TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

COSENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 122/2024 R.G.E.I.

PROMOSSA DA : PRISMA SPV S.r.l.

CONTRO: XXXXXXXXXXXXX

Consulenza Tecnica d'Ufficio

G.E.: Dott. Giuseppe SICILIA

C.T.U.: Ing. Gianluca De Rosa

Firmato Da: DE ROSA GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6fb7373e7b8bdd521cea56626299a0da

INDICE

1) Premessa pag. 3

2) Svolgimento delle operazioni di consulenza pag. 12

3) Risposte ai quesiti pag. 12

4) Conclusioni pag. 27

5)Allegati pag. 27

ALLEGATO A : Fotografie nn 1-10

ALLEGATO B : Documentazione

1) Verbale di sopralluogo;

ALLEGATO C : Planimetrie

1) Mappa catastale dell'immobile;

2) Visura immobile

Sede: via Busento 9 - 87036 Rende (CS) – Tel: 392-82 31 935 Fax. 0984 – 87 31 185

Firmato Da: DE ROSA GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6fb7373e7b8bdd521cea5662629 9a0da

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott. Giuseppe SICILIA

1. Premessa

Con provvedimento del 15/11/2024, la S.V.I. nominava me sottoscritto Dott. Ing. Gianluca De Rosa con studio in Rende alla via Busento, 9 ed iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza, Consulente Tecnico d'Ufficio nel **procedimento n° 122/2024 RGEI** esecuzione immobiliare nei confronti di XXXXXXXXXXXXX, invitandomi ad effettuare il giuramento di rito. L'Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione, conferiva i seguenti quesiti:

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 **all'art.567, 2° comma cod. proc.civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice quelle 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**

Sede: via Busento 9 - 87036 Rende (CS) – Tel: 392-82 31 935 Fax. 0984 – 87 31 185

Firmato Da: DE ROSA GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6fb7373e7b8bdd521cea5662629 9a0da

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 vent'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 (certifica 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

Sede: via Busento 9 - 87036 Rende (CS) – Tel: 392-82 31 935 Fax. 0984 – 87 31 185

Firmato Da: DE ROSA GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6fb7373e7b8bdd521cea56626299a0da

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 controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato. Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato

Sede: via Busento 9 - 87036 Rende (CS) – Tel: 392-82 31 935 Fax. 0984 – 87 31 185

Firmato Da: DE ROSA GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6fb7373e7b8bdd521cea5662629 9a0da

notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

1.1. Identificazione del bene comprensiva dei confini 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;

1.2. 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;

1.3. Indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data d'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.47/198;

1.4. Accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifichi

Sede: via Busento 9 - 87036 Rende (CS) – Tel: 392-82 31 935 Fax. 0984 – 87 31 185

Firmato Da: DE ROSA GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6fb7373e7b8bdd521cea56626299a0da

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 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;

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

1.6. 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 NCEU. In relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di

Sede: via Busento 9 - 87036 Rende (CS) – Tel: 392-82 31 935 Fax. 0984 – 87 31 185

Firmato Da: DE ROSA GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6fb7373e7b8bdd521cea56626299a0da

difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative; impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

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

1.8. Verificare l'esatta provenienza degli 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 indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

1.9. 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

Sede: via Busento 9 - 87036 Rende (CS) – Tel: 392-82 31 935 Fax. 0984 – 87 31 185

Firmato Da: DE ROSA GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6fb7373e7b8bdd521cea56626299a0da

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;

1.10. 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;

1.11. Accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso di rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul

Sede: via Busento 9 - 87036 Rende (CS) – Tel: 392-82 31 935 Fax. 0984 – 87 31 185

Firmato Da: DE ROSA GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6fb7373e7b8bdd521cea56626299a0da

bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

1.12. Accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

1.13. Allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.

1.14. Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se

Sede: via Busento 9 - 87036 Rende (CS) – Tel: 392-82 31 935 Fax. 0984 – 87 31 185

Firmato Da: DE ROSA GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6fb7373e7b8bdd521cea5662629 9a0da

non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzie per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni;

1.15. 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.

1.16. Allegare una versione di 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 rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene esecutato ovvero comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.

Sede: via Busento 9 - 87036 Rende (CS) – Tel: 392-82 31 935 Fax. 0984 – 87 31 185

Firmato Da: DE ROSA GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6fb7373e7b8bdd521cea56626299a0da

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

Il sottoscritto al fine di verificare ed acquisire la documentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico, richiedeva, presso l'Agenzia del Territorio, le visure e l'estratto dei fogli di mappa relativi agli immobili ubicati nel **Comune dei Casali del Manco area urbana di Casole** (cfr. ALL.C).

