

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

TRIBUNALE DI COSENZA
Procedura Esecutiva
N. 114/2022 R.G.E.

promossa da CHEBANCA S.P.A.
contro

Ill.mo Giudice dell'esecuzione Dott. Giuseppe SICILIA

Il C.T.U.
Ing. Francesco Tarsitano



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1. PREMESSA

Io sottoscritto Ing. Francesco Tarsitano, nato a Cosenza il 28/09/69, con studio in Cosenza alla via D. Milelli, n. 36, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n° 2524 ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio al n° 2751, nell'anno 2022 il mese di novembre il giorno 14 venivo incaricato, in qualità di esperto stimatore, nella procedura di esecuzione immobiliare n. 114/2022 R.G.E., dal Giudice dell'esecuzione Dott. Giuseppe SICILIA.

In tale circostanza il Giudice dell'esecuzione mi assegnò i quesiti riportati nell'ambito dell'atto di nomina, concedendo i termini riportati sullo stesso (All. Nomina).

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

E DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

Le operazioni di consulenza sono consistite nello studio degli atti, depositati nel fascicolo telematico, relativi alla procedura esecutiva di cui trattasi ed in una serie di accertamenti, presso gli uffici competenti, svolti al fine di constatare la situazione tecnico-amministrativa dell'immobile pignorato, nonché dall'effettuazione di un sopralluogo, presso lo stesso immobile oggetto di stima (All. Verbale di sopralluogo), eseguito unitamente all'Avv. , in qualità di Custode, al fine di prendere visione personalmente dello stato dei luoghi, delle reali condizioni attuali del bene immobile e di effettuare i relativi rilievi foto-metrici (All. Documentazione Fotografica).

Dagli accertamenti effettuati, presso gli uffici del N.C.E.U., questo consulente acquisiva la visura catastale attuale e la visura catastale storica, inerenti all'immobile pignorato (All. Vis. Cat.) (All. Vis. Cat. Storica), nonché la relativa planimetria catastale (All. Plan. Cat.) essendo già presente in atti l'estratto di mappa catastale (All. Estr. Mappa. Cat.).

In seguito alle richieste di acquisizione della documentazione tecnica-edilizia, inoltrate all'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Santo Stefano di Rogliano (All. Richieste al Comune), il sottoscritto, aveva modo di acquisire il relativo riscontro (All. Risposta del Comune), unitamente alla copia della D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) del 22/04/2010 (All. D.I.A.).

Continuando nelle operazioni di accertamento tecnico, questo tecnico estrapolava dal P.S.A. (Piano Strutturale Associato) Comunale del Comune di Santo Stefano di Rogliano le informazioni inerenti alla destinazione urbanistica della zona in cui ricade l'immobile oggetto di pignoramento.

Infine, lo scrivente ha acquisito, in relazione all'esecutata, una ispezione ipotecaria (All. Isp. Ipotecaria).

3. RISPOSTE AI QUESITI COMMESSI

I. Completezza documentazione

Dall'analisi della documentazione, prodotta agli atti del fascicolo telematico, si evince la completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c..

Si precisa, che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Ed ancora, si precisa che in relazione all'immobile pignorato sono indicati nell'ambito della certificazione notarile sostitutiva i dati catastali attuali, mentre i dati catastali storici non risulterebbero indicati, anche se la suddetta relazione rimane riferita ai dati nel ventennio precedente, che comunque, non risultano variati.

Continuando, si precisa che il creditore procedente ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato (Estratto per riassunto dell'atti di matrimonio), con l'indicazione di nessuna annotazione.

Si rappresenta, inoltre, che nell'ambito dell'atto di compravendita, rogato dal Notaio Gabriele GUIDOCCIO, in data 14/10/2009 (N. di Rep. 4845 – N. di Racc. 2591) prodotto in atti dal creditore procedente, la dichiara di effettuare l'acquisto con danaro personale e di volerlo, in ogni caso, escludere dalla comunione legale dei beni, di contro il conferma la dichiarazione del coniuge e dichiara che in ogni caso non vuole conseguire quanto oggetto dell'atto di compravendita.

Si evidenzia, infine, che nell'ambito dell'atto di pignoramento viene riportata la suddetta circostanza, ossia che l'immobile pignorato, nonostante i debitori coniugati con regime di comunione legale dei beni, risulta di proprietà esclusiva quale “ Bene personale “ della , in virtù del consenso prestato dal coniuge in sede di compravendita.

Si rileva, pertanto, per quanto sopra detto, che l'atto di pignoramento non risulta notificato al coniuge

II. Identificazione dell'immobile

L'immobile oggetto di pignoramento risulta essere una porzione di fabbricato, dislocato su tre livelli (terra, primo e secondo-sottotetto), destinata ad uso abitazione, attualmente ubicata, nel centro storico, al Vico III del Viale della Repubblica (via Madonna del Soccorso) (via Vittorio Emanuele, n. 25-27) del Comune di Santo Stefano di Rogliano (CS).

Il suddetto immobile rimane censito presso il N.C.E.U. del Comune di Santo Stefano di Rogliano per come di seguito riportato:

- Foglio 3, particella 242

Classamento: Rendita Euro 263,91 – Categoria A/4 – Classe 3 – Consistenza 7 vani

Il suddetto bene immobile confina catastalmente con la particella 241, con la particella n. 49 a Nord, con la particella 240 a Est, con il Vico III a Sud e con la particella n. 140 ad Ovest (Fig. 1) (Fig. 4).

