TRIBUNALE DI COSENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dott. Giuseppe Sicilia

PROC. N. 64/2023

Ad istanza di

AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA (CF 05828330638)

contro

il sig. [redacted]

e la sig.ra [redacted]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il C.T.U.
Ing. Maria Bernadette Guercio

Ing. Maria Bernadette Guercio
Via U. Tancredi, 13/B - 87100 Cosenza – Tel: +39 3292975184
e-mail: bernadette.guercio@gmail.com – pec: bernadette.guercio.mbg@ingpec.eu

Firmato Da: GUERCIO MARIA BERNADETTE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: cd0cf

Sommario

Premessa 3

Svolgimento delle operazioni 4

Controlli preliminari 5

Quesiti e risposte 7

Ing. Maria Bernadette Guercio
Via U. Tancredi, 13/B - 87100 Cosenza – Tel: +39 3292975184
e-mail: bernadette.guercio@gmail.com – pec: bernadette.guercio.mbg@ingpec.eu

Firmato Da: GUERCIO MARIA BERNADETTE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: cd0cf

PREMESSA

Con decreto del 17/11/2023, la S.V.I. Dott. Giuseppe Sicilia, nominava me sottoscritta ing. Maria Bernadette Guercio, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza con n° 6260 e all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Cosenza con n° 1175/2017, Consulente Tecnico d'Ufficio – Esperto stimatore nella procedura esecutiva di espropriazione immobiliare N. 64/2023 R.E. su istanza di AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA in danno del Sig [redacted] e della Sig.ra [redacted], ponendomi i quesiti di cui al succitato decreto di nomina.

La sottoscritta C.T.U. accettava l'incarico e prestava giuramento in modalità telematica in data 20/11/2023.

L'inizio delle operazioni peritali è avvenuto giorno 20/11/2023 alle ore 9:00 con la presa visione del fascicolo telematico.

Ing. Maria Bernadette Guercio
Via U. Tancredi, 13/B - 87100 Cosenza – Tel: +39 3292975184
e-mail: bernadette.guercio@gmail.com – pec: bernadette.guercio.mbg@ingpec.eu

Firmato Da: GUERCIO MARIA BERNADETTE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: cd0cf

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Le operazioni di verifica ed accertamento della documentazione presente nel fascicolo telematico sono iniziate giorno 20/11/2023. Si è poi proceduto a reperire due tipologie di documentazione: quella relativa ai debitori ed in possesso del comune di Montalto Uffugo e quella relativa agli immobili, reperibile presso l'ufficio tecnico del comune di Montalto Uffugo e presso il catasto di Cosenza.

Entrambe le tipologie di documentazione sono state richieste tramite pec agli uffici competenti. Nello specifico, la planimetria catastale è stata reperita sulla piattaforma telematica SISTER del catasto.

Con comunicazione da parte del Custode Giudiziario Avv. Marilena Ricchiuti si fissava il primo sopralluogo per giorno 04/12/2023.

Giorno 04/12/2023, in fase di sopralluogo, è stata svolta la perizia fotografica e si è proceduto con i rilievi planimetrici.

Un secondo sopralluogo è stato poi svolto giorno 20/04/2024 per rilievi della parte cortiliva ad uso esclusivo dell'esecutato.

Ing. Maria Bernadette Guercio
Via U. Tancredi, 13/B - 87100 Cosenza – Tel: +39 3292975184
e-mail: bernadette.guercio@gmail.com – pec: bernadette.guercio.mbg@ingpec.eu

Firmato Da: GUERCIO MARIA BERNADETTE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: cd0cf

CONTROLLI PRELIMINARI

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

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

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva." […]

Il creditore ha optato per la 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. […]

La certificazione notarile risale sino ad atto di compravendita del 28 giugno 1999.

[…] 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). […]

Il creditore procedente ha depositato gli estratti catastali attuali e storici.

[…] 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. […]

Nella certificazione notarile sono indicati i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati.