Solo in data 11/02/2025 è stato possibile effettuare le operazioni di accesso ai luoghi in Via San Francesco di Paola n.12 in agro del comune dei Casali del Manco, nell'area di Casole Bruzio;

Nel corso del sopralluogo era presente, solo l'Avv.to Anastastio Maria Anna in qualità di custode giudiziario in quanto l'esecutato Sig. [redacted] nonostante fosse stato convocato due volte, non si è mai presentato. Procedetti quindi regolarmente, ad un'ispezione dell'immobile in tale circostanza, effettuai un dettagliato rilievo fotografico (cfr. ALL. A) ed iniziai le operazioni di rilievo metrico, utili per un corretto svolgimento delle operazioni peritali e provvidi a redigere un verbale allegato alla presente CTU (cfr. ALL. B)

3. Risposte ai quesiti

In accordo a quanto stabilito dall'art. 173 bis c.p.c. è stata verificata la documentazione in atti di cui all'art.

Sede: via Busento 9 - 87036 Rende (CS) – Tel: 392-82 31 935 Fax. 0984 – 87 31 185

Firmato Da: DE ROSA GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6fb7373e7b8bdd521cea5662629 9a0da

567 2° comma c.p.c. Dagli esami degli atti risulta che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva dalla quale si evince che la provenienza dell'immobile oggetto di codesta procedura esecutiva appartiene all'esecutato per piena proprietà, trattasi di unità immobiliare distinta al **N.C.E.U. al foglio 3 particella 531 Sub 12 cat. A/2 consistenza 5,5 vani**, per averlo acquistato con atto di compravendita del 20/06/2002 del notaio Viggiani Carlo rep. N° 58359, trascritto il 21/06/2002 al n. 13595/10618 da XXXXXXX nato a Pedace (CS) il 05/02/1961 C.F. XXXXXXX, E XXXXXXX nata in Gran Bretagna il 14/05/1962 C.F. XXXXXXX con diritti di piena proprietà.

Quindi nel ventennio antecedente alla data di pignoramento dell'immobile che è il **08/10/2024** si ravvisano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli: oltre **all'ipoteca volontaria** a garanzia di mutuo fondiario del 20/06/2002 al n. 58360 a firma del notaio Viggiani Carlo sede di Cosenza a favore di CREDITO ITALIANO S.P.A. sede di Genova ed ipoteca di Rinnovazione n. 13838/1020 del 11/05/2022. **Pignoramento** immobili n. 2238 del 12/06/2024 a favore di PRISMA SPV S.R.L. con sede in Roma (RM).

Nella certificazione notarile sostitutiva, sono stati indicati i dati catastali dell'immobile pignorato;

3.1 Identificazione del bene comprensiva dei confini catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del

Sede: via Busento 9 - 87036 Rende (CS) – Tel: 392-82 31 935 Fax. 0984 – 87 31 185

Firmato Da: DE ROSA GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6fb7373e7b8bdd521cea56626299a0da

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;

Dopo aver ispezionato l'immobile durante il sopralluogo è possibile rispondere ai quesiti posti dall'ill.mo Giudice.

Il sottoscritto presso l'U.T.E. di Cosenza ha acquisito le mappe catastali relative all'immobile (cfr. ALL. C).

I beni costituenti il compendio immobiliare sono :

	FABBRICATI				
	COMUNE	**UBICAZIONE**	**FOGLIO**	**PARTICELLA**	**SUB**
LOTTO 1	CASALI DEL MANCO-CASOLE BRUZIO	Via San Francesco, 12	**3**	**531**	**12**

3.2 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;

L'immobile pignorato consiste in un'unità immobiliare ad uso

Sede: via Busento 9 - 87036 Rende (CS) – Tel: 392-82 31 935 Fax. 0984 – 87 31 185

Firmato Da: DE ROSA GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6fb7373e7b8bdd521cea56626299a0da

abitazione nel Comune di Casali del Manco – Area Casole Bruzio.

