico e il G.E. provvederà alla nomina di un sostituto.

Il CTU darà in ogni caso inizio alle operazioni peritali e le sospenderà in mancanza di avvenuto versamento del fondo entro 60 giorni, relazionando al G.E.);

Al fine di consentire all'esperto lo svolgimento dell'incarico **autorizza** l'esperto stimatore a:

- a) accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla legge 31.12.96 n. 675 sulla "Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali";
- b) richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.



(parte relativa al Custode)

ASSEGNA AL CUSTODE I SEGUENTI INIZIALI COMPITI

- a) Fornire ausilio tecnico- giuridico all'esperto stimatore nell'esame della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. e nel compimento dei controlli;
- b) notificare il presente provvedimento al domicilio del debitore esecutato comunicazione della data fissata per il primo accesso esclusivamente al debitore esecutato mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno anche se l'unità sia occupata da soggetti terzi rispetto alla procedura esecutiva ed invitandolo ad essere presente al compimento delle operazioni; al momento dell'accesso il custode dovrà rendere edotto l'occupante: 1) della circostanza che egli, in forza della procedura esecutiva, è divenuto "mero detentore" dell'unità immobiliare pignorata; 2) che se non consentirà il regolare svolgimento della procedura esecutiva, con particolare riferimento ai sopralluoghi dell'esperto stimatore ed alle visite di coloro che sono interessati a partecipare alla vendita coattiva, potrà essere revocata la sua autorizzazione ad occupare il bene e disposto il rilascio forzoso;
- c) eseguire un primo accesso, di concerto con l'esperto stimatore entro 20 giorni dall'assegnazione dell'incarico, procedendo ad identificare le persone che occupano l'immobile (oltre ai familiari conviventi con il debitore), redigendo, ove il comportamento del debitore o del terzo che occupa l'immobile lo rendano necessario, apposito verbale di immissione in possesso e segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione ogni difficoltà riscontrata al fine di consentire la tempestiva adozione dei provvedimenti di cui all'art. 560, terzo comma, c.p.c. (revoca dell'autorizzazione a risiedere presso l'immobile ed emissione del relativo ordine di liberazione);
- d) avvalersi -nelle ipotesi in cui l'esecutato non consenta l'ingresso, nonostante ritualmente notiziato della data prevista per il sopralluogo- di un fabbro di propria fiducia per sostituire la serratura della porta d'ingresso al fine di consentire il sopralluogo al ctu e, se necessario dell'ausilio della forza pubblica, alla cui richiesta è fin d'ora autorizzato, riferendo successivamente dell'attività svolta anche ai fini dell'eventuale emissione di un ordine di liberazione;
- e) curare l'amministrazione dei beni pignorati, gestire attivamente ed economicamente i beni ricavandone rendite e profitti ed incassando eventuali canoni a carico degli occupanti) provvedendo a versare le somme incassate in virtù dell'espletamento del presente incarico su c/c acceso ad hoc e intestato alla procedura. A riguardo il custode si adopererà più precisamente a (I) dare immediata comunicazione delle propria nomina agli eventuali occupanti (con o senza titolo) degli immobili pignorati intimando loro di versare a lui tutte le somme altrimenti dovute al debitore esecutato; (II) riscuotere i canoni di locazione e le indennità per occupazione non opponibile; (III) versare senza ritardo le somme percepite direttamente sul C/C acceso ; (IV) segnalare tempestivamente al giudice dell'esecuzione l'eventuale omesso pagamento dei canoni o delle indennità pattuite che si protragga da almeno 3 mensilità; (V) intimare tempestiva disdetta di eventuali contratti di locazione o comunque di godimento dei beni, laddove esistenti, esercitando, previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione, le azioni previste dalla legge necessarie per conseguire la disponibilità dei beni; (VI) segnalare ai creditori intervenuti nella procedura esecutiva ed al Giudice dell'esecuzione l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, 3o comma c.c.;
- f) segnalare a questa autorità giudiziaria la necessità di interventi di manutenzione urgente;
- g) segnalare eventuali comportamenti del debitore tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita del bene, o comunque ogni circostanza che renda opportuna la revoca della autorizzazione al debitore a permanere nella detenzione dell'immobile e renda necessario l'immediato sgombero dei locali;
- h) qualora l'immobile sia già libero da persone, il custode deve acquisire immediatamente il possesso del cespite mediante la sostituzione delle serrature di accesso o l'acquisizione definitiva delle chiavi;



- i) qualora taluno degli immobili sia in condominio, dare immediata comunicazione della propria nomina all'amministrazione condominiale, specificando espressamente che non saranno ritenute spese rimborsabili in prededuzione quelle relative alla gestione ordinaria del condominio e quelle straordinarie non espressamente approvate dal Tribunale e che non siano dirette alla conservazione dell'integrità fisica e funzionale dello stabile; partecipare alle assemblee condominiali eventualmente convocate; il custode inviterà l'amministrazione condominiale a far pervenire presso il suo studio copia delle richieste di pagamento inviate al proprietario dell'immobile, dei verbali e delle delibere delle assemblee condominiali, nonché, di ogni ulteriore comunicazione afferente alla gestione del condominio;
- j) adoperarsi, accompagnandoli di persona (o a mezzo di un suo delegato ad hoc e senza aggravio di spese per la procedura), affinché tutti gli interessati all'acquisto possano esaminare l'immobile o gli immobili oggetto della procedura precisando, ove richiesto, gli eventuali oneri condominiali per i quali, in base a quanto disposto dall'art. 63, 2o comma, disp. att. c.c., il potenziale aggiudicatario potrebbe essere chiamato a rispondere solidamente con il debitore, segnalando al giudice eventuali comportamenti del debitore tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita del bene, o comunque ogni circostanza che renda opportuna la revoca della autorizzazione al debitore a permanere nella detenzione dell'immobile e renda necessario l'immediato sgombero dei locali;
- k) depositare in via telematica una relazione periodica iniziale subito dopo il primo accesso e relazioni semestrali nel corso della custodia ed una finale contenente rendiconto;
- l) il custode redige verbale di tutte le operazioni effettuate nel corso degli accessi, da depositarsi in via telematica nel fascicolo della procedura;
- m) curare l'apertura di un conto corrente presso l'Istituto Bancario di fiducia nelle ipotesi in cui debbano essere riscossi canoni di locazione o affitti in favore della procedura, comunicando sin dalla prima relazione gli elementi identificativi del conto;
- n) richiedere al creditore procedente un fondo spese di € 200,00 in presenza di spese da sostenere (e che dovranno essere congruamente documentate) come in ipotesi di pagamento fabbro per accesso forzoso o apertura conto corrente per apprensione canoni di locazione; tale importo da versare su C/C che verrà acceso e intestato alla procedura sarà utilizzabile esclusivamente a copertura spese e non a titolo di acconto per compenso.