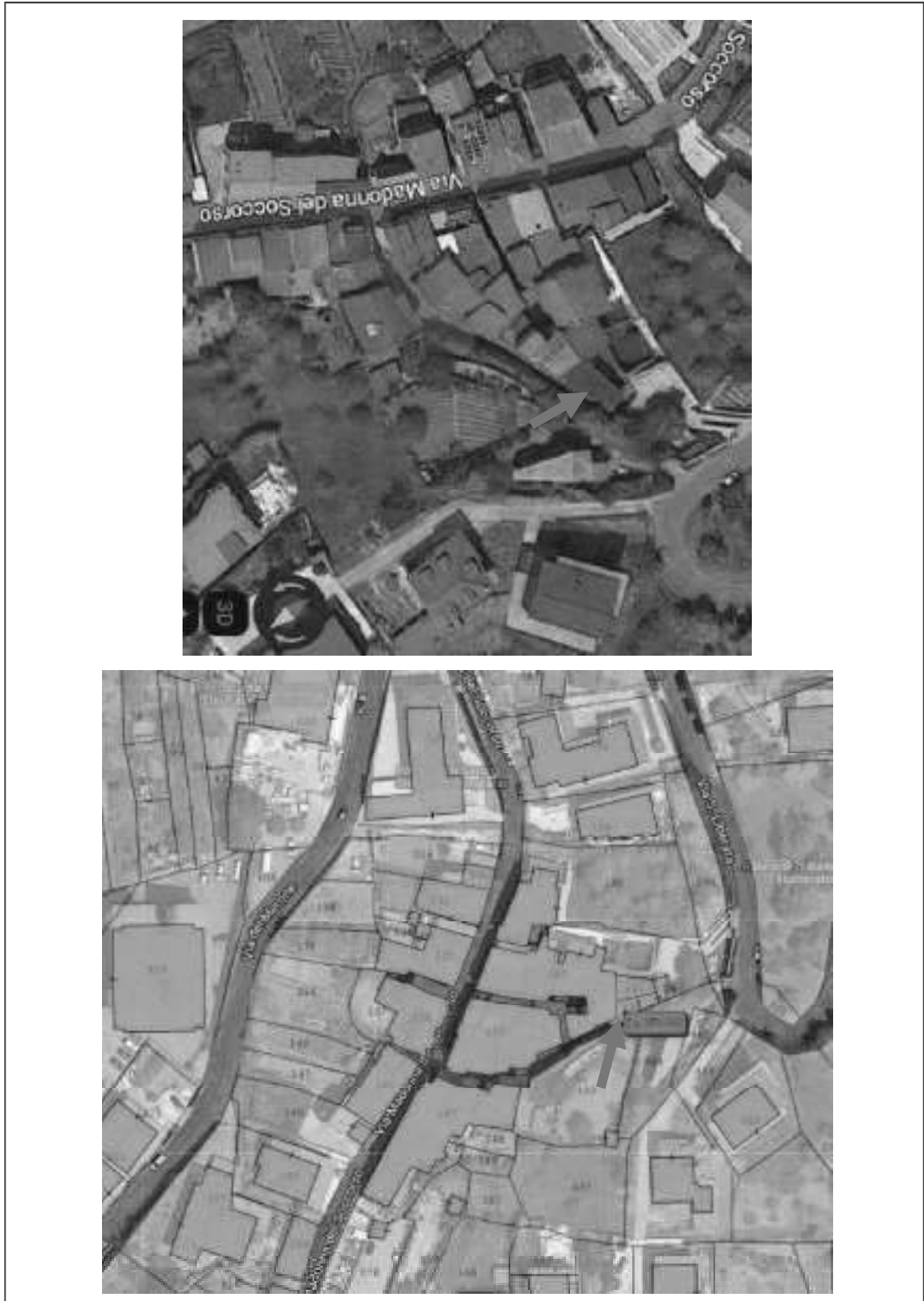


Fig. 1

III. Descrizione dell'immobile

L'immobile, di cui alla presente relazione, rimane ubicato nel Comune di Santo Stefano di Rogliano (CS), al Vico III del Viale della Repubblica (via Madonna del Soccorso) (via Vittorio Emanuele, n. 25-27).

Esso è posto in centro storico dello stesso Comune di Santo Stefano di Rogliano (CS), nell'ambito del tessuto urbano continuo del P.S.A. (Fig. 2).



Fig. 2

L'immobile, risulta essere dislocato su tre livelli (terra, primo e secondo-sottotetto), destinato a civile abitazione (All. Documentazione Fotografica) (Fig. 3).



Fig. 3

Il suddetto fabbricato, con struttura portante in muratura, costruito sicuramente prima dell'01/09/1967, è dislocato su tre livelli (terra, primo, secondo-sottotetto).

L'accesso all'immobile, oggetto di pignoramento, risulta ubicato al piano terra, dove rimane, oltre a due locali ed un bagno, un vano scala che collega i soprastanti piani (Fig. 4).

Non vi è la presenza di ascensore.

L'immobile, oggetto di pignoramento, ha subito un intervento di manutenzione straordinaria, per come riportato nell'ambito della D.I.A. del 22/04/2010 (All. D.I.A.), in relazione alla quale, si riscontrano alcune difformità rispetto allo stato attuale, qui di seguito rappresentato (Fig. 4), dove si evidenziano le salienti difformità rispetto alle rappresentazioni grafiche riportate nella suddetta D.I.A..

Inoltre, si rileva la difformità della rappresentazione dell'immobile così per come riportato nell'ambito della relativa planimetria catastale (All. Plan. Cat.), che, peraltro, non risulta aggiornata a seguito del suddetto intervento di manutenzione straordinaria.