Firmato Da: GUERCIO MARIA BERNADETTE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: cd0cf

[…] 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 documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato. […]

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato che è stato quindi acquisito dalla sottoscritta CTU.

Tali certificati si allegano alla presente perizia (Allegato A).

Il Sig. [redacted] (Debitore) risulta coniugato con la Sig.ra [redacted] (Debitore) in data antecedente (24/04/2001) all'acquisizione (compravendita del 03/03/2010) dei beni.

[…] 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. […]

La sottoscritta ha acquisito il certificato di matrimonio di [redacted] e [redacted].

Tale certificato si allega alla presente perizia (ALLEGATO A).

Dall' estratto di matrimonio (ALLEGATO A) non risultano 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.

Il pignoramento è stato notificato ad entrambi i coniugi.

Ing. Maria Bernadette Guercio
Via U. Tancredi, 13/B - 87100 Cosenza – Tel: +39 3292975184
e-mail: bernadette.guercio@gmail.com – pec: bernadette.guercio.mbg@ingpec.eu

Firmato Da: GUERCIO MARIA BERNADETTE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: cd0cf

QUESITI E RISPOSTE

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto, redigendo la perizia secondo lo schema di perizia già in uso presso questo Tribunale con i precedenti G.E:

1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

IDENTIFICAZIONE DEI BENI

L'immobile sottoposto ad esecuzione forzata è 1:

1. Fabbricato sito in Montalto Uffugo CS, Via Giovanni Malagodi e rappresentato al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio di Mappa 36 particella 1142 sub. 29, Via Giovanni Malagodi n. SNC Piano T, Zona censuaria: 2, Categoria: A/2, Classe 1, Consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 100 mq, Rendita: € 348,61.



Figura 1 – Estratto di mappa catastale.

L'immobile è collocato all'interno di uno stabile sito in via Giovanni Malagodi n.18 con doppio accesso: quello condominiale al civico n.18 e quello indipendente, su area esterna, al civico n.20.

Ing. Maria Bernadette Guercio
Via U. Tancredi, 13/B - 87100 Cosenza – Tel: +39 3292975184
e-mail: bernadette.guercio@gmail.com – pec: bernadette.guercio.mbg@ingpec.eu

Firmato Da: GUERCIO MARIA BERNADETTE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: cd0cf



Figura 2 – Localizzazione dello stabile.

Ing. Maria Bernadette Guercio
Via U. Tancredi, 13/B - 87100 Cosenza – Tel: +39 3292975184
e-mail: bernadette.guercio@gmail.com – pec: bernadette.guercio.mbg@ingpec.eu

Firmato Da: GUERCIO MARIA BERNADETTE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: cd0cf

BENE 1

Identificazione catastale

L'immobile 1 risulta registrato presso l'Ufficio del Territorio di Cosenza, Sezione Fabbricati, come di seguito specificato:

1. Fabbricato sito in Montalto Uffugo CS, Via Giovanni Malagodi e rappresentato al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio di Mappa 36 particella 1142 sub. 29, Via Giovanni Malagodi n. SNC Piano T, Zona censuaria: 2, Categoria: A/2, Classe 1, Consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 100 mq, Rendita: € 348,61.

Intestato a:

1. [redacted] nata in [redacted] il [redacted]

   Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]

2. [redacted] nato a [redacted] il [redacted]

   Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]

Occupazione

All'interno dell'immobile, adibito ad abitazione, sono presenti in fase di sopralluogo i signori: [redacted], [redacted], [redacted] e [redacted]. Nello specifico vi è la residenza del debitore [redacted] che abita all'interno dell'immobile con la madre ed i fratelli.

Ubicazione e descrizione sommaria del bene

L'immobile si trova al piano terra di una palazzina e possiede due accessi: uno condominiale ed uno indipendente mediante porta finestra presente sul patio. L'abitazione possiede infatti un'area esterna privata con due patii: uno mediante al quale si accede al salone, l'altro mediante il quale si ha accesso ad una camera da letto. Il giardino che circonda l'immobile vede la presenza di ulivi, piante ed un forno in pietra.