ORDINA

alla parte esecutata di fornire al nuovo custode il rendiconto dell'attività svolta sino ad oggi nonché ogni altro documento necessario al fine di adempiere compiutamente all'incarico affidatogli;

ASSEGNA

al professionista custode un acconto sul compenso pari ad € 300.00, da versarsi a cura del creditore procedente entro 45 giorni dalla comunicazione del presente decreto a cura della cancelleria.

DISPONE

- che il custode provveda ad accendere un C/C con le medesime modalità previste già da questo G.E. (nella propria ordinanza di delega delle operazioni di vendita per la fase successiva) conto che il professionista, ove successivamente nominato delegato, utilizzerà per le attività proprie della funzione di delegato e indicate nella suindicata ordinanza.

- che il custode verifichi che il creditore procedente versi entro 45 giorni dalla comunicazione del presente decreto l'importo di € 200,00 quale fondo spese per la procedura per attività legate alla custodia e all'eventuale accesso forzoso. dispone che il custode avvisi il G.E. qualora il creditore non abbia provveduto al versamento del fondo entro 60 giorni;



(parte relativa al debitore esecutato e ai creditori,
nonché per conoscenza agli ausiliari del Giudice e alla cancelleria per gli adempimenti)

FISSA

per la audizione del/i debitore/i, delle altre parti, degli eventuali comproprietari e dei creditori aventi un diritto di prelazione risultante dai pubblici registri e non intervenuti, ex art. 569 c.p.c. l'udienza del 14 dicembre 2021 ore 10:30 .

AVVISA

i creditori e il/i debitore/i che copia della perizia sarà loro inviata direttamente dall'esperto almeno 30 giorni prima dell'udienza sopra fissata a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non sia possibile a mezzo fax o posta ordinaria. In ogni caso, la relazione sarà resa disponibile in modalità telematica per la consultazione da parte del debitore e dei creditori nello stesso termine di 30 giorni prima dell'udienza.

AVVISA

il creditore procedente e gli intervenuti, nonché il/i debitore/i, che possono depositare in via telematica sino all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note al perito, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria; in tale caso l'esperto interviene all'udienza per rendere i chiarimenti.

AVVISA IL DEBITORE

che alla udienza sopra indicata verrà fissata la data della vendita dell'immobile; che è sua facoltà, allo scopo di evitare detta vendita, di versare un importo pari a un quinto dei crediti fatti valere e chiedere di poter pagare la restante parte in un massimo di trentasei rate mensili (conversione del pignoramento), purché la relativa istanza sia proposta entro la udienza sopra indicata.

L'istanza di conversione del pignoramento ex art. 495 c.p.c., consente di ottenere la possibilità di un pagamento dilazionato sino ad un massimo di 36 mesi ed evitare in tal modo la vendita; l'istanza, a pena di inammissibilità, deve essere accompagnata dal versamento di una somma non inferiore ad un quinto dell'importo del credito per cui è stato eseguito il pignoramento e dei crediti dei creditori intervenuti.

AVVISA IL DEBITORE E I CREDITORI

che non sarà concesso alcun rinvio della udienza ex art. 569 cpc fissata con il presente decreto e che, laddove esistano trattative fra le parti volte ad una composizione bonaria della pendenza, la vendita potrà essere evitata solo con la richiesta di sospensione concordata ex art. 624 bis cpc;

AVVISA IL DEBITORE

che all'udienza sopra indicata potrà essere disposta la liberazione del bene che, in mancanza di spontaneo adempimento, sarà successivamente portato ad esecuzione coattiva a partire dal primo esperimento di vendita, anche se infruttuoso;

AVVISA I COMPROPRIETARI

che è loro facoltà acquistare la quota del debitore esecutato; che nel caso non intendessero acquistare tale quota, se il bene non è comodamente divisibile, potrà procedersi alla vendita dell'intero bene, ai sensi dell'art. 600 cod. proc. civ., compresa la loro quota, anche se non debitori, con diritto a percepire una



proporzionale parte del prezzo all'esito della vendita. Al fine di scongiurare tale eventualità occorre che al giudice della esecuzione, ai sensi dell'art. 600 cpc. sia data prova della possibilità di liquidare la quota al valore di mercato: tale eventualità ricorre quando il comproprietario non esecutato interessato all'acquisto

della sola quota dichiara a verbale la propria intenzione e ne assevera la serietà mediante il deposito di una cauzione pari al 10% del valore di stima di perizia della quota versata con assegno circolare intestato alla procedura. Non verranno concessi rinvii allo scopo di formalizzare la offerta

ANTICIPA

Che il creditore procedente depositerà su un conto corrente, intestato alla procedura (proc. Esec. Imm. R.g.e. N. .../201..), e vincolato all'ordine del giudice la somma di € 3.500,00 o la diversa che il professionista delegato chiederà loro per fare fronte alle spese della procedura entro un termine successivo all'udienza con la quale verrà disposta la delega a norma dell'art. 569 c.p.c., come verrà precisato da comunicazione del delegato una volta ottenuta la delega alla vendita a seguito dell'udienza 569 cpc; in caso di inottemperanza, verrà concesso un solo ulteriore termine per provvedere (ai sensi dell'art. 154 c.p.c., il quale non consente di prorogare per più di una volta il termine ordinatorio) e il mancato versamento potrà essere considerato come inattività della parte ex art. 630 c.p.c.