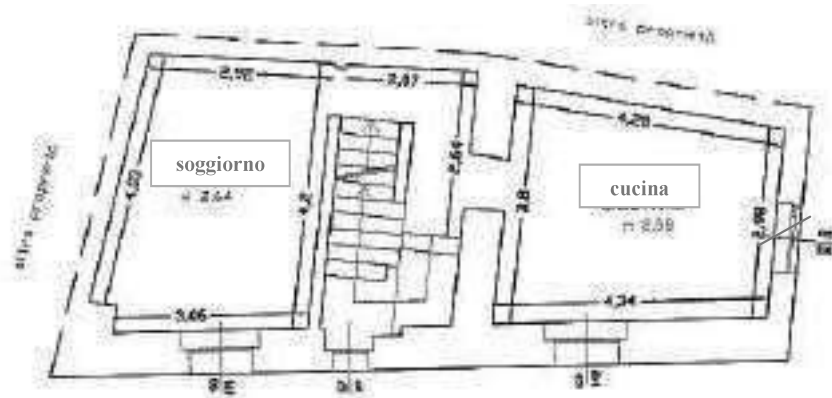
Stato di fatto – rilievo di massima



Piano Terra



Piano Primo



Piano Secondo

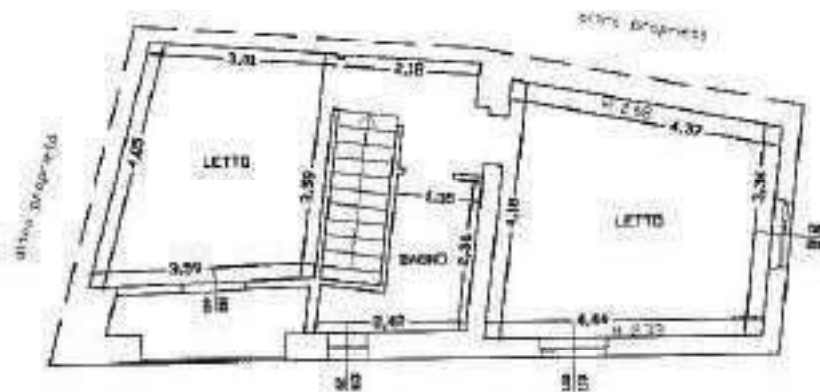


Fig. 4

L'immobile, di cui trattasi, risulta attualmente composto, per come sopra rappresentato (Fig. 4), da:

- piano terra: dove rimane un ingresso, con ubicazione di una scala in muratura, di collegamento ai piani superiori, due locali ed un bagno;
- piano primo: dove rimane il vano scala, con disimpegno, e due camere (soggiorno e cucina);
- piano secondo: dove rimane il vano scala, con disimpegno, due camere da letto ed un bagno;

L'intero immobile, oggetto di pignoramento, presenta una superficie commerciale di circa 135,00 mq, come da visura catastale (All. Vis. Cat.) e risulta in discrete condizioni, con impianti (idrico, gas termico ed elettrico in stato di funzionalità, ma necessitanti di controlli tecnici e relative manutenzioni, al fine di assicurarne il rispetto agli attuali standard normativi, acquisendo le relative certificazioni di conformità (All. Documentazione Fotografica).

In relazione all'immobile, oggetto di pignoramento, può sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione I.V.A. per l'imponibilità I.V.A. (operazione esente dall'imposta) essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino (art. 10, comma 8 bis del D.P.R. 633/1972).

IV. Conformità edilizia

La costruzione del fabbricato, in cui insiste l'immobile oggetto di pignoramento, è avvenuta sicuramente prima del 02/09/1967, e che, per come riportato nell'ambito dell'atto di compravendita, prodotto in atti, lo stesso immobile è stato oggetto di una ristrutturazione in assenza di licenza edilizia, ma che per tale abuso era stata presentata, in data 28/03/1986, ai sensi dell'art. 31 della Legge 28/02/1985, n. 47, domanda di sanatoria e che a seguito di tale domanda è stata rilasciata dal Comune di Santo Stefano di Rogliano, in data 15/04/199, concessione edilizia in sanatoria.

Peraltro, per come sopra detto, l'immobile, di cui trattasi, è stato oggetto dell'intervento di manutenzione straordinaria di cui alla D.I.A. del 22/04/2010 (All. D.I.A.), in seguito al quale, non si è, comunque, proceduto all'iter di certificazione dell'agibilità dello stesso immobile.

Peraltro, per come sopra evidenziato, si rilevano alcune difformità tra lo stato attuale dell'immobile con quanto rappresentato nell'ambito degli elaborati di progetto costituenti la su citata D.I.A. del 22/04/2010, nonché con quanto rappresentato nell'ambito della planimetria catastale dello stesso immobile (All. Plan. Cat.).

Pertanto, si evidenziano non conformità impiantistiche/architettoniche, qui di seguito succintamente descritte:

- ✓ difforme dislocazione e realizzazione degli impianti (idrici-termici ed elettrici);
- ✓ difforme rappresentazione di alcune bucatore esterne al piano primo;
- ✓ difforme destinazione d'uso dei locali al piano terra ed al piano primo.

Da quanto sopra riportato, si può asserire che l'immobile, di cui trattasi, rimane, necessariamente, da regolarizzare con l'acquisizione del relativo titolo edilizio, anche in sanatoria, ai sensi degli artt. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., volto a ripristinare, sostanzialmente, lo stato dei luoghi per come rappresentato nell'ambito degli elaborati progettuali costituenti la suddetta D.I.A. del 22/04/2010 (All. D.I.A.), ovvero secondo le eventuali altre possibili soluzioni tecniche progettuali perseguibili.

Inoltre, si stima un costo da sostenere per:

- ✓ spese tecniche necessarie alla progettazione, direzione lavori, coordinamento della sicurezza e collaudi;
- ✓ spese per l'effettuazione dei saggi, delle prove di laboratorio sui materiali;
- ✓ spese per lavori di ripristino dello stato dei luoghi, ovvero di adeguamento anche impiantistico;

pari a circa 3,000,00 €, comprensive di oneri come per legge, oltre ad un costo pari a circa 1.000,00 €, comprensive di oneri come per legge, per la necessaria e successiva variazione catastale dell'immobile.

V. Conformità tra la descrizione attuale dell'immobile e quella contenuta nell'atto di pignoramento Intestazione dell'immobile ed attuale occupazione

Dalla lettura dell'atto di pignoramento si evince che lo stesso ha come oggetto:

-- *“Casa di civile abitazione ... composta di complessivi vani catastali sette tra piano terra primo e secondo, e relativa corte di pertinenza, confinante oltre che con il Vico III con proprietà [] , con proprietà [] e con proprietà [] “ indicato al Catasto Fabbricati del Comune di Santo Stefano di Rogliano, al Foglio 3, Particella 242, categoria A/4, classe 3, consistenza vani 7, superficie totale 135 mq (totale escluse aree scoperte mq 135) Via vittorio Emanuele n. 25/27, piani T-1- 2, r.c. euro 263,91.--*

La suddetta descrizione è conforme agli accertati dati catastali (All. Vis. Cat.).

