


TRIBUNALE DI COSENZA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura N° 194+195/2016 – Fascicolo 32832


Creditore: **BCC NPLS 2018 Srl**

Debitore: 

PERIZIA DI STIMA E RISPOSTA AI QUESITI

Il Giudice dell'Esecuzione

Dott. Sicilia Giuseppe

**Esperto incaricato**
dott. arch. Antonio CIACCO
Via F. Valentini, 6
87100 Cosenza
pec: antonio.ciacco@pec.it
cell. 338.74.66.014

RELAZIONE TECNICA

- PREMESSA

Il sottoscritto arch. Antonio CIACCO, regolarmente iscritto all'ordine degli Architetti della Provincia di Cosenza al n° 678 e con studio in Cosenza alla Via F. Valentini n. 6, in data 25/09/2017 è stato incaricato dal Giudice Esecutore Dott. Sicilia Giuseppe quale Tecnico Esperto per la Procedura n° 194+195/2016.

La citata Procedura consiste nell'espletamento dei quesiti posti dal Giudice Esecutore ai fini della valutazione dell'idoneità in atti della documentazione e della stima degli immobili oggetto di pignoramento.

In particolare, in sede di incarico il Giudice Esecutore ha formulato i quesiti di seguito esposti, per i quali si redige la presente perizia tecnica, che constano in 15 quesiti, tra verifiche documentali, accertamenti e stima.

La presente relazione, quindi, viene redatta sulla dell'acquisizione del fascicolo depositato in cancelleria della Sezione Esecuzioni immobiliari del Tribunale di Cosenza, la cui Procedura n° 194+195/2016.

- SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Il sottoscritto, in data 30/01/2023, dopo avere prestato giuramento di rito, ha provveduto alla visione del fascicolo della Procedure n° 194+195/2016.

Dopo una prima disamina degli atti ha dato inizio alle operazioni necessarie all'espletamento dell'incarico nella seguente cronologia:

- Il giorno 30/01/2023: presa visione del fascicolo telematico depositato presso la cancelleria del Tribunale di Cosenza Sezione Esecuzioni Immobiliari per estrazione documentazione utile;
- Dal giorno 30/01/2023: inizio delle operazioni peritali mediante disamina della documentazione in atti per verifica di completezza e predisposizione del fascicolo con raccolta informativa dei Procedenti all'Esecuzione e dei Debitori;
- Il giorno 23/02/2023: previa convocazione telefonica al debitore ai fini dei sopralluoghi degli immobili oggetto di pignoramento ha eseguito un primo sopralluogo presso gli immobili in Rende (CS) alla Via [REDACTED] [REDACTED] dello stabile e identificati in catasto al Fg. 21 P.lla 788 Sub 18 di

proprietà della [REDACTED] e del Sub 19 di proprietà del Sig. [REDACTED]

- Il giorno 23/02/2023: previa convocazione telefonica al debitore ai fini dei sopralluoghi degli immobili oggetto di pignoramento ha eseguito un primo sopralluogo presso gli immobili siti nel Comune di Montalto Uffugo (CS) alla [REDACTED] fabbricato identificato in catasto al Fg. 42 P.IIa 468 Sub 3-8-11 di proprietà per 1/1 della [REDACTED]
- Il giorno 23/02/2023: previa convocazione telefonica al debitore ai fini del sopralluogo dell'immobile oggetto di pignoramento ha eseguito un primo sopralluogo presso gli immobili siti nel Comune di Montalto Uffugo (CS) alla Via Benedetto Croce n. 52, unità immobiliare ad uso negozio sita al Piano Terra dello stabile identificato in catasto al Fg. 36 P.IIa 503 Sub 2 di proprietà del Sig. [REDACTED]
- Il giorno 14/03/2023: primo sopralluogo presso gli immobili (terreni) siti a Rende (CS) in località Santo Stefano;
- Il giorno 14/03/2023: previa convocazione telefonica al debitore ai fini del sopralluogo dell'immobile oggetto di pignoramento ha eseguito primo sopralluogo presso gli immobili (Fabbricati) siti in Rende, c.da Muscione – Via [REDACTED] in catasto al Fg. 47 P.IIa 103 Sub 2 e 8;
- Il giorno 17/04/2023 con pec è stata richiesta documentazione al Comune di Rende (CS) e precisamente: concessione edilizia eventuali varianti, abitabilità e relativi elaborati grafici degli immobili siti nel comune di Rende e precisamente degli appartamenti di proprietà del [REDACTED] siti alla Via E. Majorana (C.da Pallica) e dell'abitazione con annesso magazzino di proprietà del [REDACTED] sito alla Via Umbria (C.da Muscione).

(CARTELLA 1 - All. 1.1) e CARTELLA 2 - All.2.1.

Il giorno 17/04/2023 con pec: richiesta documentazione al Comune di Montalto Uffugo (CS): concessione edilizia, autorizzazioni edilizie, scia, eventuali varianti e relativi elaborati grafici, abitabilità dell'abitazione ancora intestata alla [REDACTED] e sita alla Via San Pietro e del Negozio sito alla Via Benedetto Croce. **(CARTELLA 3 – All. 3.1).**

30/05/2023 con pec: A seguito di ulteriori indagini e reperimento di utili dati identificativi, come i riferimenti della concessione edilizia originaria, è stata riproposta richiesta al Comune di Montalto Uffugo per avere la documentazione in atti relativa al Negozio sito in Via B. Croce. (CARTELLA 3 – All. 3.2).

30/05/2023 con accesso: presso il Comune di Rende (Ufficio Urbanistica) si sollecitava il rilascio degli atti relativi agli immobili interessati e di cui alla richiesta del 17/04/2023. (CARTELLE 1 e 2)

- 30/05/2023 con accesso: presso il Comune di Rende (Ufficio Anagrafe) si sollecitava il rilascio integrale relativi all'Atto di Matrimonio dei [REDACTED] [REDACTED] presentando relativa istanza all'Ente con protocollo n. 30658 (CARTELLE 1 e 2).
- Il giorni diversi: nel corso dei lavori peritali, si è proceduto con accessi da remoto, tramite il sistema SISTER dell'Agenzia delle Entrate, alla esecuzione delle visure catastali storiche e degli estratti di mappa, degli immobili in oggetto (CARTELLE 1,2,3,4 – Allegati Visure-Elaborati Planimetrici-planimetrie catastali immobili);
- Il giorni diversi: tramite il sistema Geoportale del Comune di Rende (CS) sono stati rilasciati gli atti relativi alla Destinazione Urbanistica, Vincoli Inibitori e caratterizzazione del terreno sito in Rende in località Santo Stefano (Cartella 3 – Allegato 3.4.1-3.4.2-3.4.3-3.4.4-3.4.5);
- Il giorno 24/05/2023: con Prot. n.29492, è stata trasmessa, da parte del Comune di Cosenza del Rende (CS), la comunicazione circa il mancato reperimento in Atti di alcuna documentazione urbanistica relativa agli immobili siti in Via Umbria, 143 (C.da Muscione) e relativa all'Abitazione del Sig. [REDACTED] [REDACTED] al P.1° del fabbricato e del magazzino al piano seminterrato.
- Il giorno 01/06/2023: rilascio da parte del Comune di Cosenza del Rende (CS) della documentazione urbanistica relativa agli immobili siti in Via E. Majorana, 21 (C.da Pelleca) - Prot. n. 22134/2023 (Cartelle 1 e 2 – Allegati 1.2 e 2.2);
- Il giorno 03/05/2023: rilascio da parte del Comune di Montalto Uffugo (CS) della documentazione tecnica-amministrativa presente in atti e relativa alle unità immobiliari (fabbricato e corte) alla Via San Pietro n.c. 13 (rilascio della relativa concessioni edilizie ed elaborati progettuali, e non sono state rinvenute relative varianti, collaudo statico e agibilità) (Cartella 5 – Allegato 3);

- Il giorno 08/06/2023: rilascio da parte del Comune di Montalto Uffugo (CS) della documentazione tecnica-amministrativa presente in atti e relativa alle unità immobiliari (fabbricato e corte) alla Via Benedetto Croce n.c. 52 (rilascio della relativa concessione edilizia, varianti, elaborati progettuali, agibilità) (Cartella 3 e 4);
 - Dal giorno 23/02/2023: avvio delle operazioni peritali mediante indagini del mercato immobiliare delle diverse zone interessate;
 - Il giorno 23/05/2023: sono state richieste e successivamente rilasciate, tramite Sistema Telematico SISTER, Agenzia delle Entrate, Ufficio del Catasto della provincia di Cosenza, le planimetrie immobili ubicati in:
 - Rende C.da Pallega alla Via Ettore Majorana n.c. 21 (C. 1 e 2 All. n. 1.2.2 e 2.2.2);
 - Rende alla Loc. Muscione - alla Via Umbria n.c. 143 (C. 4 All. n. 4.1);
 - Montalto Uffugo alla Via San Pietro n.c. 13 (C. 3 All. n. 3.5.3);
 - Montalto Uffugo alla Via Benedetto Croce n. 52 (C. 3 e 4 -All.3.6.1).
- Il giorno 09/06/2023: stesura della perizia in forma definitiva, collazione di tutta da documentazione e deposito telematico c/o la cancelleria del Tribunale;

- CONTROLLO PRELIMINARE DOCUMENTAZIONE

(ART. 567, 2° COMMA C.P.C.)

Esame Preliminare Documentazione - *"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:*

***Es.Pr.Doc. 1)** - se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.11. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;*

oppure:

***Es.Pr.Doc. 2)** - 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 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.