Successivamente all'accettazione dell'incarico infatti il delegato provvederà ad aprire immediatamente il conto corrente nonché a notificare via PEC il creditore procedente e i creditori titolati indicando di versare sulla procedura i fondi richiesti a mezzo bonifico bancario o assegno;

RICORDA

che sin d'ora, come supra indicato, il creditore procedente è tenuto al pagamento di:

- fondo spese di pari ad € 500,00 onnicomprensivo da anticipare al ctu.
- fondo spese di € 200 quali spese di procedura (custodia, eventuale accesso forzoso)
- acconto di € 300 oltre oneri sul compenso del custode

DISPONE

che la Cancelleria provveda alla comunicazione del presente provvedimento telematicamente al creditore procedente, ai creditori intervenuti, al debitore –qualora costituito- nonché all'esperto nominato e al custode.

INCARICA

il creditore procedente di provvedere almeno 10 giorni liberi prima dell'udienza ai sensi dell'art. 569 c.p.c. alla notificazione del presente provvedimento al debitore, ai comproprietari e ai creditori iscritti e non intervenuti ex art. 498 c.p.c. e di portarne adeguata documentazione a prova in udienza.

La mancata prova dell'avvenuta notifica del presente decreto al debitore potrà essere considerata dal Giudice condizione ostativa alla trattazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c. e oggetto di valutazione della diligenza tenuta dal creditore procedente, primo interessato alla speditezza della procedura esecutiva

DISPONE

che il perito stimatore e il custode compaiano all'udienza ex art. 569 c.p.c.

La loro mancata comparizione **potrà essere valutata dal G.E. ai fini della determinazione del compenso**

Manda alla cancelleria per la comunicazione alle parti costituite e ai nominandi ausiliari del G.E.

Cosenza, 02/08/2021

Il G.E.

Giorgio Previte



Ing. Liguori Tina
Via Sandro Pertini 61 87036 Rende (CS)
Cell. 3495843160
Email : tinaliguori@virgilio.it Pec : modestinaliguori@pec.it

Tribunale Civile di Cosenza
Esecuzioni Immobiliari
Procedura n. 70_2020

VERBALE INIZIO OPERAZIONI PERITALI

L'anno duemilaventuno, il giorno tredici del mese di ottobre alle ore diciassette e trenta io sottoscritto ing. Liguori Modestina, nominato CTU nel procedimento in oggetto, sono intervenuto sui luoghi di causa in via Salemi n.12/14 nel Comune di Montalto Uffugo (CS), presso l'appartamento di proprietà dei sig. [REDACTED]

Al sopralluogo sono presenti oltre al CTU:

SIGNORA [REDACTED] IN QUALITÀ DI ESECUTATO
AVVOCATO CATERINA PETRELLI IN QUALITÀ DI USUFRUO DELEGATO DAL GIUDICE
[REDACTED] DELLA SIGNORA [REDACTED]
AVVOCATO ANNA PETRELLI IN QUALITÀ DI AVVOCATO DELL'ESECUTATO

Dopo aver dato lettura dei quesiti posti, di cui al Verbale d'Udienza del 02/08/2021, ho dato inizio alle operazioni peritali. Alla presenza continua degli intervenuti, ho effettuato ricognizione dei luoghi, operando rilievi metrici e fotografici.

I presenti osservano quanto segue:

LA SIGNORA [REDACTED] DICHIARA DI VOLER TRANSIGERE LA ^{CONTROVERSA} VICENDA
PER COME GIÀ MANIFESTATO IN UDENZA PER MEZZO DELL'AVVOCATO
PETRELLI.

Alle ore 18:30, le operazioni peritali vengono sospese con riserva di riprenderle, previa opportuna e rituale comunicazione alle parti, con congruo anticipo.

Letto, confermato, sottoscritto in Montalto, 13/10/2020

Firma [REDACTED]

Il CTU
[REDACTED]

Visura per soggetto
limitata ad un comune
Situazione degli atti informatizzati al 18/10/2021

Data: 18/10/2021 - Ora: 15.11.54

Segue

Visura n.: T273081 Pag: 1

Dati della richiesta	[REDACTED]
Soggetto individuato	[REDACTED]

Fabbricati siti nel comune di MONTALTO UFFUGO (Codice: F416) Provincia di COSENZA
Foglio: 60

1. Unità Immobiliari site nel Comune di MONTALTO UFFUGO(Codice F416) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		60	482	9	2		A/2	1	6 vani	Totale: 97 m ² Totale escluse aree scoperte*: 94 m ²	Euro 464,81	VIA SALERNI SNC piano: 3 interno: 10 scala: U edificio: A; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
2		60	482	19	2		C/6	U	22 m ²	Totale: 24 m ²	Euro 76,13	VIA SALERNI SNC piano: S1 scala: U edificio: A; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Immobile 2: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Totale: vani 6 m² 22 Rendita: Euro 540,94



Direzione Provinciale di Cosenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto
limitata ad un comune
Situazione degli atti informatizzati al 18/10/2021

Data: 18/10/2021 - Ora: 15.11.54

Fine

Visura n.: T273081 Pag: 2

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni
2			(1) Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 24/07/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 28/07/2008 Repertorio n.: 59638 Rogante: CALVELLI ANNA Sede: RENDE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 17565.1/2008)			

Unità immobiliari n. 2

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Dichiarazione protocollo n. CS0105710 del 05/03/2008

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Cosenza**

Planimetria da via a in Comune di Montalto Uffugo

Via Salerno

cat SNC

Identificativi Catastrali.