Peraltro, l'eventuale aggiornamento della planimetria catastale dovrà essere necessariamente presentato a seguito dei suddetti lavori di ripristino dello stato dei luoghi, momento in cui sarà possibile determinare l'esatta rappresentazione dello stesso.

Inoltre, all'atto della notifica del pignoramento l'esecutata risultava intestataria esclusiva (piena proprietà), quale bene personale, in forza dell'atto di compravendita, rogato dal Notaio Gabriele GUIDOCCIO, in data 14/10/2009 - N. di Rep. 4845 – N. di Racc. 2591), prodotto in atti.

La provenienza dell'immobile rimane ricostruita, unitamente alla ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, nell'ambito della certificazione notarile sostitutiva, prodotta in atti,

Peraltro, lo scrivente ha acquisito, in relazione all'esecutato, una ispezione ipotecaria (All. Isp. Ipotecaria) nell'ambito della quale si evince la Trascrizione/Iscrizione di n. 3 formalità, qui di seguito riportate:

Elenco sintetico delle formalità	
Sezione 1 Periodo informatizzato dal 18/12/1998 al 14/04/2023 - Periodo recuperato e validato dal -/-/1977 al 17/12/1990	
1.	TRASCRIZIONE A FAVORE del 10/11/2009 - Registro Particolare 25276 Registro Generale 35618 Pubblico ufficiale GUIDOCCIO GABRIELE Repertorio 4845/2591 del 14/10/2009 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in SANTO STEFANO DI ROGLIANO(CS) SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico	
2.	ISCRIZIONE CONTRO del 28/10/2011 - Registro Particolare 4721 Registro Generale 20664 Pubblico ufficiale GUIDOCCIO GABRIELE Repertorio 6125/3685 del 27/10/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in SANTO STEFANO DI ROGLIANO(CS) SOGGETTO DEBITORE Nota disponibile in formato elettronico
3.	TRASCRIZIONE CONTRO del 31/05/2022 - Registro Particolare 21538 Registro Generale 25991 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 2272 del 14/07/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in SANTO STEFANO DI ROGLIANO(CS) Nota disponibile in formato elettronico

L'immobile, oggetto di pignoramento, è attualmente occupato dall'esecutata e dai suoi figli, per come riportato nell'ambito verbale di sopralluogo (All. Verbale di sopralluogo), eseguito unitamente all'Avv. , in qualità di Custode.

Il suddetto immobile, attualmente, non rimane oggetto di procedure espropriative per pubblica utilità.

VI. Determinazione del valore dell'immobile pignorato

Il valore dell'intero immobile, tenendo conto che il diritto pignorato riguarda il diritto di piena proprietà, è stato calcolato nella somma stimata di € **50.761,00**, considerando, per come sopra evidenziato, una superficie commerciale di circa 135,00 mq, da cui ne deriva un valore unitario pari a circa 376,00 €/mq.

Per l'unità immobiliare, è stata redatta, dallo scrivente, la relativa stima del valore di mercato mediante il metodo denominato MCA (Market Comparison Approach), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare, tenendo anche conto del campo dei valori indicati dall'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) (All. Stima Immobile).

Tenendo conto dell'abbattimento forfettario pari al 15% del valore di mercato stimato, per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, il valore dell'immobile, è pari a circa € 43.147,00.

Infine, tenendo conto delle suddette spese per:

- ✓ spese tecniche necessarie alla progettazione, direzione lavori, coordinamento della sicurezza e collaudi;
- ✓ spese per l'effettuazione dei saggi, delle prove di laboratorio sui materiali;
- ✓ spese per lavori di ripristino dello stato dei luoghi, ovvero di adeguamento anche impiantistico;

pari a circa 3,000,00 €, comprensive di oneri come per legge, oltre ad un costo pari a circa 1.000,00 €, comprensive di oneri come per legge, per la necessaria e successiva variazione catastale dell'immobile, per un totale pari a circa 4,000,00 €, comprensive di oneri come per legge, si deduce che il valore finale dell'immobile risulta pari a € **39.147,00**.

4. CONCLUSIONI

Ritenendo di aver espletato, in ogni sua parte, il mandato ricevuto si rassegna la presente relazione, rimanendo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Cosenza li 19/04/2023

il C.T.U.

Ing. Francesco Tarsitano



Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

ALLEGATI

All. Nomina --- All. Verbale di sopralluogo --- All. Documentazione Fotografica
All. Vis. Cat. --- All. Vis. Cat. Storica --- All. Plan. Cat. --- All. Estr. Mappa. Cat.
All. Richieste al Comune --- All. Risposta del Comune --- All. D.I.A.
All. Isp. Ipotecaria --- All. Stima Immobile

TRIBUNALE DI COSENZA Procedura Esecutiva N. 114/2022 R.G.E.

promossa da **CHEBANCA S.P.A.**
contro

Ill.mo Giudice dell'esecuzione Dott. Giuseppe SICILIA

Il C.T.U.
Ing. Francesco Tarsitano





Tribunale Ordinario di Cosenza
Sezione I Civile – Esecuzioni Immobiliari

Il Giudice dell'esecuzione, dott. Giuseppe Sicilia

nella procedura n. **114/22**

Vista l'istanza di vendita;

esaminati gli atti e i documenti della presente procedura esecutiva e verificata la sussistenza dei presupposti per poter procedere alla fissazione dell'udienza ex art. 569;

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

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

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

NOMINA

- quale esperto stimatore l'Ing. Tarsitano Francesco

- quale custode l'avv.