- ESITO CONTROLLO PRELIMINARE DOCUMENTAZIONE:

- Precisazione n. 1 :

Dall'esito del controllo preliminare sulla documentazione presente nel fascicolo della procedura di che trattasi è emerso che, il creditore procedente non ha optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.11. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni pignorati ma bensì ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva redatta dal Notaio Leucio Gissona in data 31/08/2016 il quale, nella dichiarazione sostitutiva notarile, in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati, riporta la certificazione di provenienza (atto di acquisto derivativo od originario) trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

La certificazione notarile sostitutiva del 31/08/2016 a firma del Notaio Leucio Gissona si estende per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento presente in atti (NOTA DI TRASCRIZIONE n.17496 del Registro Generale e n. 14081 del Registro Particolare, Presentazione n. 78 del 27/07/2016) ed è stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulta proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

La procedura esecutiva n. 194/2016 riguarda n. 7 beni immobili (appezzamento di terreno in loc. Santo Stefano di Rende e unità immobiliari urbane nei comuni di Rende e Montalto Uffugo).

Per tutte le Unità Negoziali dal n. 1 al n. 7, di cui alla Procedura 194/2016, è allegata la Certificazione Notarile ex art. 567 c.p.c. del 31/08/2016, per notar XXXXXXXXXX Notaio in Rende (CS), che vengono identificati catastalmente e ne dichiara la provenienza, indicandone i relativi gravami.

Per tutte le Unità Negoziali dal n. 1 al n. 7 è allegata la Nota di Iscrizione dell'Agenda delle Entrate di Cosenza a firma del Responsabile Conservatore dell'Ufficio Provinciale di Cosenza, del 27/07/2016 con n. 17496 di Reg. Gen. e n. 14081 del Reg. partic., in particolare si fa riferimento all'iscrizione di ipoteca giudiziale derivata da Decreto

Ingiuntivo da parte dell'ipotecario "Banca per lo Sviluppo della Cooperazione di Credito S.p.A con sede in Roma e contro il [REDACTED]

- Precisazione n. 2

Dall'esito del controllo in atti, il creditore precedente non ha depositato estratti catastali attuali (relativi cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) ed estratti catastali storici (estratti che devono 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).

Ora, considerato che è stata depositata la certificazione notarile sostitutiva, lo scrivente esperto precisa che i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella detta certificazione.

Ad ogni modo, lo scrivente ha prodotto tutti gli atti necessari alla loro identificazione e precisamente: estratti di mappa catastali, visure catastali, planimetrie delle unità immobiliari urbane (Distinte nelle n. 4 cartelle degli interessati).

Si è provveduto, inoltre, a verificare la destinazione urbanistica dei terreni e delle aree, ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n°380, in cui sono ubicate le Unità negoziali oggetto di pignoramento, i relativi atti sono riportati nella (Cartella 3 in ditta [REDACTED])

UNITA' NEGOZIALE n. 1

Terreno, sito alla località Santo Stefano del Comune di Rende (CS), costituito da un unico appezzamento suddiviso da due particelle e individuato in catasto al foglio 26 p.lle nn. 943 e 951 con estensione complessiva di mq 2000,00.

UNITA' NEGOZIALE n. 2

Appartamento al Piano 3° di stabile in Via Ettore Majorana n. 21 del Comune di Rende, in catasto al Foglio 21 particella 788 sub 18.

UNITA' NEGOZIALE n. 3

Appartamento al Piano 3° di stabile in Via Ettore Majorana n. 21 del Comune di Rende, in catasto al Foglio 21 particella 788 sub 19.

UNITA' NEGOZIALE n. 4

Fabbricato per civile abitazione su tre livelli sito in Via San Pietro n.c. 13, individuato in catasto al Foglio 42 particella 468 sub 3-8-11.

UNITA' NEGOZIALE n. 5

Negozi posto al piano terra dello stabile sito in Via Benedetto Croce n.c. 52 del comune di Montalto Uffugo e in catasto al Foglio 21 particella 407 sub 6;

UNITA' NEGOZIALE n. 6

Abitazione al piano primo di fabbricato sito in via Umbria n.c. 143 - C.da Muscione del Comune di Rende, in catasto al Foglio 47 particella 103 sub 2.

UNITA' NEGOZIALE n. 7

Locale di deposito/magazzino sito in via Umbria n.c. 143 - C.da Muscione del Comune di Rende, in catasto al Foglio 47 particella 103 sub 8.

- Precisazione n. 3

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile degli esecutati.

Pertanto, in difetto, lo scrivente esperto ha proceduto all'immediata acquisizione degli stessi, precisando che nel modulo della documentazione risulta lo stato civile dei distinti esecutati.

- *Precisazione 3.1 Certificato di Stato Civile del 24/05/2023 (CertificatoANPR_prot_1297941482) del Sig. [REDACTED] nato a Rende il 08/09/1959 (Risulta di STATO LIBERO per decesso del coniuge [REDACTED] a Cosenza dal 26/12/2021 (Cartella 4 ALLEGATO n. 4.6)*
- *Precisazione 3.2 Certificato di Stato Civile del 24/05/2023 (CertificatoANPR_prot_1297914626) della Sig.ra [REDACTED] nata a Rende (CS) il 25/10/1965 e coniugata con [REDACTED] e DECEDUTA [REDACTED] ALLEGATO n. 3.7).*
- *Precisazione 3.3 Certificato di Stato Civile del 24/05/2023 (Certificato ANPR_prot_1297963476) del Sig. [REDACTED] nato a Rende il 16/01/1964 (Risulta coniugato con [REDACTED] Rende (CS) il 30/04/1989 (CARTELLA 2 - ALLEGATO n.2.3.1)*
- *Precisazione 3.4 Certificato di Stato Civile del 24/05/2003 (Certificato ANPR_prot_1297971644) della [REDACTED] nata a Cosenza il 27/12/1969 (Risulta coniugata con [REDACTED] a Rende (CS) il 30/04/1989 (CARTELLA 1 - ALLEGATO n1.3)*

Per i [REDACTED] e la Sig.ra [REDACTED] (coniugi), lo scrivente esperto ha proceduto all'acquisizione del certificato di matrimonio rilasciato dal Comune di Rende, luogo in cui è stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

(Atto di matrimonio contenuto nella CARTELLA 1 e 2)

Tutti gli interessati, incontrati in fase di sopralluogo presso le rispettive unità immobiliari di proprietà, conoscono la procedura di pignoramento gravante sui loro beni.

Compiuto questo preliminare controllo si procede, redigendo la presente perizia.

PERIZIA

Quesito 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;*

Risposta Quesito n° 1

UNITA' NEGOZIALE n. 1

Terreno, sito alla località Santo Stefano del Comune di Rende (CS) e individuato in catasto al foglio 26 p.lla n. 943 di mq 1184 e p.lla n. 951 di 816 mq, con estensione complessiva di mq 2000,00. Considerata la sua consistenza e destinazione d'uso è da trattare come unico lotto edificatorio e non necessita di frazionamento.

UNITA' NEGOZIALE n. 2

Appartamento al Piano 3° di stabile in Via Ettore Majorana n. 21 del Comune di Rende, in catasto al Foglio 21 particella 788 sub 18, confinante: sub 57 (pianerottolo spazio comune ai sub), sub 17 (appartamento altra ditta), Sub 19 (appartamento in ditta [REDACTED]). Considerata la sua consistenza e destinazione d'uso è da trattare come unico lotto e non necessita di frazionamento.

UNITA' NEGOZIALE n. 3

Appartamento al Piano 3° di stabile in Via Ettore Majorana n. 21 del Comune di Rende, in catasto al Foglio 21 particella 788 sub 19, confinante: con sub 57 (pianerottolo spazio comune ai sub), sub 18 (in ditta [REDACTED]) e sub 20 (Altra ditta). Considerata la sua consistenza e destinazione d'uso è da trattare come unico lotto e non necessita di frazionamento.

UNITA' NEGOZIALE n. 4

Fabbricato per civile abitazione su tre livelli sito in Via San Pietro n.c. 13, individuato in catasto al Foglio 42 particella 468 sub 3-8-11. Il solo fabbricato è individuato dal sub 3 ed è confinante sui tre lati dall'area di corte e individuata dai sub 8 e 11 e il restante lato in aderenza a fabbricato esistente e posto sul confine di proprietà (identificato dalla

P.lla 301). Considerata la sua consistenza e destinazione d'uso è da trattare come unico lotto e non necessita di frazionamento.

UNITA' NEGOZIALE n. 5

Negozio posto al piano terra dello stabile sito in Via Benedetto Croce n.c. 52 del comune di Montalto Uffugo e in catasto al Foglio 21 particella 407 sub 6, confinante sui tre lati ciechi con immobili di altre ditte e il lato libero con ingresso prospiciente area cortiliva dello stabile sulla Via Benedetto Croce. Considerata la sua consistenza e destinazione d'uso è da trattare come unico lotto e non necessita di frazionamento.

UNITA' NEGOZIALE n. 6

Abitazione al piano primo di fabbricato sito in via Umbria n.c. 143 - C.da Muscione del Comune di Rende, in catasto al Foglio 47 particella 103 sub 2, confinante su tutti i quattro lati con corte di pertinenza ed accessibile dalla stessa corte da scala sterna e relativa veranda. Considerata la sua consistenza e destinazione d'uso è da trattare come unico lotto e non necessita di frazionamento.

UNITA' NEGOZIALE n. 7

Locale di deposito/magazzino sito in via Umbria n.c. 143 - C.da Muscione del Comune di Rende, in catasto al Foglio 47 particella 103 sub 8, libero su un solo lato verso corte e su due lati con muro cieco in aderenza a terrapieno, il quarto lato è comunicante, tramite la porta di accesso con il magazzino contraddistinto dal sub 7 di proprietà del sig. ██████████ Considerata la sua consistenza e destinazione d'uso è da trattare come unico lotto di pertinenza dell'abitazione al piano primo (unità negoziale n. 6).