Completata da

Tingano Giovanni

Sezione:

Foglio: 60

Iscritto all'albo

Geometri

Particella: 482

Subalterno: 9

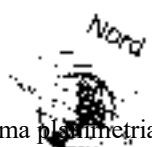
Prov Cosenza

N. 2923

Scheda n. 1 Scala 1:200

"Fabbricato A"

PIANTA PIANO TERZO
SUB 9 - Int. n. 10



Ultima planimetria in atti

Dichiarazione protocollo n. CS0105710 del 05/03/2008

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Cosenza

Planimetria da via a in Comune di Montalto Uffugo

Via Salerno

cat. SNC

Identificativi Catastali.

Completata da

Tingano Giovanni

Sezione:

Foglio: 60

Iscritto all'albo

Geometri

Particella: 482

Subalterno: 19

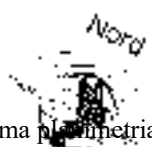
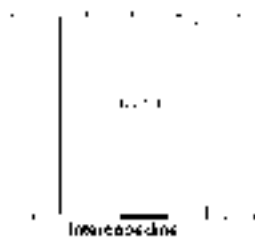
Prov. COSENZA

N. 2923

Scheda n. 1 Scala 1:200

"Fabbricato A"

PIANTA PIANO INTERRATO
SUB 19



Ultima planimetria in atti

N=27500

E=14300

1 Particella: 482

Direzione Provinciale di Coesenza Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore PIETRO DE SENSI

Via tel. (0.90 euro)

Comune: MONTALTO UFFUGO
Foglio: 60

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

9-Set-2020 0.38.38
Prot. n. 711421/2020



ELABORATO PLANIMETRICO	Completato da: Yugeno Giovanni	Esistente all'albo: Domestici	Prov. Comasca	N. 2923
Onere di Borrullo Ugo	Sostituito: Foglio: 48	Particella: 482	Prodotto in n. 01/01/1988	942
Situazione grafica dei volumi				
Tipo Mappe n. 70853 del 18/02/2005 Scala 1 : 500				

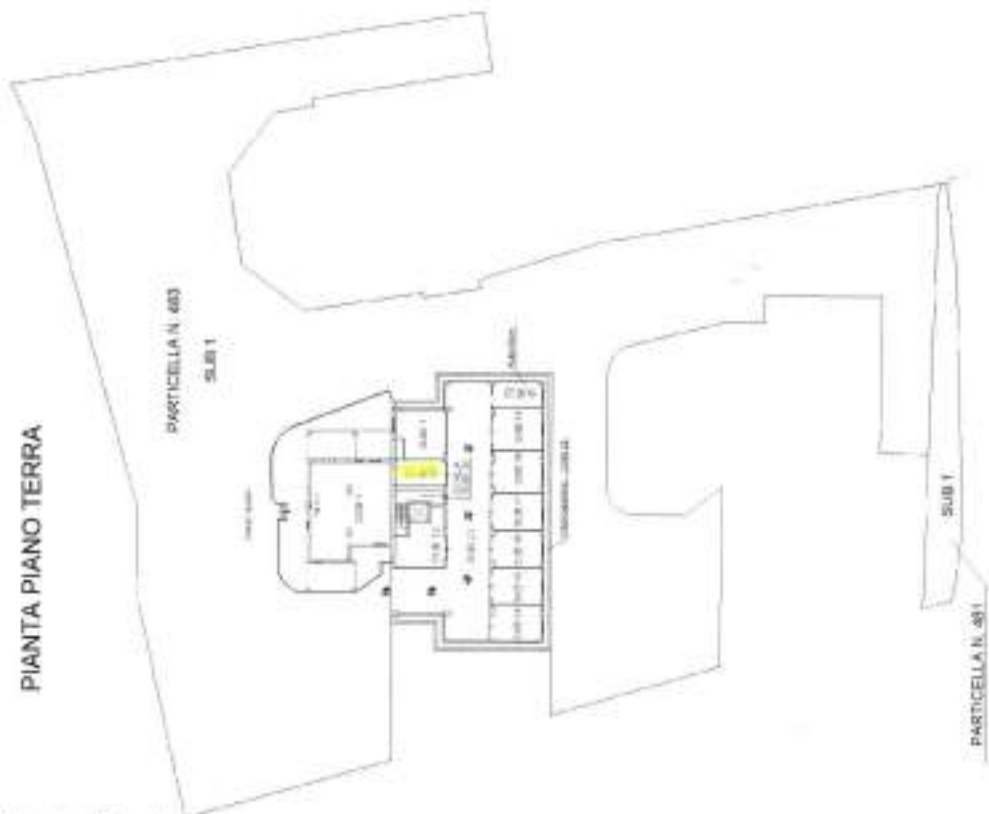
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di **COSENZA**

Ultima planimetria in atti

Data: 03/11/2021 - n. T142011 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO SECONDO



PIANTA PIANO TERZO



PIANTA PIANO QUARTO

SOTTOTETTO





Città di Montalto Uffugo

(Provincia di Cosenza)

