

TRIBUNALE DI COSENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 54/2010

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott. Giuseppe Greco

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio – Stima dei beni pignorati

➤ **Parte Ricorrente (creditore):**

OMISSIS

➤ **Parte Resistente (debitore):**

OMISSIS

OMISSIS

Esperto incaricato

Ing. Alfredo Conforti

**All'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione
Dott. Giuseppe Greco**

OGGETTO: Esecuzione Immobiliare Procedura n. 54/10 – OMISSIS, con l'Avv. OMISSIS, in danno di OMISSIS , in persona del suo Legale Rappresentante sig.ra OMISSIS, e OMISSIS.

Il sottoscritto Alfredo Conforti, n. 3630 dell'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza e con Studio Professionale alla via dei Bruzi n. 13 di Castrolibero (CS), nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva di cui all'oggetto ed accettato l'incarico giorno 14.02.2012

SI ATTENEVA

scrupolosamente alle disposizioni della nomina,

DOCUMENTAVA

quanto riferito con i seguenti allegati:

- ALLEGATO 1: Acquisizione n. 2 visure per immobile – 22.02.2012
- ALLEGATO 2: Acquisizione n. 1 planimetria catastale – 22.02.2012;
- ALLEGATO 3: Verbale di sopralluogo del 23.02.2012;
- ALLEGATO 4: Rilievo fotografico del 23.02.2012;
- ALLEGATO 5: Richiesta di accesso ad atti e documenti depositati presso il Comune di Montalto Uffugo (CS) – 13.03.2012;
- ALLEGATO 6: Acquisizione n. 3 certificati di residenza – 13.03.2012;
- ALLEGATO 7: Acquisizione n. 1 visura ordinaria presso Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Cosenza – Ufficio Registro delle imprese – 14.03.2012;
- ALLEGATO 8: Acquisizione n. 1 certificato di residenza – 15.03.2012;
- ALLEGATO 9: Rilascio copie di atti e documenti depositati presso il Comune di Montalto Uffugo (CS) – 15.03.2012
- ALLEGATO 10: Comunicazione data primo sopralluogo – 16.03.2012;
- ALLEGATO 11: Acquisizione n. 5 ispezioni ipotecarie – 02.04.2012;
- ALLEGATO 12: Verbale di sopralluogo del 03.04.2012;

ALLEGATO 13: Verbale di separazione consensuale di OMISSIS e OMISSIS;
ALLEGATO 14: Rilievo fotografico del 03.04.2012;
ALLEGATO 15: Acquisizione n. 2 visure storiche per immobile – 07.04.2012;
ALLEGATO 16: Acquisizione n. 1 elenco immobili – 17.04.2012;
ALLEGATO 17: Istanza di rettifica fabbricati presso l’Agenzia del Territorio di Cosenza – 17.04.2012;
ALLEGATO 18: Richiesta di verifica contratti di locazione presso Agenzia delle Entrate di Cosenza – 19.04.2012;
ALLEGATO 19: Acquisizione n. 1 planimetria catastale – 19.04.2012;
ALLEGATO 20: Acquisizione n. 1 elaborato planimetrico – 19.04.2012;
ALLEGATO 21: n. 2 Attestazioni Agenzia delle Entrate di Cosenza per contratti di locazione – 30.04.2012;
ALLEGATO 22: Comunicazione data secondo sopralluogo – 09.05.2012;
ALLEGATO 23: Comunicazione data secondo sopralluogo a terzo occupante – 09.05.2012;
ALLEGATO 24: Verbale di sopralluogo del 24.05.2012;
ALLEGATO 25: Rilievo fotografico del 24.05.2012;
ALLEGATO 26: Planimetrie immobili pignorati;
ALLEGATO 27: Quotazioni OMI.