Gli affacci dell'abitazione sono tutti su tale corte interna privata, composta sia da pavimentazione che da aiuole e alberi da frutto.

Entrambi gli accessi sono su strada e nello specifico su via Giovanni Malagodi.

I vani presenti all'interno dell'immobile sono: una cucina (1 vano), un bagno (1/3 di vano), due camere da letto doppie (2 vani), un salotto (1 vano) ed un ingresso/corridoio (1/3 vani).

Firmato Da: GUERCIO MARIA BERNADETTE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: cd0cf

Stato dell'immobile

L'immobile risulta in buono stato manutentivo. Gli infissi, il portoncino blindato ed i rivestimenti sono di recente manifattura, le pareti tinteggiate ed è presente l'impianto di aria condizionata. Il bagno è ampio e con doccia, i soffitti della zona giorno sono controsoffittati e con l'installazione di faretti.

È presente una macchia di umidità all'interno della camera da letto matrimoniale.

Scheda di sintesi

STATO DI FATTO

Piano	Piano Terra
Accessi	• Condominiale: Via Giovanni Malagodi n.18. • Privato/Esclusivo dell'abitazione: Via Giovanni Malagodi n.20.
N° ambienti	• N.2 camere da letto doppie • N.1 bagni • N.1 cucina • N.1 salone
Attività svolta all'interno	Abitazione del signor [redacted]
Stato conservativo	Buono

FORMAZIONE DEI LOTTI

Ai fini della forzata vendita si reputa opportuno procedere alla vendita del bene immobile oggetto di pignoramento in un unico lotto.

*2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero n*el 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.

DESCRIZIONE DEL BENE

Appartamento di circa 80 mq (escluse aree esterne e patii), sito in via Giovanni Malagodi n.20 a Montalto Uffugo, Cosenza. Collocato al piano terra dello stabile sito in via Giovanni Malagodi N.18, l'immobile adibito a civile abitazione conta i seguenti vani: bagno, camera da letto doppia dotata di patio, camera da letto matrimoniale, salone dotato di patio, cucina.

L'immobile vanta un ampio giardino esterno nonché la presenza di due patii, di complessivi 36mq posti a servitù diretta del salone e di una delle due camere da letto.

Firmato Da: GUERCIO MARIA BERNADETTE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: cd0cf

ASSOGGETABILITÀ IVA

La vendita immobiliare de qua non è soggetta ad I.V.A essendo l'esecutato soggetto privato.

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

Da quanto accertato dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montalto Uffugo, l'inizio della costruzione è successivo al 2 settembre 1967.

4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi 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 28febbraio 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;

Per il fabbricato oggetto di pignoramento è stata acquisita dal Comune di Montalto Uffugo la documentazione relativa a:

- Permesso di costruire del 26.06.2008
- DIA del 11.08.2009
- Certificato di collaudo finale del 21.09.2009
- Certificato di Agibilità del 01.12.2009

Tale documentazione è allegata alla presente perizia (ALLEGATO D).

Non sono state rilevate difformità o assenze di titolo edilizio.

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

Il bene pignorato è un fabbricato.

6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea

Firmato Da: GUERCIO MARIA BERNADETTE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: cd0cf

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

L'immobile pignorato è identificato catastalmente come:

1. Fabbricato sito in Montalto Uffugo CS, Via Giovanni Malagodi e rappresentato al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio di Mappa 36 particella 1142 sub. 29, Via Giovanni Malagodi n. SNC Piano T, Zona censuaria: 2, Categoria: A/2, Classe 1, Consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 100 mq, Rendita: € 348,61.