FISSA

per la audizione del/i debitore/i, delle altre parti, degli eventuali comproprietari e dei creditori aventi un diritto di prelazione risultante dai pubblici registri e non intervenuti, ex art. 569 c.p.c. l'udienza del 22.05.23 ore 10:00

INVITA

i professionisti ausiliari ad effettuare in ogni caso l'accesso (possibilmente unico) che –in caso di sussistenza estrema abitazione principale- sarà finalizzato esclusivamente, quanto al custode, alla verifica del presupposto, e quanto al ctu, al compimento degli atti strettamente necessari e circoscritti alla redazione dell'elaborato peritale,

(Parte relativa al Perito Stimatore)

FORMULA

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

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

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

oppure:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

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

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

2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero *nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino*

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

4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifici 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, verifici, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**

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

6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati

specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte 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;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Si raccomanda il perito stimatore di indicare:

- ✓ **al punto 10**, se il compendio pignorato risulti più proficuamente vendibile come unico lotto o in più lotti separati, e le ragioni per cui giunga a tale valutazione; procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;
- ✓ **al punto 11**, se il bene/beni oggetto di pignoramento sia/siano liberi o occupati. E in quest'ultimo caso se risultino occupati da terzi (in caso affermativo se in virtù di titolo e quale e se opponibile al pignoramento) o dal debitore.

Individui e precisi, specie in quest'ultimo caso, se a occupare l'immobile vi siano soggetti particolarmente sensibili, come ad esempio minori, disabili, anziani. Rilevi tali circostanze anche nel proprio verbale di sopralluogo.

Tutto ciò al fine di consentire al custode, se nominato, e in ogni caso al Giudice dell'Esecuzione, gli opportuni provvedimenti in ordine alla liberazione del bene.

- ✓ L'adeguatezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. a seguito di effettivo controllo

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

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

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

- il debitore avrà tempo fino a giorni 20 prima della data dell'udienza per eventuali osservazioni;

- i creditori avranno tempo fino a giorni 10 prima dell'udienza per le proprie osservazioni

eventualmente anche in replica al debitore;

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

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

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

ASSEGNA

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

PRECISA

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

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

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

preso atto:

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

DICHIARA

- di non versare in alcuna situazione d'incompatibilità in relazione all'incarico affidato;
 - di accettare l'incarico affidato;
- letto quindi l'art. 161 disp. att. c.p.c.:

GIURA

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

e segnatamente:

DICHIARA

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

DICHIARA

di essere consapevole che:

- le operazioni devono essere eseguite in maniera continuativa, senza alcuna sospensione che non sia
disposta dal giudice, e che in nessun caso può sospendere o anche solo ritardare le sue indagini su
richiesta o invito di parte, sia creditrice che debitrice; non costituendo le trattative tra le parti –salvo
espresse autorizzazioni del G.E. limitate a casi eccezionali- legittimo motivo di sospensione delle
operazioni peritali;
- le operazioni dovranno essere portate a termine con la massima puntualità, al fine di evitare il rinvio
dell'udienza già fissata e la violazione del principio della ragionevole durata del processo esecutivo ex
artt. 111 Cost e 6 CEDU.

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

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

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

COMUNICA

di essere reperibile presso i seguenti recapiti: Città / Via / Numero Civico / CAP /
Telefono
Cellulare
FAX
Indirizzo Posta Elettronica Certificata (PEC)

PROCEDE

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

Luogo e Data

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

PRECISA

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

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

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

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

(parte relativa al Custode)

ASSEGNA AL CUSTODE I SEGUENTI INIZIALI COMPITI

- a) Fornire ausilio tecnico- giuridico all'esperto stimatore nell'esame della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. e nel compimento dei controlli;
- b) notificare il presente provvedimento al domicilio del debitore esecutato comunicazione della data fissata per il primo accesso esclusivamente al debitore esecutato mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno anche se l'unità sia occupata da soggetti terzi rispetto alla procedura esecutiva ed invitandolo ad essere presente al compimento delle operazioni; al momento dell'accesso il custode dovrà rendere edotto l'occupante: 1) della circostanza che egli, in forza della procedura esecutiva, è divenuto "mero detentore" dell'unità immobiliare pignorata; 2) che se non consentirà il regolare svolgimento della procedura esecutiva, con particolare riferimento ai sopralluoghi dell'esperto stimatore ed

alle visite di coloro che sono interessati a partecipare alla vendita coattiva, potrà essere revocata la sua autorizzazione ad occupare il bene e disposto il rilascio forzoso;

- c) eseguire un primo accesso, di concerto con l'esperto stimatore entro 20 giorni dall'assegnazione dell'incarico, procedendo ad identificare le persone che occupano l'immobile (oltre ai familiari conviventi con il debitore), redigendo, ove il comportamento del debitore o del terzo che occupa l'immobile lo rendano necessario, apposito verbale di immissione in possesso e segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione ogni difficoltà riscontrata al fine di consentire la tempestiva adozione dei provvedimenti di cui all'art. 560, terzo comma, c.p.c. (revoca dell'autorizzazione a risiedere presso l'immobile ed emissione del relativo ordine di liberazione);
- d) avvalersi -nelle ipotesi in cui l'esecutato non consenta l'ingresso, nonostante ritualmente notiziato della data prevista per il sopralluogo- di un fabbro di propria fiducia per sostituire la serratura della porta d'ingresso al fine di consentire il sopralluogo al ctu e, se necessario dell'ausilio della forza pubblica, alla cui richiesta è fin d'ora autorizzato, riferendo successivamente dell'attività svolta anche ai fini dell'eventuale emissione di un ordine di liberazione;
- e) curare l'amministrazione dei beni pignorati, gestire attivamente ed economicamente i beni ricavandone rendite e profitti ed incassando eventuali canoni a carico degli occupanti) provvedendo a versare le somme incassate in virtù dell'espletamento del presente incarico su c/c acceso ad hoc e intestato alla procedura. A riguardo il custode si adopererà più precisamente a (I) dare immediata comunicazione delle propria nomina agli eventuali occupanti (con o senza titolo) degli immobili pignorati intimando loro di versare a lui tutte le somme altrimenti dovute al debitore esecutato; (II) riscuotere i canoni di locazione e le indennità per occupazione non opponibile; (III) versare senza ritardo le somme percepite direttamente sul C/C acceso ; (IV) segnalare tempestivamente al giudice dell'esecuzione l'eventuale omesso pagamento dei canoni o delle indennità pattuite che si protragga da almeno 3 mensilità; (V) intimare tempestiva disdetta di eventuali contratti di locazione o comunque di godimento dei beni, laddove esistenti, esercitando, previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione, le azioni previste dalla legge necessarie per conseguire la disponibilità dei beni; (VI) segnalare ai creditori intervenuti nella procedura esecutiva ed al Giudice dell'esecuzione l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, 3o comma c.c.;
- f) segnalare a questa autorità giudiziaria la necessità di interventi di manutenzione urgente;
- g) segnalare eventuali comportamenti del debitore tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita del bene, o comunque ogni circostanza che renda opportuna la revoca della autorizzazione al debitore a permanere nella detenzione dell'immobile e renda necessario l'immediato sgombero dei locali;