PREMESSA

L’inizio delle operazioni peritali avveniva in data 23.02.2012, alla presenza della sig.ra OMISSIS, Legale Rappresentante della “OMISSIS”. A seguito di formali richieste venivano rilasciati dagli Uffici Anagrafe e Tecnico del Comune di Montalto Uffugo (CS) e dall’Ufficio Anagrafe del Comune di Cosenza certificati di residenza degli esecutati e documentazione tecnica relativa agli immobili pignorati. In data 13.03.2012, per come riportato nel verbale di apertura delle operazioni peritali, lo scrivente si recava presso gli immobili pignorati non potendo accedervi per l’assenza degli esecutati. Il 16.03.2012 veniva inviata alle parti, per mezzo del servizio postale in plico raccomandato con avviso di ricevimento, la comunicazione della data fissata per l’accesso al compendio pignorato: detta comunicazione non veniva recapitata alla “OMISSIS” né presso l’indirizzo della sede legale né presso la residenza del Legale Rappresentante, sig.ra OMISSIS, risultando al postino il trasferimento dei destinatari. Effettuate le prescritte ispezioni ipotecarie, in data 03.04.2012 si procedeva con l’accesso agli immobili pignorati alla presenza degli esecutati e, dopo aver riscontrato l’incongruenza tra la superficie catastale dell’immobile riportato al N.C.E.U.

del Comune di Montalto Uffugo (CS) sul fgl. 37 p.la 42 sub 11 (418 mq) e quella rilevata in loco (452 mq), si promuoveva istanza di accertamento e rettifica della consistenza del cespite presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, con la rasterizzazione della corretta planimetria catastale già in atti presso l'ufficio: detta operazione consentiva allo scrivente di constatare che erano riconducibili allo stesso identificativo catastale due ulteriori porzioni immobiliari con accesso indipendente, in uso rispettivamente al "OMISSIS", P.IVA OMISSIS, e alla sig.ra OMISSIS, residente alla via Spallanzani n. 3 di Montalto Uffugo (CS). A seguito di formale richiesta di verifica dell'esistenza di contratti di locazione riferibili agli esecutati veniva rilasciata attestazione negativa dagli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza. In data 09.05.2012 veniva inviata alle parti ulteriore plico raccomandato con avviso di ricevimento con la comunicazione della data fissata per l'accesso alle residue porzioni accertate del locale commerciale: la corrispondenza non veniva recapitata per la seconda volta alla "OMISSIS" in quanto l'esecutato risultava al postino irreperibile ad entrambi gli indirizzi. Il 24.05.2012 si concludevano le operazioni di sopralluogo del compendio pignorato. Esaminati gli atti ed i documenti di causa, sulla scorta degli accertamenti e dei rilievi eseguiti sugli immobili pignorati era possibile rispondere alle richieste formulate dal G.E.

QUESITO N. 1:

“Descrivere sinteticamente i beni oggetto di pignoramento, corredandoli, se del caso, con rilievi fotografici e planimetrici, ed accertare la consistenza degli stessi, nonché la corrispondenza o meno con i dati catastali risultanti dalla trascrizione del pignoramento, dalle trascrizioni e iscrizioni anteriori; la descrizione dovrà contenere per ciascun bene pignorato i seguenti elementi:

- a) ubicazione;*
- b) caratteri generali e tipologici;*
- c) estensione;*
- d) identificazione catastale;*
- e) confini;*
- f) natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile;*
- g) vincoli locativi (precisando la data del contratto e della registrazione) e situazione di possesso in capo al/ai debitore/i ovvero a terzi;*
- h) situazione urbanistica, precisando gli estremi degli strumenti urbanistici in vigore, le destinazioni d'uso previste, le eventuali possibilità di edificazione, ampliamento, cambiamento di destinazione d'uso, ristrutturazione, ecc.”.*

Immobile n. 1.

L'immobile oggetto di pignoramento è ubicato alla via Molise n. 4 del Comune di Montalto Uffugo (CS), in zona completamente urbanizzata, prossima ad ogni tipo di attività commerciale, sia di grossa distribuzione che al dettaglio, nel raggio di 500 m, nonché di servizi ed uffici pubblici (farmacia, ufficio postale, delegazione municipale, banca).