Le informazioni catastali sono sintetizzate nella seguente tabella:

	Foglio	Particella	Sub.	Piano	Vani	Categoria catastale
1. *Immobile*	36	1142	29	T	4,5	A/2- Abitazione di tipo civile

In base agli accertamenti effettuati, le risultanze catastali corrispondono con i dati del pignoramento e con lo stato effettivo dei luoghi ad eccezione delle aree scoperte.

DIFFORMITÀ CATASTALI

Il dimensionamento della corte esclusiva differisce catastalmente per planimetria e nella reale dimensione della stessa. L'abitazione vede infatti la presenza di una corte esterna di proprietà esclusiva di 180 mq la cui conformazione planimetrica oggi presente al catasto è errata. In virtù di tale difformità sarà necessario eseguire una procedura DOCFA per "Riduzione corte" (la dimensione attualmente presente al catasto, relativa alla corte esclusiva del sub.29 è di 277mq).

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

Sulla base della documentazione dell'Agenzia del Territorio, all' atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto (atto di compravendita).

Per l'immobile sottoposto a pignoramento si evince, da visura catastale, quanto di seguito riportato.

Intestato a:

Firmato Da: GUERCIO MARIA BERNADETTE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: cd0cf

1. [redacted] nata in [redacted] il [redacted]

Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]

2. [redacted] nato a [redacted] il [redacted]

Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]

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

Si riporta analiticamente qui di seguito quanto richiesto.

TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI NEL VENTENNIO

Alla data del 05.06.2023 si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

- A [redacted] nato a [redacted] in data [redacted] C.F. [redacted] per i diritti pari a ½ di piena proprietà in regime di comunione dei beni, [redacted] nata in [redacted] in data [redacted] C.F. [redacted] per i diritti pari a ½ di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni l'immobile riportato in NCEU a Foglio 36 Particella 1142 Subalterno 29 è pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del notaio [redacted] del [redacted] repertorio [redacted] e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di [redacted] in data [redacted] al numero di registro generale numero di registro particolare [redacted] da [redacted] con sede in [redacted] C.F. [redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel comune di [redacted] di cui alla procedura.
- A [redacted] con sede in [redacted] C.F. [redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili riportato in NCT a Foglio 36 Particella 304, riportato in NCT a Foglio 36 Particella 564, soppressi ed uniti costituiscono l'ente urbano riportato in NCT a Foglio 36 Particella 1142 su cui è stato costituito l'immobile di cui alla procedura, sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio [redacted] del [redacted] repertorio [redacted] e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di [redacted] in data [redacted] al numero di registro generale [redacted] e numero di registro particolare [redacted] da [redacted] nato a [redacted] in data [redacted] C.F.

Firmato Da: GUERCIO MARIA BERNADETTE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: cd0cf

[redacted] per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà, [redacted] nata a [redacted] in data [redacted] C.F. [redacted] per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà, [redacted] nato a [redacted] in data [redacted] C.F. [redacted] per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà bene personale degli immobili siti nel comune di [redacted] di cui alla procedura.

- A [redacted] nata a [redacted] in data [redacted] C.F. [redacted] per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà, [redacted] nato a [redacted] in data [redacted] C.F. [redacted] per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà, [redacted] nato a [redacted] in data [redacted] C.F. [redacted] per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà, [redacted] nato a [redacted] in data [redacted] C.F. [redacted] per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà gli immobili riportato in NCT a Foglio 36 Particella 304, riportato in NCT a Foglio 36 Particella 564, soppressi ed uniti costituiscono l'ente urbano riportato in NCT a Foglio 36 Particella 1142 su cui è stato costituito l'immobile di cui alla procedura, sono pervenuti per atto di compravendita del Notaio [redacted] del [redacted] repertorio n. [redacted] e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di [redacted] in data [redacted] al numero di registro generale [redacted] e numero di registro particolare [redacted] da [redacted] nata a [redacted] in data [redacted] C.F. [redacted] per i diritti pari a ½ di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, [redacted] nato a [redacted] in data [redacted] C.F. [redacted] per i diritti pari a ½ di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni degli immobili siti nel comune di [redacted] di cui alla procedura.