- **Unità immobiliare ad uso Residenziale i**dentificato al **N.C.E.U. di Casali del Manco – Area di Casole Bruzio al foglio 3 particella 531 Sub 12** di 5,5 vani, composto da soggiorno, cucina, tre stanze, un bagno un ripostiglio esterno e due balconi. Lo stato manutentivo è sufficiente. Le porte sono in legno tamburato, gli infissi sono in legno in scarso stato di manutenzione. La pavimentazione è in mattonelle di ceramica. L'unità è dotata di impianto di riscaldamento autonomo con terminali in ghisa. È ubicato al piano terzo del Condominio PALAZZO CALVANO – Fabb.A. (Rappresenta il **Lotto 1**)

Per l'immobile sopra descritto non sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione IVA, è assoggettato solo all'imposta di registro.

3.3 Indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data d'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.47/198;

L'unità immobiliare è stata realizzata successivamente al 1967 è stata edificata nel 1983.

3.4 Accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della

Sede: via Busento 9 - 87036 Rende (CS) – Tel: 392-82 31 935 Fax. 0984 – 87 31 185

Firmato Da: DE ROSA GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6fb7373e7b8bdd521cea5662629 9a0da

concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifichi l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni 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 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;

Per quanto attiene alla regolarità urbanistica i dati relativi agli atti abilitativi, sono stati richiesti all'ufficio tecnico comunale dai quali si evince che il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare identificata al **N.C.E.U. al foglio 3 particella 531 Sub 12 cat. A/2** consistenza 5,5 vani, è stato realizzato a seguito di concessione edilizia n. 86 del 16/05/1983 e successiva concessione in sanatoria n. 34 del 07/02/1987.Il fabbricato è dotato di agibilità rilasciata dal Comune.

L'unità immobiliare è stata successivamente venduta

Sede: via Busento 9 - 87036 Rende (CS) – Tel: 392-82 31 935 Fax. 0984 – 87 31 185

Firmato Da: DE ROSA GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6fb7373e7b8bdd521cea56626299a0da

all'esecutato con atto del 120/06/2002. Risulta conforme al progetto ed alla planimetria catastale presente in banca dati.

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

Non vi sono terreni compresi nel compendio immobiliare.

3.6 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 NCEU. 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, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

TAVOLA I ELENCO IMMOBILI								
Fabbricato in Montalto Uffugo								
	Ubicazione	Ctg.	Mq	fgl	P.lla	Sub	R.C.	Intestatario	Proprietà
	Via San Francesco,12	A/2	107	3	531	12	284,05	XXXXXXXXXXXX	100 %

Vengono di seguito riportati i riferimenti catastali dell'unità immobiliare alla data del pignoramento

3.7 **Appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del**

Sede: via Busento 9 - 87036 Rende (CS) – Tel: 392-82 31 935 Fax. 0984 – 87 31 185

Firmato Da: DE ROSA GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6fb7373e7b8bdd521cea56626299a0da

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

Alla data del pignoramento la parte esecutata risulta intestataria dell'immobile, sulla base dell'atto regolarmente trascritto e riportato nel paragrafo n. 3.

3.8 Verificare l'esatta provenienza degli 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 indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

- Immobile sito nel **Comune dei Casali del Manco** in Via San Francesco, 12 **piano terzo uso abitazione di tipo civile identificato al NCEU al foglio n.3 particella n. 531 sub 12 cat. A/2. Consistenza 5,5 vani.** Intestato a XXXXXXXXXXXXX nato Cosenza il 08/05/1970 C.F. (XXXXXXXXX). Attualmente

Sede: via Busento 9 - 87036 Rende (CS) – Tel: 392-82 31 935 Fax. 0984 – 87 31 185

Firmato Da: DE ROSA GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6fb7373e7b8bdd521cea5662629 9a0da

risulta disoccupato.

L'unità immobiliare sopra descritta, la cui provenienza con le iscrizioni e trascrizioni è stata descritta nel paragrafo 3, non presenta vincoli opponibili alla vendita.

3.9 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;

Tenendo presente che il mercato immobiliare presenta un andamento ciclico, caratterizzato da periodi di intensa attività di scambio alternati a periodi di assenza di scambi; ad una fase di espansione segue di norma una fase di contrazione seguita da una fase di recessione con successiva fase di recupero. I principali indicatori delle fasi cicliche del mercato immobiliare sono: il livello dei prezzi, il livello dei fitti, i saggi di occupancy e di vacancy, il

Sede: via Busento 9 - 87036 Rende (CS) – Tel: 392-82 31 935 Fax. 0984 – 87 31 185

Firmato Da: DE ROSA GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6fb7373e7b8bdd521cea56626299a0da

numero di contratti per unità di tempo; i tempi necessari per la commercializzazione degli immobili; il clima di fiducia degli operatori (sentiment). Il periodo attuale segue una fase caratterizzata da recessione con poco dinamismo immobiliare, è da poco tempo che il mercato comincia a manifestare segni di crescita. Al fine dell'analisi economica-estimativa, si è fatto riferimento ad un segmento di mercato caratterizzato da parametri quali la localizzazione, la destinazione, la tipologia immobiliare, la dimensione.