***Quesito 2** – 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.*

Risposta Quesito n° 2

UNITA' NEGOZIALE n. 1

Trattasi del Terreno edificabile, sito alla località Santo Stefano del Comune di Rende (CS), con accesso dalla vicina strada statale SS 107 e dalla viabilità comunale (Via

Turchia). Il terreno è costituito da un unico appezzamento suddiviso da due particelle e individuato in catasto al foglio 26 p.lla n. 943 di mq 1184 e p.lla n. 951 di 816 mq, con estensione complessiva di mq 2000,00. L'appezzamento, di forma regolare, confina per tutti i quattro lati con terreno libero di altre ditte e considerata la sua consistenza e destinazione d'uso è da trattare come unico lotto edificatorio con l'intera p.lla 943 edificabile (zona di espansione - tipo C3 nel vigente PRG) e piccola porzione della particella 951 (il 30,88%), adiacente alla particella 943 di tipo edificabile (zona di espansione tipo C3), fascia interessata da viabilità di piano (19,19%) e restante parte (49,93 %) in zona F1 (servizi e attrezzature). *La documentazione urbanistica del terreno è contenuta nella cartella n. 3 dell'interessata* [REDACTED] Il terreno per sua natura e consistenza è commerciabile come unico lotto edificatorio ed soggetto all'IVA al 22%.

UNITA' NEGOZIALE n. 2

Appartamento al Piano 3° di stabile in Via Ettore Majorana n. 21 del Comune di Rende, in catasto al Foglio 21 particella 788 sub 18, (in ditta [REDACTED]). costituito da n. 3 vani oltre cucina, bagno e terrazzo. L'ingresso è diretto con la zona giorno (soggiorno pranzo) comunicante con cucina. Dalla cucina e dal soggiorno si accede. La zona notte con relativo disimpegno consente di accedere al bagno e alle due camere. Le rifiniture dell'appartamento sono di tipo tradizionale con pareti in laterizio intonacato e dipinto, pavimenti in monocottura, serramenti con vetrocamera e porte interne in legno tamburato. Sono presenti e funzionati gli allacci alla linee elettrica, gas metano e tutti gli impianti, riscaldamento con corpi radianti in alluminio, impianto idrico-sanitario, impianto elettrico distribuito in tutto l'appartamento e videocitofono.

L'immobile, attualmente occupato con contratto di comodato (dalla famiglia figlia della proprietà Sig.ra [REDACTED] *Contratto di comodato allegato nella Cartella 1*), per sua natura e consistenza è commerciabile come unico lotto ed è stato acquistato nell'anno 2002 ed all'epoca di acquisto assoggetto ad IVA. Sussiste la possibilità di esercizio dell'opposizione IVA essendo trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione e non risultano presentate al comune di Rende pratiche edilizie per eventuali intervenute modifiche.

UNITA' NEGOZIALE n. 3

Appartamento al Piano 3° di stabile in Via Ettore Majorana n. 21 del Comune di Rende, in catasto al Foglio 21 particella 788 sub 19, (in ditta ██████████ costituito da n. 3 vai oltre cucina, bagno e terrazzo. L'ingresso è diretto con la zona giorno (soggiorno pranzo) comunicante con angolo cucina e camera. Dalla zona giorno si accede al terrazzo e al disimpegno per accedere al bagno e alla camera adiacente. Le rifiniture dell'appartamento sono di tipo tradizionale con pareti in laterizio intonacato e dipinto, pavimenti in monocottura, serramenti con vetrocamera e porte interne in legno tamburato. Sono presenti e funzionati gli allacci alla linee elettrica, gas metano e tutti gli impianti, riscaldamento con corpi radianti in alluminio, impianto idrico-sanitario, impianto elettrico distribuito in tutto l'appartamento e videocitofono.

L'immobile, attualmente occupato in fitto a studenti (Atto di fitto Cartella 2), per sua natura e consistenza è commerciabile come unico lotto ed è stato acquistato nell'anno 2002 ed all'epoca di acquisto assoggetto ad IVA. Sussiste la possibilità di esercizio dell'opposizione IVA essendo trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione. Da indagini eseguite presso il Comune di Rende non risultano presentate pratiche edilizie per eventuali intervenute modifiche.

UNITA' NEGOZIALE n. 4

Fabbricato per civile abitazione su tre livelli sito in Via San Pietro n.c. 13, individuato in catasto al Foglio 42 particella 468 sub 3-8-11. Il solo fabbricato, individuato dal sub 3, è posto all'interno dell'area cortiliva individuata dai sub 8 e 11 (Cartella 3-Elaborato planimetrico All. 3.6.1). L'immobile si presenta, allo stato attuale, come tre unità immobiliari distinte e in difformità a quanto risulta sia urbanisticamente agli atti del Comune di Montalto Uffugo che a quanto risulta dagli atti catastali.

- Difatti agli atti del Comune, risulta che è stato modificato, con intervento di ristrutturazione edilizia l'ultimo piano, che è stato reso come appartamento indipendente con accesso da scala esterna in ferro e relativa veranda chiusa con vetrate in alluminio. L'abitazione consiste in un ingresso-corridoio che comunica con la zona giorno (soggiorno-cucina-pranzo) e il bagno adiacente alle camere della zona notte. I pavimenti sono in monocottura, le pareti in laterizio rifinite con intonaco civile pitturato, serramenti in legno con relative persiane sempre in legno. Sono presenti gli allacci alle reti elettrica-gas e tutti gli impianti (elettrici, idrico-sanitario,

riscaldamento). L'abitazione si presenta abitata ed occupata dalla figlia del Sig.

- (Sig.ra [REDACTED] nata [REDACTED])
- Il piano rialzato, con accesso indipendente dal portico della facciata principale, immette direttamente nella zona soggiorno, comunicante con la cucina e dalla parte opposta e ubicato il bagno e le camere della zona notte. Questo piano è collegato con il piano seminterrato da scala interna posta sulla zona ingresso e anche se presente la scala che dalla zona giorno accedeva al piano sovrastante, al momento tale collegamento è stato interrotto con la realizzazione di una parete. I pavimenti sono in monocottura, le pareti in laterizio rifinite con intonaco civile pitturato, serramenti in legno e vetrocamera. Sono presenti gli allacci alle reti elettrica-gas e tutti gli impianti (elettrici, idrico-sanitario, riscaldamento). L'abitazione si presenta abitata ed occupata dalla figlia del Sig. [REDACTED] nata a Cosenza il 07/05/1995).
 - Il piano seminterrato, ha accesso indipendente dal retro del fabbricato ed è costituito da una zona soggiorno-cucina-bagno e camere. Dalla zona soggiorno, con la scala esistente si accede al piano rialzato. I pavimenti sono in monocottura, le pareti in laterizio rifinite con intonaco civile pitturato, serramenti e infissi interni in legno. Sono presenti gli allacci alle reti elettrica-gas e tutti gli impianti (elettrici, idrico-sanitario, riscaldamento). Il piano seminterrato è abitato dal [REDACTED]

Per quanto sopra si rimanda agli elaborati estratti agli atti del comune e del catasto-Sussiste la possibilità di esercizio dell'opposizione IVA essendo trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione e risulta presentata al comune di Montalto Uffugo una pratiche edilizie per intervenute modifiche al piano secondo.

UNITA' NEGOZIALE n. 5

Negozi posto al piano terra dello stabile sito in Via Benedetto Croce n.c. 52 del comune di Montalto Uffugo e in catasto al Foglio 21 particella 407 sub 6. Immobile annesso allo stabile costruito con C.E. n. 31 del 07/03/1990, e successive varianti di cui alle C.E. n. 135 del 28/11/1990 e C.E. n. 41 del 22/06/1992 e **(Documentazione Allegata nella cartella n. 3 All.3.9.1)**. Sull'immobile è stata rilasciato il Certificato di Abitabilità e Agibilità Prot. n. 12759 del 25/03/1993 **(CARTELLA 3 - All.3.9.2)**. Non sono stati riscontrati interventi edilizi denunciati in catasto e in comune a seguito

dell'acquisto da parte del [REDACTED] L'unità immobiliare presenta alcune difformità circa la sua attuale distribuzione planimetrica rispetto a quanto risulta in atti. In specifico è stato realizzato un servizio igienico sulla parete trasversale interna ed opposto all'ingresso e delle divisioni interne in cartongesso. All'unità immobiliare si accede da porta vetrata in alluminio, con serranda metallica avvolgibile, prospiciente l'area cortiliva dello stabile. La pavimentazione è in monocottura e le pareti interne rifinite con intonaco civile pitturato. Presente impianto idrico-sanitario ed elettrico, anche se le utenze, allo stato attuale, non sono state disattivate. Il locale si presenta libero e non occupato da persone e viene utilizzato come deposito/locale di sgombero dalla proprietà.

Sussiste la possibilità di esercizio dell'opposizione IVA essendo trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione e dal suo acquisto. Da indagini eseguite presso il Comune di Montalto Uffugo non risultano presentate pratiche edilizie per le intervenute modifiche.

UNITA' NEGOZIALE n. 6

Abitazione al piano primo di fabbricato sito in via Umbria n.c. 143 - C.da Muscione del Comune di Rende, in catasto al Foglio 47 particella 103 sub 2 di proprietà del Sig.