GESTIONE DELLE ATTIVITA' EDILIZIE



Permesso di Costruire n. 20

IL RESPONSABILE



Letta l'istanza a firma di [redacted] nella qualità di Legale Rappresentante dell' [redacted] con sede in [redacted] alla [redacted] datata 21.04.2005, intesa ad ottenere il rilascio del permesso di costruire per la realizzazione di tre fabbricati, identificati con tipologia A, tipologia B e tipologia C, costituiti da quattro livelli, ed in particolare:

- il piano seminterrato in parte destinato a box auto ed in parte ad abitazione;
- i piani terra e primo destinati ad abitazione;
- il piano secondo destinato in parte ad abitazione ed in parte a soffitta
- il piano sottotetto destinato a soffitte;

con strutture portanti in c.a., in località Salerni di questo Comune, il cui progetto è stato redatto dall'Ing. [redacted] significando che lo stesso è anche direttore dei lavori;

Vista la proposta favorevole sul rilascio del provvedimento finale formulata da quest'Ufficio in data 25.10.2005,

Vista l'attestazione di deposito del progetto di cui sopra datata 03.02.2006, n. 187 di prot., rilasciata dalla Regione Calabria Ass.to LL.PP., Settore Tecnico Decentrato n. 34, Ufficio del Genio Civile di Cosenza;

Vista l'autocertificazione a firma dell'Ing. [redacted] nella qualità di progettista e direttore dei lavori dell'intervento edilizio sopra richiamato con la quale dichiara, giusto art.20 del D.P.R. 380/2001, che la progettazione è stata redatta nel rispetto delle norme igienico sanitarie vigenti in materia;

Visto il parere rilasciato dal Corpo Forestale dello Stato, Coordinamento Provinciale di Cosenza, del 14.02.2006, n. 2880 di prot., relativo al vincolo idrogeologico e forestale,

Visto che l'importo relativo agli oneri di urbanizzazione ascende a Euro 13.969,91 e l'importo relativo al contributo sul costo di costruzione ascende a Euro 55.822,27;

Vista la convenzione per la rateizzazione dei contributi di cui sopra e la relativa polizza fidejussoria n. 88 - 404A0831 rilasciata in data 21.02.2006 dalla [redacted]

Vista la legge 18.08.2000, n. 267;

Visto il D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e successive modificazioni ed integrazioni;

Tenute presenti le vigenti disposizioni di legge in materia, rilascia il presente

PERMESSO DI COSTRUIRE

Alla società [redacted] sopra generalizzata, per la realizzazione dei tre fabbricati sopra descritti, sotto l'osservanza delle seguenti prescrizioni:

- 1) Salvo i diritti di terzi,
- 2) I lavori dovranno essere eseguiti in conformità del progetto una cui copia munita dei timbri di questo Ufficio, fa parte integrante del presente permesso di costruire;
- 3) I locali del sottotetto dovranno essere adibiti a soffitte, come da progetto approvato, a servizio esclusivo delle unità abitative del fabbricato di che trattasi.

87046 Piazza Municipio, 1 - Telefono 0984931074 Fax 0984932490 -
<http://www.comune.montaltouffugo.cs.it> e-mail: web@comune.montaltouffugo.cs.it
[Delegazione Municipale] 87040 Via Santa Rita (Scala) - Telefono 0984934837 Fax 0984937052 -

- 4) Le acque bianche, vengano smaltite mediante convogliamento nei fossi di scolo o canalizzazioni esistenti; Per lo smaltimento nella cunetta stradale dovrà essere richiesto il preventivo parere favorevole allo scarico dell'Amministrazione Provinciale di Cosenza, Settore Viabilità;
- 5) Siano rispettate le norme igienico sanitarie vigenti in materia;
- 6) Siano rispettate tutte le prescrizioni indicate nel parere rilasciato dal Corpo Forestale dello Stato, Coordinamento Provinciale di Cosenza, sopra menzionato;
- 7) I lavori abbiano inizio entro un anno dalla data di rilascio del presente permesso di costruire;
- 8) Il termine di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata non può superare i tre anni dell'inizio dei lavori;
- 9) Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere prodotta a quest'Ufficio la certificazione dell'impresa esecutrice dei lavori con attestazione DURC - Documento Unico di Regolarità Contributiva - rilasciato dagli Enti Previdenziali (INPS, INAIL e Cassa Edile), introdotto dal Dlgs 06/10/2004, n° 251, correttivo del Dlgs 10/09/2003, n° 276;
- 10) Dare comunicazione a questo Ufficio dell'inizio e della ultimazione dei lavori;
- 11) Contestualmente alla ultimazione dei lavori vengano prodotte certificazioni di regolare esecuzione degli impianti elettrici, igienico - sanitario, di riscaldamento e di distribuzione del gas, redatte dalle ditte installatrici, nonché certificazione di regolare smaltimento degli inerti, rilasciata dall'impianto di trattamento autorizzato;
- 12) Venga ottemperato a quanto prescritto dal regolamento acquedotto comunale così come previsto con delibera di Consiglio Comunale n. 24 del 24.03.1999 ed inoltre, vengano previste adeguate cisterne per l'approvvigionamento idrico, previa autorizzazione dagli organi competenti;
- 13) Siano rispettate le aree parcheggio in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione - giusta quanto sancito dall'art. 95 del Regolamento Edilizio Comunale - come pure a provvedere alla salvaguardia ed all'incremento delle alberature, siccome prescritto dall'art. 100 del Regolamento Edilizio del Piano Regolatore del Comune di Montalto Uffugo.
- 14) Entro quindici giorni dalla ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, dovrà essere presentata domanda per il rilascio del certificato di agibilità, giusta art.25 D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e successive modificazioni ed integrazioni; La mancata presentazione della domanda comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77 a 464 Euro, giusta art.24 comma 3 D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e successive modificazioni ed integrazioni.
- 15) Venga ottemperato a quanto prescritto dal D.L.G. n. 494/96 e successive modificazioni ed integrazioni, in merito all'adozione delle procedure di legge, concernenti il rispetto della normativa vigente in termini di sicurezza sul cantiere.