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

ORDINA

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

ASSEGNA

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

DISPONE

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

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

(parte relativa al debitore esecutato e ai creditori,

nonché per conoscenza agli ausiliari del Giudice e alla cancelleria per gli adempimenti)

FISSA

per la audizione del/i debitore/i, delle altre parti, degli eventuali comproprietari e dei creditori aventi un diritto di prelazione risultante dai pubblici registri e non intervenuti, ex art. 569 c.p.c. l'udienza per come sopra indicata in narrativa

AVVISA

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

AVVISA

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

AVVISA IL DEBITORE

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

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

AVVISA IL DEBITORE E I CREDITORI

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

AVVISA IL DEBITORE

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

AVVISA I COMPROPRIETARI

che è loro facoltà acquistare la quota del debitore esecutato; che nel caso non intendessero acquistare tale quota, se il bene non è comodamente divisibile, potrà procedersi alla vendita dell'intero bene, ai sensi dell'art. 600 cod. proc. civ., compresa la loro quota, anche se non debitori, con diritto a percepire una proporzionale parte del prezzo all'esito della vendita. Al fine di scongiurare tale eventualità occorre che al giudice della esecuzione, ai sensi dell'art. 600 cpc. sia data prova della possibilità di liquidare la quota al valore di mercato: tale eventualità ricorre quando il comproprietario non esecutato interessato all'acquisto

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

ANTICIPA

Che il creditore procedente depositerà su un conto corrente, intestato alla procedura (proc. Esec. Imm. R.g.e. N. .../201..), e vincolato all'ordine del giudice la somma di € 3.500,00 o la

diversa che il professionista delegato chiederà loro per fare fronte alle spese della procedura entro un termine successivo all'udienza con la quale verrà disposta la delega a norma dell'art. 569 c.p.c., come verrà precisato da comunicazione del delegato una volta ottenuta la delega alla vendita a seguito dell'udienza 569 cpc; in caso di inottemperanza, verrà concesso un solo ulteriore termine per provvedere (ai sensi dell'art. 154 c.p.c., il quale non consente di prorogare per più di una volta il termine ordinatorio) e il mancato versamento potrà essere considerato come inattività della parte ex art. 630 c.p.c.

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

RICORDA

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

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

DISPONE

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

INCARICA

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

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

DISPONE

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

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

Cosenza, 14.11.22

Il G.E.
Giuseppe Sicilia

L'anno 2022 il giorno 30 del mese di novembre in Santa Stefano di Rogliano, alla Via della Repubblica Vic. III, presso l'immobile pignorat. sono presenti l'esp. [redacted], in qual'è ob. custode - giusta ordinanza em. del giudice dell'esecuzione del Tribunale di Cassino del 14-11-2022; l'ing. Francesco Tassinaro nominato perito estimatore del giudice dell'esecuzione del Tribunale di Cassino, dott. Giuseppe Sella, giusta ordinanza del 14-11-2022 nonché il debitore esentato, sig. [redacted]

La sig. [redacted] viene resp. colta dal Custode Cpe in forza della procedura esecutiva e disposta "in loco detentore" dell'unità immobiliare pignorat. e che se non consentirà il regolare svolgimento della procedura esecutiva, con particolare riferimento ai sopralluoghi, dall'esperto estimatore ed alle visite di colata ed ogni intervento, e partecipare alle vendite esattive, potrà essere revocata la sua autorizzazione ad occupare il bene e disposto il

titolare ~~_____~~ La sig.ra _____

consente l'accesso all'immobile.
Da questo punto di partenza e il perito
esaminatore fanno una descrizione
dell'immobile di cui si è detto che

l'immobile risulta occupato dalla
sig.ra _____, debitrice iscritta

nei registri di cui è figlia della stessa
sig.ra: _____

Il sig. Torsitano si riserva di
effettuare ulteriori sopralluoghi
presso l'immobile figurante all'atto
dell'acquisizione della documentazione
tecnica-amministrativa presso:

Comune di Enri

Comune di Roghans, 30-11-2022

All. Documentazione Fotografica





Direzione Provinciale di Cosenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 08/02/2023
Ora: 18:28:32
Numero Pratica: T423925/2023
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 08/02/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 08/02/2023

Dati identificativi: Comune di **SANTO STEFANO DI ROGLIANO (I359) (CS)**

Foglio **3** Particella **242**

Classamento:

Rendita: **Euro 263,91**

Categoria **A/4^a**, Classe **3**, Consistenza **7 vani**

Indirizzo: VIA VITTORIO EMANUELE n. 25-27 Piano T - 1 - 2

Dati di superficie: Totale: **135 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **134 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/05/2003 Pratica n. 238815 in atti dal 10/05/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 105345.1/2003)