[REDACTED] L'abitazione è posta al piano primo del fabbricato con accesso dalla stessa corte da scala sterna e relativa veranda chiusa in muratura per l'altezza di un metro dal pavimento e finestrate in alluminio e vetro. L'abitazione si presenta abitabile con arredi, attrezzature e relative utenze attive. Allo stato del sopralluogo, l'immobile è libero da persone e viene riferito che è utilizzato saltuariamente dal proprietario. La pavimentazione è in monocottura, gli infissi in alluminio, le pareti intonacate e dipinte.

UNITA' NEGOZIALE n. 7

Locale di deposito/magazzino sito in via Umbria n.c. 143 - C.da Muscione del Comune di Rende, in catasto al Foglio 47 particella 103 sub 8, comunicante e con accesso tramite la porta a servizio del magazzino contraddistinto dal sub 7 di proprietà del [REDACTED] Considerata la sua consistenza e destinazione d'uso è da trattare come unico lotto di pertinenza dell'abitazione al piano primo (unità negoziale n.

6). Si presenta allo stato rustico utilizzato come magazzino-locale di sgombero senza rifiniture edilizie e dotato di illuminazione artificiale.

Per quanto riguarda la regolarità edilizia ed urbanistica le due unità negoziali 6 e 7 si presentano annesse al fabbricato esistente e costruito, presumibilmente, negli anni 60 e agli atti del Comune di Rende non risultano presentate pratiche edilizie sia da parte dell'attuale proprietà [REDACTED] che dalla precedente e originaria proprietà [REDACTED]. Gli immobili, sono pervenuti al [REDACTED] a seguito di donazione da parte della madre [REDACTED] con Atto per notaio [REDACTED] in Rende (CS) del 17/11/1993 e Rep. 142493 Registrato a Cosenza al n. 6327 il 06/12/1993 (Cartella 4 – All. 4.7).

Per quanto sopra, le unità negoziali n. 6 e 7 sono da ritenersi non soggettabili ad IVA.

Quesito 3 - *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;*

Risposta Quesito n° 3

In tale casistica, ovvero costruzioni iniziate ante 2 sett. 1967, rientrano le indicate Unità Negoziali nn. 6 e 7 Site in Via Umbria (C.da Muscione) del Comune di Rende e di proprietà del Sig. [REDACTED]. Si ribadisce il mancato reperimento di pratiche edilizie presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Rende (Comunicazione del 24/05/2023) e quanto dichiarato nell'Atto di Donazione del 17/11/1993 e Rep. 142493 con il quale è avvenuta l'acquisizione a favore del [REDACTED] (Cartella 4 -All. 4.7).

Quesito 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 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;

Risposta Quesito n° 4

Unità Negoziali nn.2 e 3, di proprietà, rispettivamente dei coniugi, [REDACTED] e [REDACTED] pervenute agli stessi con relativi Atti di compravendita si è proceduto ad eseguire ricerca documentale presso il competente Ufficio Urbanistica del Comune di Rende.

- L'Appartamento al 3° piano dello stabile in Via E. Majorana n.21 di Rende è contraddistinto in catasto al Fg. 21, P.lla 788, sub 18. Di proprietà 1/1 della Sig.ra [REDACTED] acquistato con Atto per Notar [REDACTED] Cosenza con Rep. 58792 del 28/08/2022, è stato costruito in conformità alla Concessione Edilizia n. 88 (prot. 266) del 08/05/2001 e certificato di agibilità del 01/07/2002 Prot. n. 17568 ed autorizzazione di abitabilità o d'uso prot. 658 del 20/12/2002 rilasciati dal Comune di Rende (CARTELLA 1). Dalla data di acquisto ad oggi, non risultano pratiche edilizie presentate presso il Comune di Rende dalla Proprietà. Dal sopralluogo e dagli atti non si evincono realizzazioni di opere realizzate in difformità alla planimetria catastale e all'epoca di realizzazione/ultimazione dell'appartamento.

- L'Appartamento al 3° piano dello stabile in Via E. Majorana n. 21 di Rende è contraddistinto in catasto al Fg. 21, P.lla 788, sub 19. Di proprietà 1/1 del Sig. [REDACTED] acquistato con Atto per Notar [REDACTED] in Cosenza con Rep. 58793 del 28/08/2022, è stato costruito in conformità alla Concessione Edilizia n. 88 (prot. 266) del 08/05/2001 e certificato di agibilità del 01/07/2002 Prot. n. 17568 ed autorizzazione di abitabilità o d'uso prot. 658 del 20/12/2002 rilasciati dal Comune di Rende (CARTELLA 2). Dalla data di acquisto ad oggi, non risultano pratiche edilizie presentate presso il Comune di Rende dalla Proprietà. Dal sopralluogo e dagli atti non si evincono realizzazioni di opere realizzate in difformità alla planimetria catastale e all'epoca di realizzazione/ultimazione dell'appartamento.

L'Unità Negoziale n. 4, fabbricato in Via San Pietro n. 13 del Comune di Montalto Uffugo è ancora intestato, con quota di proprietà 1/1, alla defunta [REDACTED] per ineseguita denuncia di Successione e relativa Voltura a favore del [REDACTED]

[REDACTED] L'immobile è pervenuto alla stessa proprietaria con Atto di compravendita Rep. 2244 del 13/03/2008 per notar Maria Gissona (CARTELLA 3-Allegato 3.8). Si è proceduto ad eseguire ricerche e accesso documentale presso il competente Ufficio Urbanistica del Comune di Montalto Uffugo e Ufficio del Catasto di Cosenza che hanno prodotto le seguenti risultanze.

- Il fabbricato contraddistinto in catasto del Comune di Montalto Uffugo al Fg. 42, P.lla 468, Sub 3-8-11, è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 90 del 12/09/1991 (Cartella 3 -All.3.8.1). L'attuale proprietà, con SCIA n. 17348 del 29/08/2013 (Cartella 3 -All.3.8.2) ha denunciato l'esecuzione dei seguenti lavori da realizzare sul fabbricato e consistenti in: - opere interne per diversa distribuzione degli ambienti con utilizzo di pannelli in cartongesso, posa di infissi interni, integrazione e realizzazione degli impianti necessari, la posa in opera di una scala esterna in acciaio per accedere direttamente al piano primo e la realizzazione di una tettoia a copertura di un balcone esistente.

Le opere predette, in conseguenza di modifiche intervenute in corso d'opera, sono state sanate con relativo permesso a costruire in sanatoria n. 5 del 07/02/2018 (Cartella 3-All.3.8.3) e consistenti nella chiusura della tettoia sul balcone esistente, con accesso dalla scala metallica sulla facciata principale, mediante vetrata in alluminio e modifica della canna fumaria.

Ora, rispetto a quanto accertato in fase di sopralluogo, a quanto risultante dagli elaborati estratti dagli Uffici comunali e catastali è emerso che sono presenti alcune difformità per opere interne al fabbricato che persistono al piano seminterrato che da locali previsti a garage/cantina oggi sono stati adibiti in parte ad abitazione e così pure le planimetrie catastali non risultano aggiornate e modificate a seguito dei lavori eseguiti con la precitata SCIA e Permesso a Costruire in Sanatoria.

Tali opere difformi agli atti e autorizzazioni/permessi edilizi, trattandosi di opere interne e comportando una diversa distribuzione e cambio d'uso sono sanabili sia urbanisticamente che catastalmente. Saranno necessarie operazioni di rilievo planimetrico, restituzione grafica e redazione di elaborati per Permesso di costruire in Sanatoria e redazione di variazione per aggiornamento atti catastali con la

costituzione di nuove unità immobiliari indipendenti rispetto all'unica unità immobiliare difatti ancora oggi dichiarata in catasto. Per tali attività in sanatoria si quantifica un più probabile importo complessivo di spese tecniche, spese catastali, oneri di legge e sanzioni di € 4.000,00.

L'Unità Negoziale n. 5, Negozio in Via Benedetto Croce n. 52 del Comune di Montalto Uffugo è ancora intestato, con quota di proprietà 1/2, alla defunta [REDACTED] per ineseguita denuncia di Successione e relativa Voltura (a favore del [REDACTED]), per la restante quota di proprietà di 1/2 al Sig. [REDACTED]. L'immobile è pervenuto alla stessa proprietà con Atto di compravendita Rep. 162498 del 08/11/1995 per nota [REDACTED]. Si è proceduto ad eseguire ricerche e accesso documentale presso il competente Ufficio Urbanistica del Comune di Montalto Uffugo e Ufficio del Catasto di Cosenza che hanno prodotto le seguenti risultanze.

Il fabbricato di cui il negozio fa parte (unità negoziale n. 5), è contraddistinto in catasto del Comune di Montalto Uffugo al Fg. 36, P.lla 503, Sub 2. L'immobile è stato realizzato dalla [REDACTED] con Concessione Edilizia n. 31 del 07/03/1990 e successive varianti n. 135/1990 e n. 41/1992. Per l'immobile di che trattasi, non sono state denunciate l'esecuzione di alcuni lavori e consistenti opere interne per diversa distribuzione degli ambienti con utilizzo di pannelli in cartongesso e la presenza di un bagno. Anche dal raffronto con la planimetria estratta dal catasto emergono le già menzionate difformità che sono sanabili con presentazione presso il Comune di una SCIA in sanatoria per realizzazione di opere interne e per l'aggiornamento della planimetria con la nuova consistenza dell'unità immobiliare presso il catasto. Per tali attività in sanatoria si quantifica un più probabile importo complessivo di spese tecniche, spese catastali, oneri di legge e sanzioni di € 2.500,00.