Trattasi di civile abitazione della superficie lorda di 172 mq, oltre 146 mq di sottotetto non abitabile, facente parte di fabbricato di maggior consistenza di due livelli fuori terra, confinante per tre lati con corte privata. La struttura portante è del tipo in mattoni con malta, i solai di interpiano sono in latero-cemento, mentre quello di copertura è in legno; lo stato di manutenzione e conservazione interno ed esterno è pari al nuovo; l'accesso avviene su disimpegno di interconnessione dal balcone esistente sul prospetto Est, attraverso scala ad una rampa con sviluppo sulla facciata Nord; la zona giorno presenta un locale cucina abitabile, soggiorno e salone, oltre a wc e locale lavanderia, mentre la zona notte due camere da letto doppie; dal salone si accede con scala interna a sottotetto non abitabile, attualmente allo stato rustico; la porta d'ingresso e le porte interne dei locali sono del tipo in legno, mentre gli infissi di finestre e porte-finestre in alluminio, così come i relativi dispositivi di oscuramento del tipo a persiane; la pavimentazione interna è in gres porcellanato nei locali cucina e soggiorno ed in parquet nel salone e nelle camere da letto; le pareti risultano con intonaco civile liscio per interni completo e tinteggiate; l'impianto elettrico è del tipo sotto traccia, mentre quello termico è autonomo con termo-camino ed elementi riscaldanti in ghisa (entrambi necessitano di verifiche ed eventuali messe a norma alle attuali normative vigenti).

L'immobile oggetto di pignoramento, per come risulta dai succitati allegati, è

- individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Montalto Uffugo (CS) sul Foglio 38 particella 154 sub 2 – categoria A/3 classe 2 consistenza 6 vani Rendita Euro 309,87 – via Sant'Antonello Piano 1 (ALLEGATO 1);
- intestato a
 - OMISSIS nato a Montalto Uffugo (CS) il 18.12.1963, C.F. OMISSIS, proprietario per 1/1 (ALLEGATO 1);
- stato edificato da OMISSIS, nato a Lattarico (CS) il 27.09.1936, in difformità dalla Licenza Edilizia n. 78 del 13.10.1975, con successiva istanza di concessione in sanatoria prot. 9392 del 30.08.1986 tuttora non rilasciata per la mancata integrazione documentale richiesta dal Comune di Montalto Uffugo (CS) (ALLEGATO 9);

- privo di vincoli locativi riconducibili al proprietario (ALLEGATO 21), ed occupato dalla sig.ra OMISSIS in virtù di verbale di separazione omologato dal OMISSIS il 14.01.2009, Sez I, n. 5091/08 RGAC (ALLEGATO 13);
- privo del certificato di agibilità (ALLEGATO 9).

Immobilabile n. 2.

L'immobile oggetto di pignoramento è ubicato alla via Santa Rita del Comune di Montalto Uffugo (CS), in zona completamente urbanizzata, prossima ad ogni tipo di attività commerciale, sia di grossa distribuzione che al dettaglio, nel raggio di 500 m, nonché di servizi ed uffici pubblici (farmacia, ufficio postale, delegazione municipale, banca), così come il precedente.

Trattasi di immobile costituito da n. 4 unità tra loro funzionalmente indipendenti, delle quali tre con accesso dalla pubblica strada ed una da corte privata (bene comune non censibile), destinato a negozi e botteghe (C/1) e della complessiva superficie lorda di 689 mq, oltre che confinante su due lati con proprietà OMISSIS, via Santa Rita e via Spallanzani.

- 1) In occasione del sopralluogo datato 3 aprile 2012 e sulla scorta della documentazione tecnica rilasciata dal Comune di Montalto Uffugo, si rilevava il locale adibito a ristorante-pizzeria, con accesso al piano terra direttamente dalla via Santa Rita, internamente distribuito con ingresso e angolo ristorazione, locale cucina dotato di servizio igienico dedicato e ripostiglio, sala ristorante-pizzeria con annesso servizio igienico, sala piano bar, locale di sgombero ed ulteriore servizio igienico; la pavimentazione dei locali è in scaglie di marmo, le murature sono in parte rivestite con pietra ed in parte intonacate con pittura veneziana, mentre le pareti della cucina sono piastrellate sino ad un'altezza di due metri, intonacate e tinteggiate; l'impianto elettrico è dotato di quadro generale e tre quadri di partizione (cucina, ristorante-pizzeria, piano bar) per i quali è necessaria verifica di conformità alla normativa vigente; la porta d'ingresso è del tipo in vetro-metallo e saracinesca automatica esterna, mentre quelle dei locali in legno tamburato; le finestre sono dotate di infissi in vetro metallo; le pareti ed il soffitto del locale piano-bar sono rivestite con pannelli presumibilmente insonorizzanti, anche se non esiste documentazione tecnica specifica; gli ambienti sono climatizzati con n. 4 macchine inverter. In pari data si accedeva al locale con ingresso da via Spallanzani utilizzato come deposito, privo di pavimenti, intonacato e tinteggiato solo in parte, dotato di impianto elettrico e pregiudicato dalle evidenti infiltrazioni provenienti dalla copertura a terrazza. Entrambe le porzioni immobiliari presentano struttura portante del tipo intelaiata in c.a., con solaio di copertura in latero cemento (ALLEGATO 9).