Dati identificativi

Comune di **SANTO STEFANO DI ROGLIANO (I359) (CS)**

Foglio **3** Particella **242**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **SANTO STEFANO DI ROGLIANO (I359) (CS)**

Foglio **3** Particella **242**

Indirizzo

VIA VITTORIO EMANUELE n. 25-27 Piano T - 1 - 2

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/05/2003 Pratica n. 238815 in atti dal 10/05/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 105345.1/2003)

Direzione Provinciale di Cosenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Dati di classamento

Rendita: **Euro 263,91**
Categoria **A/4^a**, Classe **3**, Consistenza **7 vani**

VARIAZIONE del 09/07/1986 in atti dal 08/04/1999 ALL.
N. 600 DEL 24/03/99 (n. 3469/1986)

Dati di superficie

Totale: **135 m²**
Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **134 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
09/07/1986, prot. n. 3469

Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1



Diritto di: Proprieta' per 1/1 bene personale (deriva
dall'atto 1)

1. Atto del 14/10/2009 Pubblico ufficiale GUIDOCCIO
GABRIELE Sede COSENZA (CS) Repertorio n. 4845 -
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico
n. 25276.1/2009 Reparto PI di COSENZA in atti dal
11/11/2009

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) A/4: Abitazioni di tipo popolare

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

Catasto fabbricati
Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/04/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 17/04/2023

Dati identificativi: Comune di **SANTO STEFANO DI ROGLIANO (I359) (CS)**

Foglio **3** Particella **242**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **SANTO STEFANO DI ROGLIANO (I359) (CS)**

Foglio **3** Particella **242**

Classamento:

Rendita: **Euro 263,91**

Categoria **A/4^a**, Classe **3**, Consistenza **7 vani**

Foglio **3** Particella **242**

Indirizzo: VIA VITTORIO EMANUELE n. 25-27 Piano T - 1 - 2

Dati di superficie: Totale: **135 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **134 m²**

Intestati catastali



Diritto di: Proprieta' per 1/1 bene personale

Dati identificativi

dall'impianto

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attuale

Comune di **SANTO STEFANO DI ROGLIANO (I359) (CS)**

Foglio **3** Particella **242**

Indirizzo

dal 09/07/1986 al 09/07/1986 antecedente
l'impianto meccanografico

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attuale

Comune di **SANTO STEFANO DI ROGLIANO
(I359) (CS)**

Foglio 3 Particella 242

VICOLO 1 VITT EMANUELE n. 25-27 Piano - 1 -
2
Partita: 65

dal 09/07/1986 al 10/05/2003

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del
09/07/1986 in atti dal 03/01/1990 (n. 3469/1986)

Immobile attuale

Comune di **SANTO STEFANO DI ROGLIANO
(I359) (CS)**

Foglio 3 Particella 242

VIA VITTORIO VENETO n. 25-27 Piano T - 1 - 2
Partita: 65

Annotazioni: da verificare

dal 10/05/2003

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/05/2003
Pratica n. 238815 in atti dal 10/05/2003 VARIAZIONE
DI TOPONOMASTICA (n. 105345.1/2003)

Immobile attuale

Comune di **SANTO STEFANO DI ROGLIANO
(I359) (CS)**

Foglio 3 Particella 242

VIA VITTORIO EMANUELE n. 25-27 Piano T - 1 -
2

Dati di classamento

dal 09/07/1986 al 09/07/1986 antecedente
l'impianto meccanografico

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attuale

Comune di **SANTO STEFANO DI ROGLIANO
(I359) (CS)**

Foglio 3 Particella 242

Rendita: **Lire 93**

Categoria **A/4^e**, Classe 1, Consistenza **1,5 vani**

Partita: 65

dal 09/07/1986 al 01/01/1992

VARIAZIONE del 09/07/1986 in atti dal 08/04/1999 ALL.
N. 600 DEL 24/03/99 (n. 3469/1986)

Immobile attuale

Comune di **SANTO STEFANO DI ROGLIANO
(I359) (CS)**

Foglio 3 Particella 242

Rendita: **Lire 616**

Categoria **A/4^e**, Classe 3, Consistenza **7,0 vani**

Annotazioni: da verificare

Direzione Provinciale di Cosenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Partita: 1000102

📅 dal 01/01/1992 al 16/07/1999

Immobile attuale

Comune di **SANTO STEFANO DI ROGLIANO (I359) (CS)**

Foglio **3** Particella **242**

Rendita: **Lire 511.000**

Categoria **A/4^e**, Classe **3**, Consistenza **7,0 vani**

Partita: 1000102

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

📅 dal 16/07/1999

Immobile attuale

Comune di **SANTO STEFANO DI ROGLIANO (I359) (CS)**

Foglio **3** Particella **242**

Rendita: **Euro 263,91**

Rendita: **Lire 511.000**

Categoria **A/4^e**, Classe **3**, Consistenza **7,0 vani**

Partita: 1000278

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/07/1999 in atti dal 23/07/1999 COMPRAVENDITA (n. 10958.1/1999)

📄 Dati di superficie

📅 dal 09/11/2015

Immobile attuale

Comune di **SANTO STEFANO DI ROGLIANO (I359) (CS)**

Foglio **3** Particella **242**

Totale: **135 m²**

Totale escluse aree scoperte : **134 m²**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 09/07/1986, prot. n. 000003469

📄 Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di SANTO STEFANO DI ROGLIANO (I359)(CS) Foglio 3 Particella 242

📄

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

📅 dall'impianto al 20/11/1986 antecedente l'impianto meccanografico (deriva dall'atto 1)

📄

2. Atto del 20/11/1986 Pubblico ufficiale GERVASIO ROBERTO Sede COSENZA (CS) Repertorio n. 56974 - UR Sede COSENZA (CS) Registrazione n. 10062 registrato in data 25/11/1986 - Voltura n. 346/1987 in atti dal 03/01/1990

📅 dal 20/11/1986 al 16/07/1999 (deriva dall'atto 2)

Direzione Provinciale di Cosenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali



dal 16/07/1999 al 14/10/2009
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 3)



dal 14/10/2009
Diritto di: Proprieta' per 1/1 bene personale (deriva dall'atto 4)

3. Atto del 16/07/1999 Pubblico ufficiale MARIA MANCINI Sede COSENZA (CS) Repertorio n. 59168 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 10958.1/1999 in atti dal 23/07/1999

4. Atto del 14/10/2009 Pubblico ufficiale GUIDOCCIO GABRIELE Sede COSENZA (CS) Repertorio n. 4845 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 25276.1/2009 Reparto PI di COSENZA in atti dal 11/11/2009

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

- a) A/4: Abitazioni di tipo popolare
- b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013
- c) A/4: Abitazioni di tipo popolare

All. Estr. Mappa. Cat.