L'Unità Negoziale n. 6 e 7, Abitazione e magazzino in Via Umbria n. 143 del Comune di Rende intestato, per la quota di proprietà 1/1, al [REDACTED]. L'immobile è pervenuto alla stessa proprietà con Atto di Donazione del 17/11/1993 e Rep. 142493 per notar [REDACTED] (cartella 4-All.4.7). Si è proceduto ad eseguire

ricerche e accesso documentale presso il competente Ufficio Urbanistica del Comune di Rende e Ufficio del Catasto di Cosenza che hanno prodotto le seguenti risultanze.

Non risultano istanze e richieste per interventi edilizi e di condono sul fabbricato. Dall'atto di donazione si evince che la costruzione dello stesso è iniziata prima del 01/09/1967.

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

Risposta Quesito n° 5

Unità negoziale n. 1 - Trattasi del Terreno edificabile, sito alla località Santo Stefano del Comune di Rende (CS), con accesso dalla vicina strada statale SS 107 e dalla viabilità comunale (Via Turchia). Il terreno è costituito da un unico appezzamento suddiviso da due particelle e individuato in catasto al foglio 26 p.lla n. 943 di mq 1184 e p.lla n. 951 di 816 mq, con estensione complessiva di mq 2000,00. L'appezzamento presenta l'intera p.lla 943 (mq 1184) di tipo edificabile, ricompresa in zona di espansione - tipo C3 nel vigente PRG. Una piccola porzione della particella 951 (il 30,88% quindi per mq 252), di tipo edificabile ricompresa in zona di espansione tipo C3, una fascia interessata da viabilità di piano (19,19% quindi mq 156,60) e restante parte (49,93 % quindi mq 407,40) in zona F1 - servizi e attrezzature. Il terreno per sua natura e consistenza è commerciabile come unico lotto edificatorio.

Si vedano allegati estratti dal sistema Geoportale del Comune di Rende che riportano la zonizzazione del terreno e dell'area adiacente evidenziandone la localizzazione nel contesto di riferimento e l'utilizzo edificatorio. **(Cartella n.3-All.3.4.1-3.4.2-3.4.3-3.4.5)**

Quesito 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 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 ostantive;*

Risposta Quesito n° 6

Per sanare le difformità già rappresentate a risposta del quesito n. 4, sono necessari lavori peritali e operazioni di aggiornamento presso l'Ufficio urbanistica del comune di Montalto Uffugo e conseguentemente presso il Catasto di Cosenza.

Tali operazioni riguardano gli immobili siti nel Comune di Montalto Uffugo e rispettivamente, il fabbricato ad uso abitazione alla Via San Pietro n. 13, contraddistinto in catasto al Fg. 42 P.IIa 468 Sub 3-8-11, e il locale ad uso Negozio alla Via Benedetto Croce n. 52, contraddistinto in catasto al Fg. 36 P.IIa 503 Sub 2.

Non è stato possibile eseguire tali operazioni per le seguenti due ragioni ostative:

- Ritardi nel reperimento della documentazione e degli accertamenti che sono stati necessari eseguire sui diversi immobili e ubicati nei diversi comuni che di conseguenza portano alla necessaria dilazione dei tempi assegnati (necessari almeno ulteriori 90gg. (novata giorni).
- Importo da corrispondere anticipatamente quale onorario prestazioni, spese per sanzioni e ulteriori spese accessorie (diritti di segreteria, bolli e spese catastali) quantificato in € 6.500,00 (4.000+2.500) oltre IVA al 22% e oneri di legge (4% cassa e 4% inps).

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

Risposta Quesito n° 7

All'atto della notifica di pignoramento, tutti gli interessati (parte eseguita) erano intestatari degli immobili di che trattasi in forza di atti di compravendita e atti di donazione, regolarmente trascritti. L'unica delle proprietà indivise riguarda l'unità immobiliare ad uso negozio sito in via Benedetto Croce n. 52 di Montalto Uffugo intestato ai coniugi [REDACTED] (deceduta) per la quota parte di

½ ciascuno. La predetta unità immobiliare, così come i restanti immobili di proprietà per l'intero della defunta [REDACTED] (Terreno edificabile in loc. Santo Stefano di Rende e Fabbricato in Via San Pietro n. 13 di Montalto Uffugo), sono ancora ad oggi intestati al de cuius (Certificato di Morte nella Cartella 3-All.3.7) per ineseguita denuncia di successione e voltura presso l'Agenzia delle Entrate da parte degli eredi.

- L'unità immobiliare ad uso negozio (unità negoziale n. 5) sito in via Benedetto Croce n. 52 di Montalto Uffugo non è suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). Si chiarisce che l'immobile non risulta divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario.

- L'unità immobiliare, fabbricato ad uso abitazione (unità negoziale n. 4) sito in via San Pietro n. 13 di Montalto Uffugo è divisibile in porzione, come di fatto già si presenta per i futuri comproprietari ed eredi della [REDACTED] in tre distinte unità immobiliari, tramite frazionamento urbano dell'intero immobile tre sub, anche se andrebbero ragguagliati i corrispondenti valori trattandosi di piani e superfici qualitativamente e quantitativamente diversi tra loro.

- Piano seminterrato (Sub x), oggi nella disponibilità del [REDACTED]
- Piano rialzato (Sub y) oggi nella disponibilità della [REDACTED]
- Piano primo (Sub z) oggi nella disponibilità della [REDACTED]

- Il terreno edificabile (unità Negoziale n.1) sito alla località Santo Stefano di Rende non è suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). Si chiarisce che l'immobile non risulta divisibile in porzioni di valore simile per ciascun futuro comproprietario (erede della defunta [REDACTED] perché una sua suddivisione in 3 fasce simili e omogenei per i tre eredi renderebbe il terreno stesso inutilizzabile e non commerciabile ai fini edificatori.

Quesito 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 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;

Risposta Quesito n° 8

- **Unità Negoziale n. 1** – Terreno edificabile sito alla località Santo Stefano di Rende (CS) è pervenuto all'intestatario attuale Sig.ra [REDACTED] (decedu [REDACTED] con Atti per notar [REDACTED] in Rende, rispettivamente Atto di Donazione Rep. n. 42962 del 04/08/2004 e Atto di Divisione Rep. 42963 del 04/08/2004.

Il terreno si presenta libero da persone e cose e non risultano iscritti diritti, gravami e altre formalità per come da ispezione ipotecaria allegata.

- **Unità Negoziale n. 2** – Appartamento al Piano 3° di stabile in Via Ettore Majorana n. 21 del Comune di Rende, in catasto al Foglio 21 particella 788 sub 18, è pervenuto all'intestatario attuale Sig.ra [REDACTED] con Atto di compravendita per notar [REDACTED] [REDACTED] in Cosenza con Rep. n. 58792 del 28/08/2002. Sull'appartamento sussistono servitù attive e passive inerenti al condominio e relative quote di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato. In particolare, le quote in comproprietà sussistono: sull'area di corte, sul locale autoclave, sul vano scala e sugli spazi di manovra posti al piano sottostrada, censiti in catasto al fg. 21, p.lla 788 rispettivamente con i subalterni 58, 56, 57, 54 e 55. L'appartamento attualmente è occupato e risulta concesso in comodato con contratto del 01/11/2019, registrato all'Agenzia delle Entrate di Cosenza il 19/11/2019 al n. 2254 Serie 3°, alla [REDACTED] della proprietaria [REDACTED]

(Allegato nella Cartella 1).

- **Unità Negoziale n. 3** – Appartamento al Piano 3° di stabile in Via Ettore Majorana n. 21 del Comune di Rende, in catasto al Foglio 21 particella 788 sub 19, è pervenuto all'intestatario attuale [REDACTED] con Atto di compravendita per notar [REDACTED] [REDACTED] in Cosenza con Rep. n. 58793 del 28/08/2002. Sull'appartamento sussistono servitù attive e passive inerenti al condominio e relative quote di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato. In particolare, le quote in comproprietà sussistono: sull'area di corte, sul locale autoclave, sul vano scala e sugli spazi di manovra posti al piano sottostrada, censiti in catasto al fg. 21, p.lla 788 rispettivamente con i subalterni 58, 56, 57, 54 e 55. L'appartamento attualmente è occupato e risulta concesso in fitto con contratto abitativo in via transitoria a studenti dal 01/10/2022 al 31/07/2023 (Allegati nella Cartella 2).

- **Unità Negoziale n. 4** – Fabbricato per civile abitazione in Via San Pietro n. 13 del Comune di Montalto Uffugo, in catasto al Foglio 42 particella 468 sub 3-8-11, è pervenuto all'intestataria attuale Sig.ra [REDACTED] (deceduta [REDACTED] in Atto per notar [REDACTED] Rep. 2244 del 13/03/2008. Sul fabbricato sussistono servitù attive e passive inerenti alle utenze (specie di posa e mantenimento tubazioni acqua, fogna, energia elettrica e altri servizi) e relative quote di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato. In particolare, la corte del fabbricato individuata dal sub 8 è gravata da servitù sull'intercapedine creata per la raccolta di acque reflue e posta lungo il lato ovest del fabbricato e che costeggia il muro del fabbricato stesso ed il muro di sostegno. Il fabbricato è abitato dal Sig. [REDACTED] (al piano seminterrato), dalla figlia [REDACTED] (al piano rialzato) e primo dalla figlia [REDACTED] (al piano primo).

- **Unità Negoziale n. 5** – Locale ad uso Negozio al p.t. dello stabile in Via Benedetto Croce n. 52 del Comune di Montalto Uffugo, in catasto al Foglio 36 particella 503 sub 2, pervenuto all'intestataria attuale Sig.ra [REDACTED] (deceduta [REDACTED] in Atto di compravendita Rep. 162498 del 08/11/1995 per notar [REDACTED].

L'unità immobiliare è libera da persone e utilizzata come locale di sgombero dal Sig. [REDACTED] e attualmente risultano disattivate le relative utenze.