2) In data 24.05.2012 si rilevavano le porzioni immobiliari in uso al “OMISSIS” e alla sig.ra OMISSIS, constatando quanto segue. Al centro estetico, ubicato al piano terra, si accede direttamente dalla via Santa Rita; oltre all’ingresso-reception sono presenti un locale ufficio con annesso servizio igienico, un ripostiglio, n. 12 locali per attività estetiche e due servizi igienici dedicati agli utenti; il pavimento è del tipo in laminato, le pareti risultano con intonaco civile liscio, la porta d’accesso e gli infissi delle finestre sono del tipo in vetro-metallo; gli impianti abbisognano di verifiche ed eventuali messe a norma alle normative vigenti. Il locale in uso alla sig.ra OMISSIS, con accesso da corte privata attraverso porta in legno a due ante, si presenta allo stato rustico, privo di ogni rifinitura relativa a pavimenti e murature e dotato di impianto elettrico da sottoporre a verifica di conformità. Entrambe le porzioni immobiliari presentano struttura portante del tipo in muratura, e solaio di interpiano in latero cemento (ALLEGATO 9).

L’immobile oggetto di pignoramento, per come risulta dai succitati allegati, è

- individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Montalto Uffugo (CS) sul Foglio 37 particella 42 sub 11 – categoria C/1 classe 1 consistenza 418 mq Rendita Euro 6.066,20 – via Santa Rita Piano T (ALLEGATO 1);
- intestato a
 - OMISSIS, C.F. OMISSIS, proprietario per 1/1 (ALLEGATO 1);
- stato edificato in fasi successive; relativamente alle porzioni di cui al precedente punto 1) è stata rilasciata dall’Ufficio Tecnico del Comune di Montalto Uffugo (CS) copia della Concessione Edilizia n. 34/S (ALLEGATO 9); nessuna documentazione è stata rilasciata per le porzioni immobiliari di cui al precedente punto 2);
- privo di vincoli locativi riconducibili al proprietario (ALLEGATO 21); libero relativamente alle porzioni immobiliari di cui al precedente punto 1), ma parzialmente occupato da attrezzature da cucina per comunità-tavoli-sedie-poltrone; occupato da terzi senza titolo nelle porzioni immobiliari di cui al precedente punto 2) (ALLEGATI 12-24);
- dotato del certificato di agibilità solo relativamente alle porzioni immobiliari di cui al precedente punto 1) (ALLEGATO 9).

QUESITO N. 2:

“Accertare se i fabbricati siano conformi o meno alla concessione edilizia (e, ove possibile, precisare il costo dell’eventuale condono edilizio)”.

Immobile n. 1.

L'immobile è stato edificato da OMISSIS, [REDACTED] in virtù della Licenza Edilizia n. 78 del 13.10.1975 (ALLEGATO 9); nello stato di fatto in cui si trova è stato riscontrato un ampliamento volumetrico con modifica dei prospetti e dello sviluppo della scala esterna d'accesso al primo livello, per la cui sanatoria è stata inoltrata istanza di concessione prot. 9392 del 30.08.1986 alla quale non è seguito il rilascio del titolo abilitativo edilizio per la mancata integrazione documentale richiesta dal Comune di Montalto Uffugo (CS). La diversa e non autorizzata distribuzione interna comporta l'obbligo di aggiornamento della planimetria catastale presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio. I costi da sostenere per il completamento della domanda di condono, compreso il prescritto aggiornamento catastale e la verifica di conformità degli impianti alla normativa vigente, sono computabili con buona approssimazione in euro 2.000,00 (euro duemila/00).