Montalto Uffugo li 23.02.2006

IL RESPONSABILE
Ing. Giancarlo Aloe

Il presente permesso di costruire è affissa e pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune per la durata di quindici giorni consecutivi dal 23.02.2006 a tutto il 10.03.2006.

Montalto Uffugo li 27.02.2006

IL MESSO COMUNALE

X RICEVUTA 04/05/06





Citta' di Montalto Uffugo

(Provincia di Cosenza)



GESTIONE DELLE ATTIVITA EDILIZIE

Prot. n. 7150
N. / progr.

Certificato di Agibilità

IL RESPONSABILE

Vista la domanda del Sig. [redacted] nella qualita di legale rappresentante della Societa [redacted] datata 18.03.2008, prot. n. 7150, intesa ad ottenere il rilascio del certificato di agibilita, relativo a tre fabbricati, denominati in progetto come corpo A, corpo B, e corpo C, a tre piani destinati a civile abitazione, oltre piano seminterrato destinato a garage ed abitazione e sottotetto destinato a soffitte, individuati in Catasto al foglio di mappa n. 60 particelle n. 480, 482, e 484, con strutture portanti in c.a., siti alla Via Salerno di questo Comune;

Visto che per i fabbricati sopra detti è stato rilasciato permesso di costruire n. 20 del 23.02.2006 ed è stata presentata DIA in data 30.01.2008, n. 2757 di prot.;

Visto il certificato di collaudo statico, redatto dall'Ing. Giuseppe Infusino depositato, ai sensi dell'art. 7 della legge 05.11.1971, n. 1086, presso l'Ufficio del Genio Civile di Cosenza in data 14.02.2008, n. 2923 di prot.;

Viste le dichiarazioni rese ai sensi dell'art. 25, titolo I, del D.P.R. n. 380/2001 dal Sig. [redacted] alla qualita di legale rappresentante della societa [redacted] in data 17.03.2008, con le quali dichiara che i fabbricati in oggetto sono conformi agli elaborati grafici allegati al permesso di costruire ed alla D.I.A. sopra detta, che i muri degli stessi sono perfettamente prosciugati, e che gli ambienti sono salubri;

Visto l'attestato rilasciato dall'Ufficio Tecnico Lavori Pubblici, Servizio Manutenzione, in data 08.08.2008 da cui risulta il regolare allaccio dell'unita immobiliare alla rete idrica e fognante;

Visti i certificati di conformita degli impianti idrici termici alla normativa vigente in materia rilasciato dall' [redacted] in data 18.03.2008;

Visti i certificati di conformita degli impianti elettrici alla normativa vigente, rilasciati dal Sig. [redacted] rappresentante legale della ditta [redacted], in data 17.03.2008;

Visto le denunce catastali n. CS0105775, n. CS0105775 e n. CS0105710 sotto la quale sono stati accatastati i fabbricati sopra descritti, all'Agenzia del Territorio di Cosenza in data 05.03.2008;

Visto il D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e successive modificazioni ed integrazioni;

Vista la legge 18.08.2000, n. 267;

CERTIFICA

Che i tre fabbricati, denominati in progetto come corpo A, corpo B, e corpo C, a quattro livelli sopra descritti, individuati in Catasto al foglio di mappa n. 60 particelle n. 480, 482 e 484, siti alla Via Salerno di questo Comune, sono **Agibili**, con decorrenza odierna, e con le destinazioni sopra specificate, salvi sempre ed impregiudicati tutti i diritti, azioni e ragioni che competono o possono competere tanto al Comune che a terzi per effetto di disposizioni di legge, di regolamenti generali o locali e condizioni particolari.

Di seguito viene riportato lo schema riepilogativo dei fabbricati oggetto del presente certificato:

87046 Piazza Francesco De Munno, 1 - Telefono 0984931074 Fax 0984932490 -
<http://www.comune.montaltouffugo.cs.it> e-mail: web@comune.montaltouffugo.cs.it
[Delegazione Municipale] 87040 Via Benedetto Croce (Scalo) - Telefono 0984934837 Fax 0984937052 -

PIANI	LOCALI PER I QUALI VIENE RILASCIATA L'AGIBILITA' - Foglio di mappa n. 60 particella n. 480 sub. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, particella n. 482 sub. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, e particella n. 484 sub. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25 e 26.		
	APPARTAMENTI N.	ALTRE UNITA' IMMOBILIARI	DESTINAZIONI
SEMINTERRATO	1 (corpo A) 1 (corpo B) 3 (corpo C)	8 (corpo A) 8 (Corpo B) 8 (corpo C)	Garage e abitazione
TERRA	3 (Corpo A) 3 (Corpo B) e 3 (Corpo C)	==	Civile abitazioni
PRIMO	3 (corpo A) 3 (corpo B) 4 (corpo C)	==	Civile Abitazione
SECONDO	2 (corpo A) 2 (corpo B) 3 (corpo C)	Varie	Civile Abitazione e soffitte
SOTTOTETTO	==	Varie	Soffitte

Montalto Uffugo li 11/07/2008

IL RESPONSABILE
Ing. Giancarlo Aloe



Nota di trascrizione

Registro generale n. 17210
 Registro particolare n. 12384
 Presentazione n. 26 del 05/08/2020

Pag. 1 - segue

Sezione riservata all'Ufficio

Liquidazione Totale	€ 299,00	Imposta di bollo	€ 59,00
Imposta ipotecaria	€ 200,00	Sanzioni amministrative	-
Tassa ipotecaria	€ 40,00		

Eseguita la formalità.