L'unità immobiliare ha diritto di pertinenza sul bene comune relativo alla corte dello stabile ed identificato dal sub 51 ed in essa sono previsti appositi spazi per parcheggio per i soli comproprietari ed inquilini. I terreni attigui allo stabile di sua proprietà del costruttore originario dello stabile sono gravati dal diritto di passaggio pedonale, carrabile e con autoveicoli, e di posa e di mantenimento di tubazioni interrate per l'acqua, la fogna, il gas, l'energia elettrica, il telefono e per qualsiasi altro servizio, sulla striscia di terreno larga metri cinque censita in catasto al foglio 36 particella 503 sub. 53, sulla quale sono assolutamente vietate le soste e le fermate di qualsiasi motociclo, autoveicolo e veicolo ed il deposito anche temporaneo di materiali di qualsiasi genere. Detta striscia di terreno, prospiciente il locale negozio, censita in catasto al foglio 36 particella 503 sub 53, è comune a tutto il fabbricato. (SI VEDA ELABORATO PLANIMETRICO CARTELLA n. 3 e 4)

- **Unità Negoziale n. 6 e 7** – Abitazione al P.I. del fabbricato in Via Umbria n. 143 del Comune di Rende (CS), in catasto al Foglio 47 P.Illa 103 Sub 2 e relativo magazzino al P.Seminterrato in catasto al Fg. 47 P.Illa 103 Sub 8 è pervenuto al Sig. [REDACTED] per atto di donazione

del 17/11/1993 da parte della madre Sig.ra [REDACTED] Sulle suddette unità immobiliari, sussistono diritti e pertinenze, per le rispettive quote di comproprietà spettanti sulle parti comuni dell'edificio che sono tali per legge e che costituiscono il condominio dell'edificio, in particolare sulla corte censita in catasto al foglio 47 particella 103 sub 6. Sulla suddetta corte insiste il diritto di passaggio pedonale, carrabile e con veicoli da parte della donante Sig.ra [REDACTED]

Quesito 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;*

Risposta Quesito n° 9

La valutazione degli immobili sarà effettuata applicando il criterio del valore di mercato che definisce la più probabile quantità di denaro ottenibile dalla compravendita del bene nel mercato attuale; l'opportunità di tale scelta è dettata dal fatto che i beni di tale tipologia, spuntano sul mercato reale quotazioni molto più consistenti rispetto a quelle ottenibili facendo riferimento ai valori calcolati mediante l'utilizzo delle rendite catastali.

Il procedimento adottato è quello sintetico-comparativo diretto basato sull'analisi condotta su beni simili all'immobile oggetto di indagine, ma tenendo conto delle sue caratteristiche intrinseche, e sviluppata su dati derivanti da fonti differenziate: indicazioni dell'Ufficio Tecnico del Comune di Rende, Valori dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, valutazioni delle agenzie immobiliari, informazioni ottenute tramite uffici tecnici, conoscenze professionali e di operatori del settore edilizio.

Data la differente natura dei beni in oggetto i quali presentano diverse caratteristiche e natura, nelle valutazioni si è tenuto conto delle loro effettive caratteristiche, non uniformi e diversificandoli per tipologia (fabbricati e terreni) e per destinazione.

Per la stima dei fabbricati la valutazione si basa sulla determinazione della Superficie commerciale (SC) la cui misura è ottenuta sommando il contributo relativo alla Superficie residenziale (SR) e quello relativo alla Superficie non residenziale (SNR).

$$SC = SR + SNR$$

In particolare la Superficie residenziale (SR) è valutata considerando:

- (a) la superficie dei vani principali e dei vani accessori, calcolato comprendendo le superfici delle murature, le tramezzature, i pilastri, gli sguinci, i vani di porte e finestre, gli elementi interni di collegamento verticale;
- (b) la superficie delle pareti portanti perimetrali, se adiacenti ad altra proprietà, computate al 50 %;

La Superficie non residenziale (SNR) è invece valutata applicando alle superfici secondarie (balconi, terrazzi, corti di pertinenza esclusiva, ecc) specifici coefficienti di differenziazione che, nei casi in esame, riguardano solo Aree scoperte di pertinenza esclusiva e con un coeff. = 0,10.

Per tutte le unità immobiliari urbane, tenuto conto delle peculiarità del bene di interesse, considerato il recente andamento del mercato immobiliare, delle rilevazioni OMI dell' Agenzia delle Entrate, elaborate tutte le informazioni raccolte nel corso dell'indagine, relative soprattutto a conoscenze professionali e operatori del settore edilizio, è stato individuato un valore base unitario medio di mercato espresso in €/mq, da ritenersi di riferimento per immobili per i quali esiste una condizione di similarità in virtù delle caratteristiche costruttive, di manutenzione e per localizzazione geografica.

Il valore di mercato del bene pignorato (VM) è ottenuto dal prodotto del valore unitario per la superficie commerciale calcolata.

UNITA' NEGOZIALE n. 1 – Terreno in Loc. Santo Stefano di Rende, di natura edificabile nella sua maggiore consistenza e in percentuale ridotta interessato parzialmente da viabilità di piano e servizi. Il terreno risulta ancora oggi di proprietà 1/1 della Sig.ra [REDACTED] (Deceduta [REDACTED] per ineseguita dichiarazione di successione e ancora non volturato in favore degli eredi e nel possesso degli eredi della stessa.

Il terreno, da quanto è stato possibile appurare, è da considerarsi libero da vincoli locatizi o di godimento a diverso titolo e di ciò si è tenuto conto in fase di stima del valore del compendio.

Per tale immobile, si sono esperite indagini di mercato in zona, presso agenzie immobiliari, presso costruttori che hanno già operato nella zona e si è giunti a determinare in valore di mercato per tale area con metodo sintetico comparativo, ragguagliato e meglio calibrato con le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene.

Risultando non aderente alle condizioni di mercato e poco rappresentativo altro metodo di stima analitico si è arrivati a stabilire un più probabile valore di mercato per metro quadrato e sull'intera superficie dell'intero lotto (particella 943 di mq 1.184 e p.la n. 951 di 816 mq e quindi l'intero lotto di mq 2.000).

- Valore di mercato unitario = 100,00 €/mq
- **Valore di mercato dell'intero lotto = mq 2.000 x €/mq 100 = € 200.000,00 (diconsi euro duecentomila).**

UNITA' NEGOZIALE N. 2 - Appartamento al terzo piano dello stabile in RENDE alla Via Ettore Majorana n. 21 e identificati in catasto al Fg. 21 P.la 788 Sub 18 (Categ. A3-mq 68), di proprietà 1/1 della [REDACTED] e concesso in comodato alla [REDACTED] attualmente occupato dalla famiglia della stessa. L'appartamento non presenta vizi urbanistici, ha un buono stato d'uso e di manutenzione. Non sono state accertate spese condominiali insolute.

Per quanto sopra ne consegue che l'immobile non può considerarsi liberi da vincoli locatizi o di godimento a diverso titolo e di ciò si è tenuto conto in fase di stima del valore dello stesso.

Valore unitario (€/mq)	Superficie commerciale SC (mq)	Valore di mercato VM (€)
1.600,00	67,00 mq	€ 107.200,00

Il valore così individuato è determinato facendo riferimento a condizioni ordinarie ed a prescindere dall'eventuale esistenza di mutui o ipoteche gravanti su di essi, di vincoli locatizi o di godimento a diverso titolo, di opere abusive in relazione alla legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni;

- a) a questo valore andrà applicata una riduzione forfetaria del 15% del Valore di mercato VM praticata per l'assenza della garanzia per vizi occulti del bene venduto e per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali.

Valore di mercato in condizioni ordinarie	€ 107.200,00
Riduzione forfettaria del 15%	- € 16.080,00
Valore di Mercato	€ 91.120,00
Valore di Mercato in Cifra Tonda	€ 91.000,00

UNITA' NEGOZIALE N. 3 - Appartamento al terzo piano dello stabile in RENDE alla Via Ettore Majorana n. 21 e identificati in catasto al Fg. 21 P.la 788 Sub 19 (Categ. A3-mq 68), di proprietà 1/1 del [REDACTED] e concesso in fitto a studenti e attualmente occupato dagli stessi. L'appartamento non presenta vizi urbanistici, ha un buono stato d'uso e di manutenzione. Non sono state accertate spese condominiali insolute.

Per quanto sopra ne consegue che l'immobile non può considerarsi liberi da vincoli locatizi o di godimento a diverso titolo e di ciò si è tenuto conto in fase di stima del valore dello stesso.

Valore unitario (€/mq)	Superficie commerciale SC (mq)	Valore di mercato VM (€)
1.600,00	65,00 mq	€ 104.000,00

Il valore così individuato è determinato facendo riferimento a condizioni ordinarie ed a prescindere dall'eventuale esistenza di mutui o ipoteche gravanti su di essi, di vincoli locatizi o di godimento a diverso titolo, di opere abusive in relazione alla legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni;

Il valore così individuato è determinato facendo riferimento a condizioni ordinarie ed a prescindere dall'eventuale esistenza di mutui o ipoteche gravanti su di essi, di vincoli locatizi o di godimento a diverso titolo, di opere abusive in relazione alla legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni;

- b) a questo valore andrà applicata una riduzione forfettaria del 15% del Valore di mercato VM praticata per l'assenza della garanzia per vizi occulti del bene venduto e per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali;

Valore di mercato in condizioni ordinarie	€ 104.000,00
Riduzione forfettaria del 15%	- € 15.600,00
Valore di Mercato	€ 88.400,00

Valore di Mercato in Cifra Tonda	€ 88.000,00
---	--------------------

- **Unità Negoziale n. 4** – Fabbricato per civile abitazione in Via San Pietro n. 13 del Comune di Montalto Uffugo, in catasto al Foglio 42 particella 468 sub 3-8-11, di proprietà per la quota 1/1 della [redacted] [redacted] (deceduta [redacted]) fabbricato è gravato da servitù ed è abitato dal [redacted] coniuge della defunta proprietaria (al piano seminterrato), dalla figlia [redacted] (al piano rialzato) e primo dalla figlia [redacted] (al piano primo).