Per la determinazione del valore degli immobili si è fatto riferimento al più probabile valore di mercato avvalendomi della comparazione tra i prezzi noti del libero mercato, riguardanti compravendite già avvenute nelle zone, in seguito alle quali si è proceduto ad una stima attribuendo all'immobile l'equo valore utilizzando una stima monoparametrica assumendo come parametro tecnico la variabile superficie. Le fonti informative utilizzate riguardano la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate e alcune pubblicazioni di agenzie immobiliari.

Quindi illustrate precedentemente le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, si è proceduto a determinare il valore di stima. Esso tiene in considerazione i valori riferiti alle condizioni **normali** di conservazione e

Sede: via Busento 9 - 87036 Rende (CS) – Tel: 392-82 31 935 Fax. 0984 – 87 31 185

Firmato Da: DE ROSA GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6fb7373e7b8bdd521cea5662629 9a0da

manutenzione, per fabbricati di recente costruzione o di recente ristrutturazione.

Ai fini della determinazione dello stato di conservazione e manutenzione si considerano i seguenti elementi propri dell'immobile: pavimenti, pareti, infissi, impianto elettrico, impianto idrico-sanitario, impianto di riscaldamento, esterni. Lo stato dell'immobile si considera mediocre quando sono in mediocri condizioni quattro elementi mentre è scadente quando sono scadenti più di quattro elementi.

La determinazione della superficie è stata effettuata in accordo a quanto stabilito dalla Legge 392 del 1978.

Mediante la condizione di proporzionalità tra superficie e prezzi si ottiene:

S = P x Z

Dove :

S = valore più probabile del subject;

P = prezzo di mercato;

$Z = Z_0 + Z_i$ = superficie del bene da stimare;

Z_0 = superficie commerciale lorda;

Z_i = superficie della corte

Sede: via Busento 9 - 87036 Rende (CS) – Tel: 392-82 31 935 Fax. 0984 – 87 31 185

Firmato Da: DE ROSA GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6fb7373e7b8bdd521cea5662629 9a0da

Destinazione d'uso	Sup. Lorda (a) mq	% (b)	Sup. Commerciale (a x b)
Residenziale	1	1	1
Balconi/terrazzi	1	0.25	0.25
Pertinenze	1	0.25	0.25
Box/Magazzini	1	1	1
Corte (sup. verde)	1	0.1	0.1

Vengono di seguito elencati i singoli Lotti.

LOTTO n° 1 : Unità immobiliare sita nel Comune dei Casali del Manco, area urbana di Casole Bruzio alla Via San Francesco n°12 identificato nel Nuovo Catasto Urbano al foglio 3 particella 531 sub 12 piano Terzo. Diritti di piena proprietà.

L'unità immobiliare di 5,5 vani, è composta da soggiorno, cucina, tre stanze, un bagno un ripostiglio esterno e due balconi. Lo stato manutentivo è sufficiente. Le porte sono in legno tamburato, gli infissi sono in legno in scarso stato di manutenzione. La pavimentazione è in mattonelle di ceramica. L'unità è dotata di impianto di riscaldamento autonomo con terminali in ghisa. È ubicato al piano terzo di un fabbricato attualmente oggetto di ristrutturazione. Presenta una superficie lorda di 101 mq e due balconi per un totale di 10 mq. I prezzi nell'area urbana di Casole Bruzio oscillano da un min di 450 €/mq ad un massimo di 670 €/mq. Verrà

Sede: via Busento 9 - 87036 Rende (CS) – Tel: 392-82 31 935 Fax. 0984 – 87 31 185

Firmato Da: DE ROSA GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6fb7373e7b8bdd521cea5662629 9a0da

utilizzato un prezzo di 670 €/mq.

Si ha :

P = 670,00 €/mq

$Z_{0(unita\ imm.)}$ = 101 mq;

$Z_{1(balconi)}$ = 10 mq x 0,25 = 2,50 mq

S = (P x ($Z_{0(unità\ ab.)}$ + $Z_{1(balconi)}$) =

560,00 x (101+2,50) = **€ 69.345,00**

Il valore complessivo di stima del LOTTO (in c.t)è:

€ 69.345,00 al quale va applicato la detrazione per oneri tributari ed assenza di garanzia di vizi occulti.