Ricevuta/Prospetto di cassa n. 14257
 Protocollo di richiesta CS-53165/1 del 2020

Il Conservatore
 Conservatore AMBRIANI MELINA ELY



Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO GIUDIZIARIO	Numero di repertorio	1228/2020
Data	03/07/2020	Codice fiscale	800 070 50786
Autorità emittente	TRIBUNALE		
Sede	COSENZA (CS)		

Dati relativi alla convenzione

Specie	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
Descrizione	726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Voltura catastale automatica	NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C

Richiedente AVV. ALOE ANTONIO
 Codice fiscale LAO NTN 74L21 D086 F
 Indirizzo VIA ATTILIO GIULIANI COSENZA

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 2

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1					
Comune	F416 - MONTALTO UFFUGO (CS)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	-	Foglio 60	Particella 482	Subalterno	9

Nota di trascrizione

Registro generale n. 17210
 Registro particolare n. 12384
 Presentazione n. 26 del 05/08/2020

Pag. 2 - Fine

Natura	A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	Consistenza	6 vani	N. civico	-
Indirizzo	VIA SALERNI				
Piano	3				
Immobile n.	2				
Comune	F416 - MONTALTO UFFUGO (CS)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 60	Particella	482	Subalterno	19
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE	Consistenza		22 metri quadri	
Indirizzo	VIA SALERNI			N. civico	-
Piano	S1				

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE
 Denominazione o ragione sociale INTESA SANPAOLO SPA
 Sede TORINO (TO)
 Codice fiscale 00799960158
 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
 Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO
 Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]
 Nato il [REDACTED]
 Sesso [REDACTED]
 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
 Per la quota di 1/2

Soggetto n. 2 In qualità di CONTRO
 Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]
 Nato [REDACTED]
 Sesso [REDACTED]
 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
 Per la quota di 1/2

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

IL PIGNORAMENTO SI ESTENDE AD OGNI DIRITTO CONNESSO ACCESSIONE PERTINENZE ADIACENZE ACCESSORI SOPRAELEVAZIONI SERVITU' DIRITTI PROPORZIONALI DI CONDOMINIO ETC.

Direzione Provinciale di COSENZA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare



Certificato n.ro CS 53452 anno 2020
Pag. 1 - Fine

CERTIFICAZIONE AI SENSI DELL'ART. 561 C.P.C.

**Nota di Trascrizione Registro particolare 12384 del 05/08/2020
(Verbale di pignoramento di immobili)**

Ai sensi dell'art. 561 c.p.c., per il periodo 05/08/2000 - 05/08/2020, menzione negativa.

CONSERVATORE
AMBRIANI MELINA ELY



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: COSENZA

Comune: MONTALTO GIUFFU'

Fascia/zona: Suburbana/DAL SANTA MARIA A TRACCHIA PIGNETTE PASSANDO PER SETTIMO E SCALO

Codice di zona: L1

Micronea catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/M)		Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max	Superficie (L/M)	Max	Min	Superficie (L/M)
Abitazioni civili	NORMALE	650	1250	L	6,6	3,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	740	1180	L	6	2,7	L
Box	NORMALE	320	460	L	2,4	1,6	L
Villa e Villini	NORMALE	950	1300	L	4,7	3,4	L

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Lotto 1: Appartamento sito nel comune di Montalto Uffugo via Salerni censito in catasto al foglio 60 p.lla 482 sub 9