L'immobile presenta vizi urbanistici e catastali, ha un modesto stato d'uso e di manutenzione. Per quanto sopra ne consegue che l'immobile non può considerarsi liberi da vincoli locatizi o di godimento a diverso titolo e di ciò si è tenuto conto in fase di stima del valore dello stesso.

Il valore di mercato del bene pignorato (VM) è ottenuto dal prodotto del valore unitario per la superficie commerciale calcolata:

SNR= Sub 8 (Corte esclusiva) 147 mq + Sub 11 (Corte esclusiva) 81 mq = 228,00 mq

SR = P.seminterrato di mq 57,44+Piano Rialzato e Primo di mq 161,74 = 219,18 mq

SC= SR + 0,1 SNR = 219,18+22,80= 242 mq

Valore unitario (€/mq)	Superficie commerciale SC (mq)	Valore di mercato VM (€)
1.000,00	242,00 mq	€ 242.000,00

Il valore così individuato è determinato facendo riferimento a condizioni ordinarie ed a prescindere dall'eventuale esistenza di mutui o ipoteche gravanti su di essi, di vincoli locatizi o di godimento a diverso titolo, di opere abusive in relazione alla legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni;

- a questo andranno applicate le seguenti detrazioni:
 - a) riduzione forfetaria del 15% del Valore di mercato VM praticata per l'assenza della garanzia per vizi occulti del bene venduto e per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali;
 - b) oneri per prestazioni, spese per sanzioni e ulteriori spese accessorie (diritti di segreteria, bolli e spese catastali) quantificato in € 4.000,00 per sanare urbanisticamente e catastalmente le difformità rilevate.

Valore di mercato in condizioni ordinarie	€ 242.000,00
Riduzione forfettaria del 15%	- € 36.300,00
Riduzione spese tecniche urbanistiche e catastali	- € 4.000,00
Valore di Mercato	€ 201.700,00
Valore di Mercato in Cifra Tonda	€ 201.700,00

UNITA' NEGOZIALE n. 5 -Negoziato posto al piano terra dello stabile sito in Via Benedetto Croce n.c. 52 del comune di Montalto Uffugo e in catasto al Foglio 21 particella 407 sub 6 e di proprietà per la quota di ½ della deceduta Sig.ra [REDACTED] e della quota di ½ del Sig. [REDACTED] L'unità immobiliare si presenta libera, con utenze dismesse e presenta alcune difformità urbanistiche e catastali dovute per una diversa distribuzione interna dell'ambiente.

Il valore di mercato del bene pignorato (VM) è ottenuto dal prodotto del valore unitario per la superficie commerciale calcolata:

SC= 74,00 mq

Valore unitario (€/mq)	Superficie commerciale SC (mq)	Valore di mercato VM (€)
1.000,00	74,00 mq	€ 74.000,00

Il valore così individuato è determinato facendo riferimento a condizioni ordinarie ed a prescindere dall'eventuale esistenza di mutui o ipoteche gravanti su di essi, di vincoli locatizi o di godimento a diverso titolo, di opere abusive in relazione alla legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni;

- a questo andranno applicate le seguenti detrazioni:
- c) riduzione forfettaria del 15% del Valore di mercato VM praticata per l'assenza della garanzia per vizi occulti del bene venduto e per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali;
- d) oneri per prestazioni, spese per sanzioni e ulteriori spese accessorie (diritti di segreteria, bolli e spese catastali) quantificato in € 2.500,00 per sanare urbanisticamente e catastalmente le difformità rilevate.

Valore di mercato in condizioni ordinarie	€ 74.000,00
---	-------------

Riduzione forfettaria del 15%	- € 11.100,00
Riduzione spese tecniche urbanistiche e catastali	- € 2.500,00
Valore di Mercato	€ 60.400,00
Valore di Mercato in Cifra Tonda	€ 60.400,00

UNITA' NEGOZIALE n. 6 - Abitazione al piano primo di fabbricato sito in via Umbria n.c. 143 - C.da Muscione del Comune di Rende, in catasto al Foglio 47 particella 103 sub 2, di proprietà per la quota 1/1 del Sig. [REDACTED]. L'appartamento si presenta libero, arredo e riferito in fase di sopralluogo che lo stesso è saltuariamente abitato dal proprietario.

Il valore di mercato del bene pignorato (VM) è ottenuto dal prodotto del valore unitario per la superficie commerciale calcolata:

SC= 102 mq

Valore unitario (€/mq)	Superficie commerciale SC (mq)	Valore di mercato VM (€)
750,00	102 mq	€ 76.500,00

Il valore così individuato è determinato facendo riferimento a condizioni ordinarie ed a prescindere dall'eventuale esistenza di mutui o ipoteche gravanti su di essi, di vincoli locatizi o di godimento a diverso titolo, di opere abusive in relazione alla legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni;

- a questo andranno applicate le seguenti detrazioni:
- e) riduzione forfettaria del 15% del Valore di mercato VM praticata per l'assenza della garanzia per vizi occulti del bene venduto e per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali;

Valore di mercato in condizioni ordinarie	€ 76.500,00
Riduzione forfettaria del 15%	- € 11.475,00
Valore di Mercato	€ 65.025,00
Valore di Mercato in Cifra Tonda	€ 65.000,00

UNITA' NEGOZIALE n. 7 - Locale di deposito/magazzino sito in via Umbria n.c. 143 - C.da Muscione del Comune di Rende, in catasto al Foglio 47 particella 103 sub 8.

Il magazzino è direttamente collegato con il magazzino esistente del fratello del Sig. [REDACTED] Allo stesso magazzino si accede, difatti, da quello del Sig. [REDACTED]

La superficie residenziale è stata computata considerando il contributo della muratura portante in pietrame e considerando le parti comuni al 50%. Il bene di interesse, per le sue caratteristiche, lo stato di accessibilità, il ridotto volume di compravendite di beni simili, elaborate tutte le informazioni raccolte nel corso dell'indagine, relative soprattutto a conoscenze professionali e operatori del settore edilizio, è stato individuato un valore base unitario medio di mercato pari a 300,00 €/m², da ritenersi di riferimento per immobili per i quali esiste una condizione di similarità in virtù delle caratteristiche costruttive, di manutenzione e per localizzazione geografica. Ma considerata, ancora che nello specifico trattandosi di immobile in posizione non molto favorevole, considerato che sarà necessario, per garantire l'ingresso, il passaggio all'interno del magazzino adiacente, perché lo stesso è intercluso, considerato lo stato manutentivo e l'assenza di servizi igienici si reputa ragionevole applicare una riduzione del valore medio di riferimento, ritenendo congruo un valore specifico di 250,00 €/mq.

Valore unitario (€/mq)	Superficie commerciale SC (mq)	Valore di mercato VM (€)
250,00	20 mq	€ 5.000,00

Il valore così individuato è determinato facendo riferimento a condizioni ordinarie ed a prescindere dall'eventuale esistenza di mutui o ipoteche gravanti su di essi, di vincoli locatizi o di godimento a diverso titolo, di opere abusive in relazione alla legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni;

- a questo andranno applicate le seguenti detrazioni:
 - f) riduzione forfetaria del 15% del Valore di mercato VM praticata per l'assenza della garanzia per vizi occulti del bene venduto e per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali;

Valore di mercato in condizioni ordinarie	€ 5.000,00
Riduzione forfetaria del 15%	- € 750,00
Valore di Mercato	€ 4.250,00
Valore di Mercato in Cifra Tonda	€ 4.000,00

Quesito 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;*

Risposta Quesito n° 10

LOTTO N. 1

Terreno di natura edificatoria, per una superficie complessiva di mq 2.000,00 sito alla località Santo Stefano del Comune di Rende, suddiviso in due particelle in catasto al foglio 26 p.lla n. 943 di mq 1184 e p.lla n. 951 di 816 mq. L'appezzamento non necessita di frazionamento.

Il terreno per sua natura e consistenza è commerciabile come unico lotto edificatorio e confina con terreni liberi di altre ditte e precisamente: a nord con la p.lla 180 (in ditta [redacted]) a sud con la p.lla 168 (in ditta [redacted]) a est con la p.lla 154 (in ditta [redacted]) e [redacted] ed a ovest con la p.lla 942 e 950 [redacted]

Valore di Stima del lotto n. 1 = € 200.000,00 (diconsi Euro duecentomila/00)

LOTTO N. 2

Appartamento al terzo piano dello stabile in RENDE alla Via Ettore Majorana n. 21 e identificati in catasto al Fg. 21 P.lla 788 Sub 18 (Categ. A3- mq 68), di proprietà 1/1 della Sig.ra [redacted] e concesso in comodato alla [redacted] e attualmente occupato. Confinato con vano scala (Sub 57), appartamento sub 19 in ditta [redacted] e appartamento di altra ditta identificato dal Sub 17.

Valore di Stima del lotto n. 2 = € 91.000,00 (diconsi Euro novantunomila/00)

LOTTO N. 3

Appartamento al terzo piano dello stabile in RENDE alla Via Ettore Majorana n. 21 e identificati in catasto al Fg. 21 P.lla 788 Sub 19 (Categ. A3- mq 66), di proprietà 1/1 del Sig. [redacted] e concesso in fitto a due studenti; attualmente occupato. Confinato con vano scala (Sub 57), appartamento sub 18 in ditta [redacted] e appartamento di altra ditta identificato dal Sub 20.