Immobile n. 2.

L'immobile oggetto di pignoramento è conforme alla Concessione Edilizia n. 34/S rilasciata dal Comune di Montalto Uffugo (CS), per la sola porzione di fabbricato in c.a. Nessun atto amministrativo è stato prodotto dall'ufficio tecnico comunale competente relativamente alla porzione con struttura portante in muratura. La diversa e non autorizzata distribuzione interna comporta l'obbligo di aggiornamento della planimetria catastale presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio, che unitamente alla verifica di conformità degli impianti alla normativa vigente comporta una spesa stimabile con buona approssimazione in euro 800,00 (euro ottocento/00) per ogni unità derivata.

QUESITO N. 3:

“Stabilire, sulla scorta dei documenti prodotti, se l'immobile sia soggetto a limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù o vincoli reali di ogni genere e verificare la regolarità della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cod. proc. civ. eventualmente completandola (in particolare ricostruendo la continuità, per un periodo non inferiore al ventennio, dei passaggi di proprietà relativi al bene)”.

Sulla base dei documenti in atti e delle ispezioni ipotecarie (ALLEGATO 11), entrambi gli immobili pignorati risultano presenti nelle seguenti formalità:

- Iscrizione del 04.05.2006 Registro Particolare 2695 Registro Generale 14750 – Notaio OMISSIS Repertorio 24579/9643 del 28.04.2006 – **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **concessione a garanzia di mutuo fondiario**;
- Trascrizione del 17.03.2010 Registro Particolare 5396 Registro Generale 7915 – OMISSIS Repertorio 279/2010 del 09.02.2010 – **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.**

Inoltre l'immobile individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Montalto Uffugo (CS) sul Foglio 38 particella 154 sub 2 è stato assegnato alla sig.ra OMISSIS secondo verbale di separazione omologato dal OMISSIS il 14.01.2009, Sez I, n. 5091/08 RGAC

L'immobile censito al N.C.E.U. al foglio 38 p.lla 154 sub 2 figura in proprietà di OMISSIS, nato a [REDACTED] ed allo stesso pervenuto per atto di donazione a rogito Notaio OMISSIS del 27.01.1989 Repertorio n. 2497, trascritto il 15.02.1989 ai numeri 5194 R.G. e 194975 R.P.: il diritto di sua spettanza corrisponde al diritto oggetto di pignoramento (piena proprietà per 1/1).

L'immobile censito al N.C.E.U. al foglio 37 p.lla 42 sub 11 figura in proprietà della società "OMISSIS", con sede a Montalto Uffugo (CS) e codice fiscale OMISSIS, ed alla stessa pervenuto per decreto di trasferimento immobiliare emesso dal OMISSIS il 23.02.2006 trascritto il 06.03.2006 ai nn. 7722 R.G. 5214 R.P.: il diritto di sua spettanza corrisponde al diritto oggetto di pignoramento (piena proprietà per 1/1). Prima del succitato decreto di trasferimento il cespite risultava intestato alla società "OMISSIS" per atto del 12.12.1988, Repertorio n. 86381, del Notaio OMISSIS.

QUESITO N. 4:

"Determinare il valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento; nell'ipotesi di bene indiviso, precisare se l'immobile stesso sia divisibile e, in caso contrario, determinare il valore della quota pignorata".

La valutazione della unità immobiliare è stata effettuata utilizzando il metodo sintetico comparativo, con il fine di determinare il più probabile valore di mercato in funzione di valori unitari relativi a compravendite dell'epoca di stima, rilevati dalle pubblicazioni dell'OMI accessibili tramite il sito Internet www.agenziaterritorio.it, la cui fonte è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne di atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie. I valori unitari riportati dall'OMI, sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta) per il mercato delle

compravendite e delle locazioni, mentre la superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali. I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerarsi fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura del 50% e pertanto fino a uno spessore di cm 25. La superficie viene arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso.