3.10 **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;**

Determinazione del prezzo base

LOTTO	**VALORE STIMATO**	**DETRAZIONI**	**PREZZO BASE** (arrotondato in cifra tonda)
		15%oneri tributari e assenza di garanzia vizi occulti	
LOTTO n° 1: - **Unità immobiliare** sita nel Comune di Casali del Manco, Area urbana di Casole Bruzio, alla Via San Francesco n.12 identificato nel **N.C.E.U. al foglio 3 particella 531 sub 12** al piano terzo, cat A/2. Diritti di piena proprietà.	€ 69.345,00	€ 10.401,75	**€ 58.943,00**

Sede: via Busento 9 - 87036 Rende (CS) – Tel: 392-82 31 935 Fax. 0984 – 87 31 185

Firmato Da: DE ROSA GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6fb7373e7b8bdd521cea5662629 9a0da

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

L'unità immobiliare posta al piano secondo allo stato attuale risulta non occupata.

Sede: via Busento 9 - 87036 Rende (CS) – Tel: 392-82 31 935 Fax. 0984 – 87 31 185

Firmato Da: DE ROSA GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6fb7373e7b8bdd521cea56626299a0da

Per quanto attiene alle spese ed oneri condominiali con riferimento agli ultimi due anni precedenti la perizia risultano le seguenti quote ordinarie condominiali e quote straordinarie **non pagate**:

quote ordinarie

- anno 2023 € 755,53
- anno 2024 € 623,77

quote straordinarie anno 2024

- messa in sicurezza fabbricato € 237,47
- Manutenzione straordinaria fabbricato € 13.540,07

Per un totale di € 15.156,84. Da informazioni ricevute dall'Amministratore del condominio "PALAZZO CALVANO FABB. A" è stato richiesto un decreto ingiuntivo per le somme condominiali pregresse non pagate dall'esecutato.

3.12 **Accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;**

Dagli accertamenti effettuati i beni pignorati non risultano oggetto di alcuna procedura espropriativa.

3.13 Le planimetrie degli immobili e la documentazione fotografica vengono riportate nella sezione allegati.

3.14 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

Sede: via Busento 9 - 87036 Rende (CS) – Tel: 392-82 31 935 Fax. 0984 – 87 31 185

Firmato Da: DE ROSA GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6fb7373e7b8bdd521cea5662629 9a0da

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.

Viene di seguito rappresentato un prospetto riassuntivo che sarà altresì riportato in foglio separato:

LOTTO N° 1	
DESCRIZIONE	- Unità immobiliare uso abitazione composto da soggiorno, cucina, tre stanze, un bagno e un ripostiglio esterno Con annesso due balconi di 10 mq. Lo stato manutentivo è sufficiente. Le porte sono in legno tamburato gli infissi di scarsa qualità. La pavimentazione è in ceramica. Presenta una superficie lorda di 101 mq, sita nell'area urbana di Casole Bruzio, Via San Francesco n 12.
DATI CATASTALI	- Riportato nel N.C.E.U. nel comune dei Casali del Manco area di Casole Bruzio **al foglio 3 particella 531 sub 12** al piano terzo, cat A/2. Consistenza 5,5 vani Rendita Euro 284,05;
NATURA E TITOLARITA' GIURIDICA	Piena proprietà
VALORE BASE STIMATO	**€ 58.943,00**

Sede: via Busento 9 - 87036 Rende (CS) – Tel: 392-82 31 935 Fax. 0984 – 87 31 185

Firmato Da: DE ROSA GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6fb7373e7b8bdd521cea5662629 9a0da

4. Conclusioni

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione, confermando il valore complessivo del Lotto stimato in **Euro 58.943,00** scaturito dalle caratteristiche del bene e dai valori di mercato, al netto delle decurtazioni apportate. Restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

5. Allegati

Alla presente relazione sono allegati i seguenti elaborati:

Allegato A: Foto

Allegato B: Documentazione

Allegato C: Planimetrie

Rende 12/03/2025

Il C.T.U.

Dott.Ing. Gianluca De Rosa

Sede: via Busento 9 - 87036 Rende (CS) – Tel: 392-82 31 935 Fax. 0984 – 87 31 185

Firmato Da: DE ROSA GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6fb7373e7b8bdd521cea56626299a0da