Valore di Stima del lotto n. 3 = € 88.000,00 (diconsi Euro ottantottomila/00)

LOTTO N.4

Fabbricato per civile abitazione in Via San Pietro n. 13 del Comune di Montalto Uffugo, in catasto al Foglio 42 particella 468 sub 3-8-11, di proprietà per la quota 1/1 della Sig.ra [redacted] (decedu [redacted] bricato è gravato da servitù ed

è abitato dal Sig. [REDACTED] coniuge della defunta proprietaria (al piano seminterrato), dalla figlia [REDACTED] (al piano rialzato) e primo dalla figlia [REDACTED] (al piano primo). Il fabbricato è libero su tre lati e confina con corte esclusiva e da un lato in aderenza a fabbricato esistente altra ditta.

Valore di Stima del lotto n. 4 = € 201.700,00 (diconsi Euro duecentounomilasettecento/00)

LOTTO N.5

Negoziò al piano terra dello stabile in Via Benedetto Croce n. 52, nel comune di Montalto Uffugo e identificato in catasto al Fg. 36 P.lla 503 Sub 2 (Categ. mq. 67,00) di proprietà del Sig. [REDACTED] ½ e Sig.ra [REDACTED] ½ (deceduta). L'immobile confina dai tre lati in aderenza ad altri locali di altre ditte e il lato libero su corte comune alle unità immobiliari pertinenti. Attualmente il locale si presenta libero.

Valore di Stima del lotto n. 5 = € 60.400,00 (diconsi Euro sessantamilaquattrocento/00)

LOTTO N. 6 - Abitazione al piano primo di fabbricato sito in via Umbria n.c. 143 - C.da Muscione del Comune di Rende, in catasto al Foglio 47 particella 103 sub 2, di proprietà per la quota 1/1 del Sig. [REDACTED]. Confine con corte esclusiva del fabbricato e accesso da scala esterna. Attualmente l'abitazione si presenta libera, arredata e occupata saltuariamente dal proprietario.

Valore di Stima del lotto n. 6 = € 65.000,00 (diconsi Euro sessantacinquemila/00)

LOTTO N. 7 - Locale di deposito/magazzino sito in via Umbria n.c. 143 - C.da Muscione del Comune di Rende, in catasto al Foglio 47 particella 103 sub 8.

Il magazzino è direttamente collegato con altro magazzino esistente di altra ditta dal quale si accede, risultando attualmente intercluso. Confine per due lati con terrapieno, un lato libero su corte del fabbricato e il lato con accesso su altro magazzino esistente di altra ditta.

Valore di Stima del lotto n. 7 = € 4.000,00 (diconsi Euro quattromila/00)

Quesito 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 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;

Risposta Quesito n° 11

Unità Negoziale 1 – Lotto 1- Terreno edificabile in località Santo Stefano di Rende.

Il terreno è di proprietà della deceduta Sig.ra [REDACTED] e per ineseguita dichiarazione di successione e voltura è nel possesso degli eredi [REDACTED]

[REDACTED] Il bene non è occupato da terzi e non sono stati accertati contratti di fitto o locazione. Il bene è pervenuto per atto di donazione e non è gravato da alcun vincolo di censo, livello, uso civico, affrancazione.

Presenta alcune formalità relative alla sua natura edilizia, come parte dell'area destinata a viabilità di piano e parte a servizi e di cui si è tenuto conto in fase di stima del valore di mercato unitario del bene.

Unità Negoziale n. 2 – Lotto 2- Appartamento al terzo piano dello stabile in RENDE alla Via Ettore Majorana n. 21, identificati in catasto al Fg. 21 P.III 788 Sub

18 di proprietà della Sig.ra [REDACTED] e pervenuto alla stessa con atto di compravendita. Il bene si presenta occupato, con atto di comodato, dalla famiglia della figlia della proprietaria (Atto registrato e qui allegato nella Cartella n. 1). Le verifiche specifiche effettuate consentono di escludere l'esistenza di vincoli artistici, storici,

alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità e l'esistenza di diritti demaniali o usi civici.

Esistono parti comuni a servizio anche dell'unità immobiliare di che trattasi, già descritta e individuata quale "Bene Comune non Censibile", risulta costituito Condominio e non risultano oneri vari o spese/costi fissi di gestione scadute o in essere.

Unità Negoziale n. 3 – Lotto 3 - Appartamento al terzo piano dello stabile in RENDE alla Via Ettore Majorana n. 21, identificati in catasto al Fg. 21 P.III 788 Sub 19 di proprietà del Sig. [REDACTED] e pervenuto allo stesso con atto di compravendita. Il bene si presenta occupato, con contratto di fitto a studenti. I relativi contratti sono registrati e con scadenza al 31/07/2023 (Atti regolarmente registrate e allegati nella Cartella n. 2). Le verifiche specifiche effettuate consentono di escludere l'esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità e l'esistenza di diritti demaniali o usi civici.

Esistono parti comuni a servizio anche dell'unità immobiliare di che trattasi, già descritta e individuata quale "Bene Comune non Censibile", risulta costituito Condominio e non risultano oneri vari o spese/costi fissi di gestione scadute o in essere.

Unità Negoziale n. 4 - Lotto 4 - Fabbricato per civile abitazione in Via San Pietro n. 13 del Comune di Montalto Uffugo, proprietaria Sig.ra [REDACTED] (Deceduta) per atto di compravendita. Il bene si presenta occupato dal marito e figlie della proprietaria deceduta e ancora risultante all'attualità intestataria dell'immobile. Non risultano in essere contratti d'uso o di comodato. Le verifiche specifiche effettuate consentono di escludere l'esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità e l'esistenza di diritti demaniali o usi civici.

Esistono parti comuni a servizio anche dell'unità immobiliare di che trattasi, già descritta e individuata quale "Bene Comune non Censibile". Essendo un fabbricato indipendente non risulta costituito alcun Condominio e non risultano oneri vari o spese/costi fissi di gestione scadute o in essere.

Unità Negoziale n. 5 - Lotto 5 – Negozio – locale in Via Benedetto Croce n. 52 del Comune di Montalto Uffugo. Immobile di proprietà del Sig. [REDACTED] ½ e Sig.ra [REDACTED] ½ (deceduta), pervenuto agli intestatari per atto di compravendita.

Il bene si presenta libero e nella disponibilità del comproprietario Sig. [REDACTED]

[REDACTED] Non risultano in essere contratti d'uso o di comodato. Le verifiche specifiche effettuate consentono di escludere l'esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità e l'esistenza di diritti demaniali o usi civici.

Esistono parti comuni a servizio anche dell'unità immobiliare di che trattasi, già descritta e individuata quale "Bene Comune non Censibile". Risulta costituito un Condominio e non risultano oneri vari o spese/costi fissi di gestione scadute o in essere.

Unità Negoziale n. 6 - Lotto 6 - Abitazione al piano primo di fabbricato sito in via Umbria n.c. 143 - C.da Muscione del Comune di Rende, in catasto al Foglio 47 particella 103 sub 2, di proprietà per la quota 1/1 del Sig. [REDACTED] pervenutogli per atto di donazione. Il bene si presenta libero e nella disponibilità del proprietario. Non risultano in essere contratti d'uso o di comodato. Le verifiche specifiche effettuate consentono di escludere l'esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità e l'esistenza di diritti demaniali o usi civici. Esistono parti comuni a servizio anche dell'unità immobiliare di che trattasi, già descritta e individuata quale "Bene Comune non Censibile" corte del fabbricato e non risulta costituito alcun condominio e oneri vari o spese/costi fissi di gestione scadute o in essere.

Unità Negoziale n. 7 - Lotto 7 - Magazzino al piano seminterrato del fabbricato sito in via Umbria n.c. 143 - C.da Muscione del Comune di Rende, in catasto al Foglio 47 particella 103 sub 8, di proprietà per la quota 1/1 del Sig. [REDACTED] pervenutogli per atto di donazione. Il bene si presenta nella disponibilità del proprietario, con accesso dal magazzino esistente in ditta [REDACTED] Per il magazzino, così come per l'abitazione al piano primo del fabbricato, si esclude l'esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità e l'esistenza di diritti demaniali o usi civici. Esistono parti comuni a servizio anche dell'unità immobiliare di che trattasi, quale "Bene Comune non Censibile", corte del fabbricato. Non risulta alcun condominio e oneri vari o spese/costi fissi di gestione scadute o in essere.

Quesito 12 - *Accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*

Risposta Quesito n° 12

Nessuno dei beni interessati, allo stato presentano procedure in corso per attività espropriativa per pubblica utilità.

Quesito 13 - *Allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;*

Risposta Quesito n° 13

Le planimetrie dei distinti immobili sono riportate nelle relative cartelle ove sono state inserite anche le foto rilevate nel corso dei sopralluoghi.

Quesito 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 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.*

Risposta Quesito n° 14

Viene depositata separata e sommaria descrizione dei diversi lotti formati con relativo prezzo di stima e contesto di loro ubicazione.

Quesito 15 - *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"*

Risposta Quesito n° 15

Si allega versione della presente stima senza indicazioni delle generalità dei debitori e di ogni altro dato personale.

CONCLUSIONI

Con quanto fin qui esposto il sottoscritto ritiene di aver compiutamente assolto l'incarico conferito, rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento in merito, rassegno la presente relazione oltre gli allegati e rimango a disposizione per eventuali chiarimenti.



Il Tecnico

arch. Antonio CIACCO