I dati rilevati ed elaborati sono valutati dall'Ufficio dell'Agenzia del Territorio che, sentiti i pareri del Comitato consultivo e della Commissione di validazione che ha la responsabilità di accertare la correttezza dei procedimenti seguiti, decide le quotazioni da considerare valide e da pubblicare sul sito.

I valori unitari di mercato sono espressi in euro/mq, e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero Lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile Ottimo, Normale, o Scadente.

Per gli immobili oggetto di pignoramento, relativamente al Comune di ubicazione, alla tipologia per destinazione d'uso ed allo stato conservativo sono stati rilevati i seguenti valori di mercato (ALLEGATO 27):

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato min (€/mq)	Valore Mercato max (€/mq)	Superficie
Abitazioni civili	normale	920	1.300	L
Abitazioni di tipo economico	normale	840	1.100	
Box	normale	355	510	L
Ville e villini	normale	920	1.300	L

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato min (€/mq)	Valore Mercato max (€/mq)	Superficie
Negozi	normale	920	1.400	L

Immobile n. 1: Foglio 38 particella 154 sub 2.

Tenuto conto dello stato di manutenzione e conservazione è opportuno allinearsi con il valore medio dell'intervallo indicato dall'OMI, incrementato del 10 % per la presenza della superficie sottotetto e decurtato dell'importo necessario per il completamento della domanda di condono, per cui

$$172 \text{ mq} * 1.067 \text{ €/mq} - € 2.000,00 = € 181.524,00$$

e con buona approssimazione il più probabile valore di mercato è il seguente:

valore Immobile n.1 = € 181.500,00

Immobile n. 2: Foglio 37 particella 42 sub 11.

Tenuto conto del diverso stato di manutenzione e conservazione riscontrato, nonché delle varie destinazioni d'uso e della presenza di più occupanti è opportuno distinguere valori di mercato specifici per ogni porzione, relativamente alle quotazioni dell'OMI:

- 1) valore medio per il locale destinato a ristorante-pizzeria, con accesso da via Santa Rita, in uso alla "OMISSIS" e della superficie lorda di 368 mq, decurtato delle spese relative all'aggiornamento catastale ed alla verifica di conformità degli impianti alla normativa vigente, per cui:

$$368 \text{ mq} * 1.160 \text{ €/mq} - € 800,00 = € 426.08000$$

e con buona approssimazione il più probabile valore di mercato è il seguente:

valore quota 1 Immobile n. 2 = € 426.000,00;

- 2) valore minimo per il locale destinato a deposito, con accesso da via Spallanzani ed in uso alla "OMISSIS", decurtato del 35% per l'importo da destinare alle rifiniture e la quota parte delle spese di manutenzione straordinaria della copertura a terrazza, nonché dell'importo relativo all'aggiornamento catastale ed alla verifica di conformità degli impianti alla normativa vigente, per cui:

$$84 \text{ mq} * (920 - 322) \text{ €/mq} - € 800,00 = € 49.432,00$$

e con buona approssimazione il più probabile valore di mercato è il seguente:

valore quota 2 Immobile n. 2 = € 49.400,00;

- 3) valore medio per il locale con accesso da via Santa Rita ed in uso al "OMISSIS", decurtato dell'importo relativo all'aggiornamento catastale ed alla verifica di conformità degli impianti alla normativa vigente,, per cui

$$170 \text{ mq} * 1.160 \text{ €/mq} - € 800,00 = € 196.400,00$$

e con buona approssimazione il più probabile valore di mercato è il seguente:

valore quota 3 Immobile n. 2 = € 196.400,00;

- 4) valore minimo per il locale con accesso da via Spallanzani ed in uso alla sig.ra OMISSIS, decurtato del 35% per l'importo da destinare alle rifiniture e la quota parte delle spese di manutenzione straordinaria della copertura a terrazza, nonché dell'importo relativo all'aggiornamento catastale ed alla verifica di conformità degli impianti alla normativa vigente, per cui:

$$67 \text{ mq} * (920 - 322) \text{ €/mq} - € 800,00 = € 39.266,00$$

e con buona approssimazione il più probabile valore di mercato è il seguente:

valore quota 4 Immobile n. 2 = € 39.200,00;

QUESITO N. 5:

“Suggerire l’opportunità di provvedere alla vendita in lotti separati indicandone i motivi”.