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca Volontaria concessione a garanzia del mutuo fondiario atto Notaio [redacted] del [redacted] repertorio n. [redacted] ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di [redacted] in data [redacted] al numero generale [redacted] e al numero particolare [redacted] a favore di [redacted] con sede in [redacted] C.F. [redacted], domicilio ipotecario eletto in [redacted], per capitale di € 104.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 208.000,00 durata 30 anni, a carico di [redacted] nato a [redacted] in data [redacted] C.F. [redacted] per i diritti pari a ½

Firmato Da: GUERCIO MARIA BERNADETTE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: cd0cf

di piena proprietà di regime di comunione legale dei beni, [redacted] nata in [redacted] in data [redacted] C.F. [redacted] per i diritti pari a ½ di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni su riportato in NCEU a Foglio 36 Particella 1142 Subalterno 29.

- Verbale di pignoramento immobili atto Uff. Giud. Unep presso il Tribunale di [redacted] del [redacted] repertorio n. [redacted] e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di [redacted] in data [redacted] al numero generale [redacted] e al numero particolare [redacted] a favore di AMCO-Asset Management Company S.P.A. con sede in Napoli C.F. 05828330638, a carico di [redacted] nato a [redacted] in data [redacted] C.F. [redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di comunione dei beni, [redacted] nata in [redacted] in data [redacted] C.F. [redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni su riportato in NCEU a Foglio 36 Particella 1142 Subalterno 29.

STORIA CATASTALE

Alla data del 05.06.2023 il bene risulta censito:

- Comune di Montalto Uffugo (CS): Abitazione di tipo civile di categoria A/2 alla via Giovanni Malagodi, di vani 4,5 riportato nel NCEU al Foglio 36 Particella 1142 Subalterno 29

  Attuale proprietario:

  [redacted] nata in [redacted] in data [redacted] C.F. [redacted] per i diritti pari a 1/2 di proprietà in regime di comunione legale dei beni, [redacted] nato a [redacted] in data [redacted] C.F. [redacted] per i diritti pari a 1/2 di proprietà in regime di comunione legale dei beni.

  L'immobile Foglio 36 particella 1142 subalterno 29 risulta variato in base alla nota di variazione del 03.09.2009 pratica n. cs0334830 in atti dal 03.09.2009 assegnazione corte esclusiva (n. 33455.1/2009).

  L'immobile Foglio 36 particella 1142 sub 29 risulta variato in Via Giovanni Malagodi in base alla nota di variazione del 03.09.2009 in atti dal 03.09.2009 (n.033455/2009).

  L'immobile Foglio 36 particella 1142 sub 29 risulta variato ina/2 – appartamento di tipo civile, rendita 348,61 Euro in base alla nota di variazione del classamento del 01.09.2010 pratica n.cs0280070 in atti dal 01.09.2010 variazione di classamento (n. 29673.1/2010) – annotazioni: classamento e rendita validati.

  L'immobile Foglio 36 particella 1142 sub 29 risulta variato in base alla nota di superficie di impianto pubblicata il 09.11.2015.

Firmato Da: GUERCIO MARIA BERNADETTE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: cd0cf

Tali dati, alla data del 22.04.2024 sono stati verificati dalla presente CTU mediante visura catastale.

Si precisa in ultimo che l'immobile riportato nel NCEU al Foglio 36 particella 1142 sub 29 è stato costituito sull'ente urbano riportato in NCT a foglio 36 Particella 1142 (già particella 304 e particella 564).