Foto 1 Veduta immobile su ortofoto



Foto 2 veduta affaccio su Via Salerni





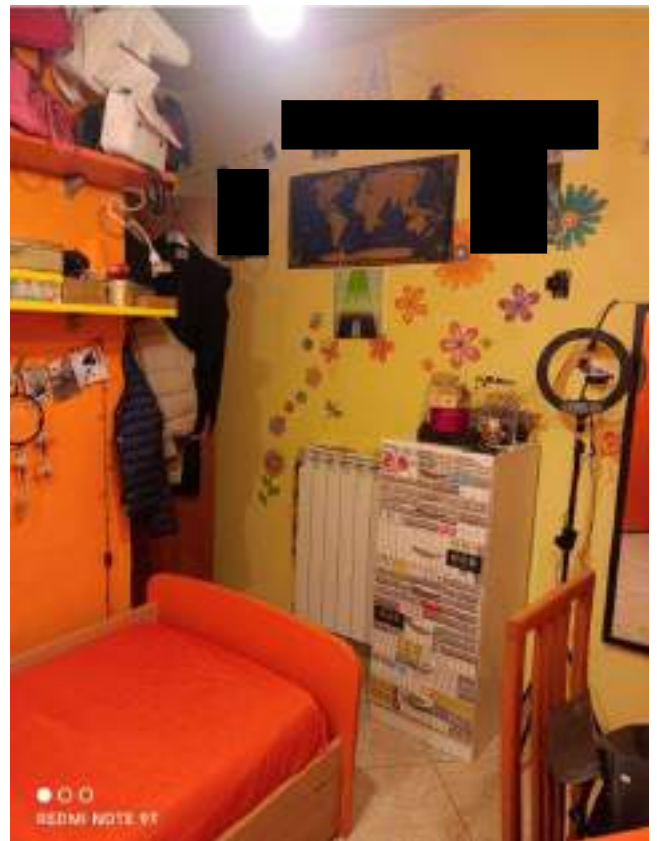
Foto 3 Cucina



Foto 4 Ripostiglio



Foto 5 -6 stanza da letto



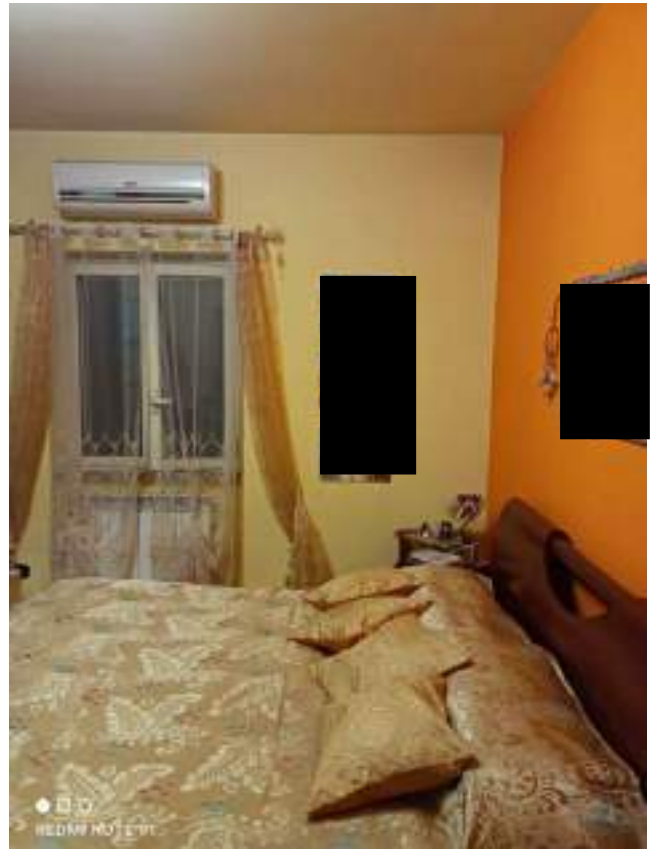


foto 7-8 stanza da letto matrimoniale



foto 9 ripostiglio



Foto 10 bagno di servizio-lavanderia





Foto 11-12 bagno principale



Lotto 2: Garage sito nel comune di Montalto Uffugo via Salerni censito in catasto al foglio 60 p.la 482 sub 19



Foto 23 Veduta immobile su ortofoto



Foto 14 veduta esterna





Foto 15 apertura garage

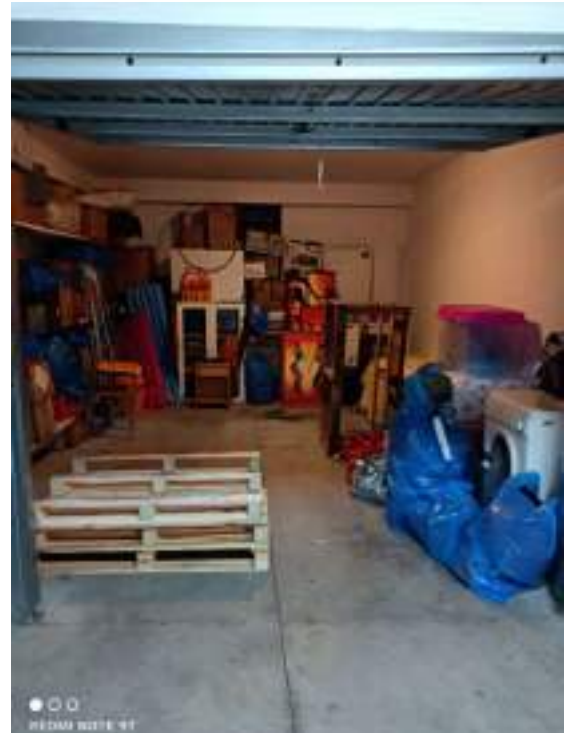


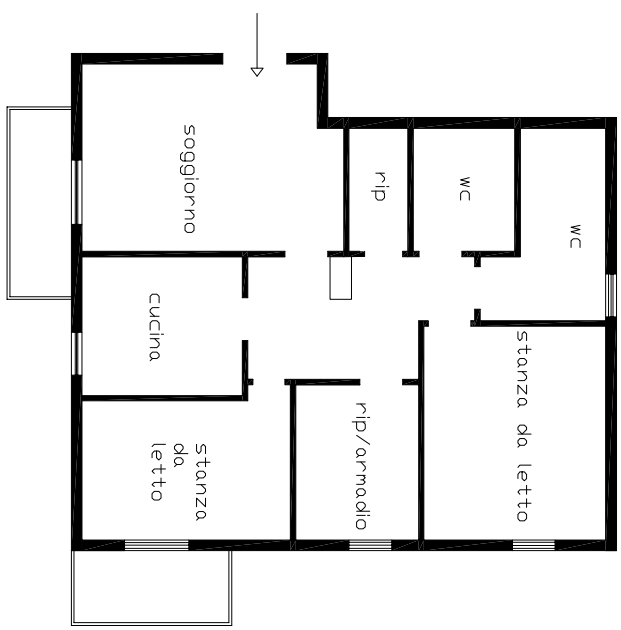
Foto 16 garage



Foto 17 garage

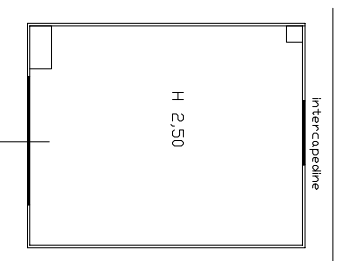


Immobile sito nel Comune di Montalto Uffugo, censito in catasto al foglio 60, p.lia 482 sub 9



Comune	MONTALTO UFFUGO	Provincia	CS	Indirizzo	Via Salerni	Descrizione	PLANIMETRIA IMMOBILE	Data	05/11/2021	Redatto	MLT/DM	Approvato		Tavola	01	Scala	1:100

Immobile sito nel Comune di Montalto Uffugo, censito in catasto al foglio 60, p.lla 482 sub 9



Comune	MONTALTO UFFUGO	Provincia	CS	Indirizzo	Via Salerni	Descrizione	PLANIMETRIA IMMOBILE	Data	05/11/2021	Redatto	M.LUCANI	Approvato		Tavola	02
														Scala	1:100