Posto che il risultato da raggiungere è quello della maggiore probabilità di vendita unitamente alla previsione del massimo realizzo economico e tenuto conto della elevata consistenza del compendio pignorato, è opportuno procedere alla vendita in lotti separati.

Oltretutto, poiché l’immobile riportato al N.C.E.U. nel Comune di Montalto Uffugo (CS) sul foglio 37 particella 42 sub 11 è stato originato dalla fusione catastale di più unità immobiliari indipendenti, in relazione alle proprie caratteristiche intrinseche ed estrinseche nonché alla particolare congiuntura economico-finanziaria attuale, è consigliabile il frazionamento dello stesso, precisando che non è stato effettuato nel corso delle operazioni peritali a causa delle ulteriori spese derivanti e non avendo avuto modo di appurare la posizione in merito del creditore.

Lotto N.	Comune (provincia)	Dati Catastali Originari	Consistenza catastale (mq)
1	Montalto Uffugo (CS)	Foglio 38 particella 154 sub 2	172 abitabili 146 non abitabili
2	Montalto Uffugo (CS)	Foglio 37 particella 42 sub 11	368
3	Montalto Uffugo (CS)	Foglio 37 particella 42 sub 11	84
4	Montalto Uffugo (CS)	Foglio 37 particella 42 sub 11	170
5	Montalto Uffugo (CS)	Foglio 37 particella 42 sub 11	67

QUESITO N. 6:

“Indicare il regime fiscale cui verrà assoggettato l’eventuale decreto di trasferimento dei beni oggetto della stima (imposta di registro o I.V.A.) allegando certificazione rilasciata dall’esecutato”.

Non è stata riscontrata in atti alcuna certificazione rilasciata dagli esecutati. Poiché l'esecutato "OMISSIS" è soggetto giuridico il decreto di trasferimento del bene oggetto di stima verrà assoggettato ad IVA, al contrario il trasferimento dell'immobile di proprietà dell'esecutato sig. OMISSIS, persona fisica, sarà assoggettato ad imposta di registro.

QUESITO N. 7:

"Redigere un prospetto riassuntivo nel quale riporti:

- a) la descrizione dei beni pignorati, evidenziando quale sia l'attuale identificazione catastale e le eventuali differenze con gli identificativi catastali risultanti dal pignoramento;*
- b) le limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù, vincoli reali di ogni genere e vincoli locativi insistenti sui beni pignorati".*

I dati relativi all'immobile riportato al N.C.E.U. del Comune di Montalto Uffugo (CS) sul foglio 38 particella 154 sub 2 sono erronei ma consentono l'individuazione del bene: precisamente, in Catasto Fabbricati deve essere aggiornato l'indirizzo da via Sant'Antonello a via Molise n.4 (indirizzo corretto) e la planimetria catastale per il collegamento diretto dell'unità immobiliare al piano primo con il sottotetto (da considerarsi come vano accessorio comunicante), con conseguente modifica della consistenza e dei piani (da 1 a 1/ST).

I dati relativi all'immobile riportato al N.C.E.U. del Comune di Montalto Uffugo (CS) sul foglio 37 particella 42 sub 11 sono erronei ma consentono l'individuazione del bene: precisamente, in Catasto Fabbricati deve essere aggiornata la consistenza.

Sulla base dei documenti in atti tutti gli immobili sopra descritti risultano liberi da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli ad eccezione del pignoramento immobiliare trascritto in data 17.03.2010 Registro Particolare 5396 Registro Generale 7915 – OMISSIS Repertorio 279/2010 del 09.02.2010 e dell'ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta il 04.05.2006 Registro Particolare 2695 Registro Generale 14750 – Notaio OMISSIS Repertorio 24579/9643 del 28.04.2006.