9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

Valutata la consistenza dei luoghi ed esaminato lo stato degli immobili si è quindi proceduto a:

1) Reperire le valutazioni sintetiche comparative dirette sull'immobile stesso elaborate dalle Agenzie Immobiliari della zona;

2) Controllare tale risultato tramite l'utilizzo della banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

Con l'utilizzo della prima metodologia è possibile conoscere meglio alcune caratteristiche del posto dialogando con gli operatori immobiliari e chiedendo loro una motivazione ed una giustificazione del loro giudizio estimativo e quindi portare in conto molteplici fattori.
Con l'utilizzo della seconda metodologia è possibile controllare eventuali sbilanciamenti del primo risultato, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine (non solo locale) implementata da un modello statistico frutto delle analisi ufficiali dell'Agenzia del Territorio.
Ciò che è emerso dall'applicazione del primo metodo è che lo stabile è collocato in un'area in cui sono collocati diversi immobili in vendita. Tale area è molto abitata, vicina ai principali imbocchi stradali, con diversi servizi commerciali nei dintorni.

Tenuto conto delle informazioni reperite presso società di intermediazione immobiliare, relative alle quotazioni correnti di immobili assimilabili per ubicazione e parificabili per caratteristiche, destinazione d'uso, anno di costruzione, consistenza ecc., **i prezzi di mercato variano per fabbricati ad uso abitativo tra le 750,00 e le 1150,00 €/mq di superficie lorda.**

I dati dell'Osservatorio per gli immobili presenti a Montalto nella zona che va da Santa Maria a Taverna Pianette passando per Settimo e Scalo, presenti nella Banca dati delle quotazioni immobiliari del sito dell'Agenzia delle Entrate, confermano quanto appreso presso le società di intermediazione immobiliare.

Firmato Da: GUERCIO MARIA BERNADETTE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: cd0cf

Destinazione d'uso	Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato (€/mq)		Superficie
Residenziale	Abitazione di tipo economico	Normale	**Min 740**	**Max 1100**	Lorda

Applicando il metodo sintetico-comparativo, sulla scorta delle valutazioni oggi correnti in zona e delle effettive possibilità di realizzo, tenuto conto della posizione, dello stato di finitura e conservativo degli immobili, nonché di quanto altro sopra affermato, si stima il seguente più probabile valore per l'immobile:

Bene n° 1 – Abitazione di tipo economico: **€ 1000,00 €/mq** di superficie lorda.

Abitazione di tipo economico

€/mq 1000 x mq 80 = € 80.000,00

Vengono poi applicati dei coefficienti correttivi in virtù della presenza dei patii, di un posto auto personale assegnato all'interno del condominio e della corte esclusiva:

Aree esterne coperte (patio)

€/mq 1000 x 0,25 x mq 36 = € 9.000,00

Giardino

€/mq 1000 x 0,10 x mq 180 = € 18.000,00

Posto auto

0,10 x (€/mq 1000 x mq 80) = € 8.000,00

Conseguentemente il più probabile valore dell'immobile è:

€ 80.000,00 + € 9.000,00 + € 18.000,00 + € 8.000,00 = € 115.000,00

(diconsi euro centoquindici/00)

In base a quanto specificato nel quesito in esame, il valore di stima precedentemente determinato deve essere ridotto per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, in misura che il sottoscritto CTU ritiene congruo quantificare nel 10%:

10% di € 115.000,00 = € 11.500,00

Inoltre, al valore base stimato vanno detratti i costi/oneri che devono essere sostenuti per la presentazione della pratica DOCFA per aggiornamento planimetria catastale pari a € 1000,00.

Il valore finale del Bene al netto delle suddette decurtazioni ammonta a:

€ 115.000,00 - € 11.500,00 - € 1000,00=

€ 102.500,00

Ing. Maria Bernadette Guercio
Via U. Tancredi, 13/B - 87100 Cosenza – Tel: +39 3292975184
e-mail: bernadette.guercio@gmail.com – pec: bernadette.guercio.mbg@ingpec.eu

Firmato Da: GUERCIO MARIA BERNADETTE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: cd0cf

(diconsi euro centoduemilacinquecento/00)

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

Ai fini della forzata vendita si deve procedere alla vendita del bene immobile oggetto di pignoramento in un **unico lotto** essendo il bene un bene singolo ed indivisibile.

11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo 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. 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;

Da quanto accertato in occasione di sopralluogo giorno 5.12.2023 e giorno 20.04.2024 il bene è occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia. Erano infatti presenti all'interno dell'immobile: il sig. [redacted], la sig.ra [redacted] (madre dell'esecutato), il sig. [redacted] e il sig. [redacted] (fratelli dell'esecutato). La sig.ra [redacted] risulta anch'essa residente all'interno del bene oggetto di pignoramento.

In virtù di quanto richiesto dal giudice si precisa che all'interno dell'immobile sono presenti soggetti sensibili.

A seguito di richiesta inoltrata dalla scrivente all'Agenzia dell'Entrate – Ufficio Territoriale di Cosenza è stata rilasciata una attestazione (ALLEGATO F) dalla quale risulta che "*sulla base delle informazioni acquisite dalle interrogazioni dell'Anagrafe Tributaria **non risultano** contratti di locazione registrati riguardanti gli immobili citati*."

Da quanto accertato in occasione del sopralluogo esiste un condominio costituito e di conseguenza oneri condominiali.

VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Le spese condominiali hanno una quota ordinaria mensile di 24,32€.

Firmato Da: GUERCIO MARIA BERNADETTE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: cd0cf

La situazione debitoria è di 1.264,59€ di cui **906,69€** relativi ai 24 mesi precedenti il 27.03.2024 (ALLEGATO E).

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

Con nota del 03/05/2024, prot. n° 8516 il Responsabile del Servizio del Territorio - Urbanistica del Comune di Montalto Uffugo, Ing. Fabio Prete ha attestato che l'immobile censito al catasto terreni al foglio 36, part. 1142, sub.29 non è oggetto di procedure espropriative per pubblica utilità." (ALLEGATO D).

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

Viene allegata alla presente perizia la planimetria dell'immobile redatta ex novo dalla sottoscritta CTU. In fase di sopralluogo sono stati effettuati i rilievi planimetrici ed è stata poi verificata la conformità dei dati ottenuti con gli elaborati presenti al catasto. Viste le difformità relative al dimensionamento della corte esclusiva è stato poi eseguito un secondo sopralluogo ed elaborata la planimetria con dimensioni conformi allo stato di fatto attuale dell'area esterna (ALLEGATO G). Per come disposto dal G.E., non si è proceduto alla trasmissione/aggiornamento in Catasto (Procedura DOCFA), adempimento a cui provvederà l'acquirente-aggiudicatario (viene in questa sede scomputata la relativa spesa dalla stima dei beni che ci occupa).

La documentazione fotografica del bene viene allegata anch'essa alla perizia (ALLEGATO H).

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

Si allega alla presente prospetto riassuntivo richiesto.

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

Si allega la 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).

******

Ing. Maria Bernadette Guercio
Via U. Tancredi, 13/B - 87100 Cosenza – Tel: +39 3292975184
e-mail: bernadette.guercio@gmail.com – pec: bernadette.guercio.mbg@ingpec.eu

Firmato Da: GUERCIO MARIA BERNADETTE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: cd0cf

Avendo completato il proprio mandato la sottoscritta C.T.U. rassegna la presente relazione allegando i seguenti elaborati:

- Allegato A: documenti Ufficio Demo-Anagrafico del Comune
- Allegato B: verbali di sopraluogo
- Allegato C: documentazione catastale
- Allegato D: documenti Ufficio Tecnico del Comune
- Allegato E: documenti condominiali
- Allegato F: documenti Agenzia delle Entrate
- Allegato G: planimetria
- Allegato H: documentazione fotografica
- Descrizione lotto
- Perizia di stima in conformità del GPDR

Ing. Maria Bernadette Guercio
Via U. Tancredi, 13/B - 87100 Cosenza – Tel: +39 3292975184
e-mail: bernadette.guercio@gmail.com – pec: bernadette.guercio.mbg@ingpec.eu

Firmato Da: GUERCIO MARIA BERNADETTE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: cd0cf