Inoltre l'immobile individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Montalto Uffugo (CS) sul Foglio 38 particella 154 sub 2 è stato assegnato alla sig.ra OMISSIS secondo verbale di separazione omologato dal OMISSIS il 14.01.2009, Sez I, n. 5091/08 RGAC

Lotto N.	Descrizione bene pignorato	Vincoli bene pignorato	Natura	Consistenza quota	Prezzo base
1	Immobile sito nel Comune di Montalto Uffugo (CS) alla via Molise n. 4 ed individuato al N.C.E.U. sul fgl. 38 p.lla 154 sub 2: appartamento ai piani primo e sottotetto costituito da cucina abitabile, soggiorno, salone, due camere da letto doppie, servizio igienico, lavanderia e locale di sgombero della consistenza di 172 mq abitabili e 146 non abitabili	-Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta il 04.05.2006 Registro Particolare 2695 Registro Generale 14750 – Notaio OMISSIS Repertorio 24579/9643 del 28.04.2006; -verbale di separazione omologato dal OMISSIS il 14.01.2009, Sez I, n. 5091/08 RGAC; -pignoramento immobiliare trascritto in data 17.03.2010 Registro Particolare 5396 Registro Generale 7915 – OMISSIS Repertorio 279/2010 del 09.02.2010	Piena proprietà	1/1	181.500,00
2	Quota parte di Immobile sito nel Comune di Montalto Uffugo (CS) alla via Santa Rita snc ed individuato al N.C.E.U. sul fgl. 37 p.lla 42 sub 11: locale ristorante-pizzeria al piano terra costituito da ingresso rosticceria, cucina con annessi servizio igienico e ripostiglio, due sale per somministrazione con	-Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta il 04.05.2006 Registro Particolare 2695 Registro Generale 14750 – Notaio OMISSIS Repertorio 24579/9643 del 28.04.2006; -pignoramento immobiliare trascritto in data 17.03.2010 Registro Particolare 5396 Registro Generale 7915 – OMISSIS	Piena proprietà	1/1	426.000,00

	annessi servizi igienici, sala piano bar, locale di sgombero della consistenza di 368 mq	Repertorio 279/2010 del 09.02.2010			
3	Quota parte di Immobile sito nel Comune di Montalto Uffugo (CS) alla via Spallanzani snc ed individuato al N.C.E.U. sul fgl. 37 p.lla 42 sub 11: magazzino parzialmente allo stato rustico della consistenza di 84 mq	-Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta il 04.05.2006 Registro Particolare 2695 Registro Generale 14750 – Notaio OMISSIS Repertorio 24579/9643 del 28.04.2006; -pignoramento immobiliare trascritto in data 17.03.2010 Registro Particolare 5396 Registro Generale 7915 – OMISSIS Repertorio 279/2010 del 09.02.2010	Piena proprietà	1/1	49.400,00
4	Quota parte di Immobile sito nel Comune di Montalto Uffugo (CS) alla via Santa Rita snc ed individuato al N.C.E.U. sul fgl. 37 p.lla 42 sub 11: centro estetico al piano terra costituito da reception, ufficio, servizio igienico, n. 12 locali per attività estetica, due servizi igienici per l'utenza, ripostiglio della consistenza di 170 mq	-Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta il 04.05.2006 Registro Particolare 2695 Registro Generale 14750 – Notaio OMISSIS Repertorio 24579/9643 del 28.04.2006; -pignoramento immobiliare trascritto in data 17.03.2010 Registro Particolare 5396 Registro Generale 7915 – OMISSIS Repertorio 279/2010 del 09.02.2010	Piena proprietà	1/1	196.400,00
5	Quota parte di	-Ipoteca volontaria	Piena	1/1	39.200,00

	Immobile sito nel Comune di Montalto Uffugo (CS) alla via Spallanzani snc ed individuato al N.C.E.U. sul fgl. 37 p.la 42 sub 11: magazzino allo stato rustico della consistenza di 67 mq	derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta il 04.05.2006 Registro Particolare 2695 Registro Generale 14750 – Notaio OMISSIS Repertorio 24579/9643 del 28.04.2006; -pignoramento immobiliare trascritto in data 17.03.2010 Registro Particolare 5396 Registro Generale 7915 – OMISSIS Repertorio 279/2010 del 09.02.2010	proprietà		
--	--	---	-----------	--	--

Lo scrivente ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordata e rimane a disposizione per eventuali chiarimenti e delucidazioni.

Con osservanza.

Castrolibero (CS), li 08.08.2012.

Il C.T.U.
 Ing. Alfredo Conforti