Coordinate UTM
Easting: 480000
Northing: 4600000
Datum: UTM
Scale: 1:50000
Projection: UTM
Zone: 18N
Units: Meter

Riscontro nota del 09/02/2023 - prot. nr. 690**All. Risposta del Comune**

Da ufficiotecnico.comune.sstefanorogliano@asmepec.it
<ufficiotecnico.comune.sstefanorogliano@asmepec.it>

A francesco.tarsitano.c9023c@ingpec.eu <francesco.tarsitano.c9023c@ingpec.eu>

Data mercoledì 22 marzo 2023 - 12:15

Egregio ingegnere,

a seguito di una meticolosa ricerca effettuata nell'archivio comunale, in allegato alla presente si trasmette l'ultimo e unico titolo abilitativo riferito all'immobile identificato in catasto al foglio 3 p.lla 242.

Si comunica inoltre che il pagamento riferito alle spese istruttorie è di € 12,00 che può essere pagato mediante pagoPa collegandosi sul sito del Comune di Santo stefano di Rogliano (CS).

Con l'occasione si porgono distinti saluti.

Il Responsabile del Servizio Tecnico

Dia del 22.04.2010.pdf

SANTO STEFANO DI ROGLIANO

Prot. n. 1503 Data 22/06/2012

Al Sindaco
del Comune di
Santo Stefano di Rogliano

DENUNCIA D'INIZIO ATTIVITA' EDILIZIA

(D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380)

La sottoscritta residente a Santo
 proprietaria del fabbricato identificato in
catasto al foglio di mappa n. 3 con la particella 242

DENUNCIA

Che a partire dal trentesimo giorno dalla data della presente, darà inizio all'esecuzione di "*Lavori di Manutenzione Straordinaria*", riguardanti la sostituzione del manto di copertura attualmente costituito da eternit, la sostituzione della pavimentazione interna, la sovriconatura e il rifacimento dell'intonaco interno, la realizzazione di tutti gli impianti interni, la realizzazione di un servizio igienico, la sostituzione degli infissi esterni, la tinteggiatura interna del fabbricato.

DICHIARA

- che i lavori saranno effettuati sull'immobile indicato in premessa;
- che gli stessi lavori saranno ultimati entro il termine di tre anni a partire dalla data della presente;
- che i lavori saranno diretti dal Geom. che controfirma per accettazione;
- che questi specifici lavori verranno eseguiti da un'impresa privata di cui si comunicherà il nominativo prima dell'inizio dei lavori;
- che i lavori verranno condotti ed eseguiti conformemente ai disegni presentati;
- che i diritti dei terzi saranno fatti salvi, riservati e rispettati in ogni fase dell'esecuzione dei lavori;
- che copia della presente denuncia sarà tenuta presso il direttore dei lavori, per tutta la durata del lavoro stesso, così da poter essere esibita ad ogni richiesta del personale dipendente dell'Ufficio Tecnico Comunale e degli Agenti di Polizia;

ALLEGA

- Relazione tecnica che descrive dettagliatamente tali opere e ne assevera la conformità agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico sanitarie;
- Elaborato progettuale, a firma del Geom.

S. Stefano di Rogliano li 22/06/2012

Il denunciante



**COMUNE DI
S. STEFANO DI ROGLIANO**
Provincia di Cosenza

PROGETTO

LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

ELABORATO

N. 1
RELAZIONE TECNICA

COMMITTENTE

VISTI PER L'APPROVAZIONE

IL TECNICO



RELAZIONE TECNICA DI ASSEVERAZIONE

IMMOBILE: Fabbricato sito in Vico I Vittorie Emanuele del Comune di S. Stefano di Rogliano in catasto al foglio n. 3 particella 242.

PROPRIETA':

GENERALITA'

Il fabbricato, di vecchia costruzione, ha la struttura portante costituita da muratura in mattoni forati.

Si sviluppa su tre piani: piano terra, primo piano e secondo piano.

L'intero fabbricato è destinato ad unico alloggio; infatti al piano terra vi è l'ingresso e due locali magazzini, con servizio igienico.

Poi tramite una scala in muratura si accede al primo piano dove vi sono due locali (cucina e soggiorno), quindi continuando a salire si arriva al secondo piano dove vi sono due stanze da letto e un servizio igienico.

Lo spessore della muratura portante varia dai 60 cm del piano terra ai 30 del secondo piano.

I solai esistenti risultano essere tutti realizzati con travi in ferro e tavelloni.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

In base al Programma di Fabbricazione attualmente vigente nel Comune di S. Stefano di Rogliano, l'immobile sopra descritto ricade in Zona A (Centro Storico), e come tale, qualsiasi intervento urbanistico deve attenersi alle norme dettate dal suddetto Strumento Urbanistico.

L'immobile sarà quindi interessato da un intervento di *Manutenzione straordinaria*.

FASCE LAVORATIVE

I lavori che dovranno essere eseguiti sul suddetto immobile riguardano principalmente la rimozione del manto di copertura, che risulta essere costituito da eternit, e la ristrutturazione della parte interna del fabbricato.

Il grado di conservazione dell'eternit risulta essere buono, in quanto non vi sono evidenti segni di deterioramento dello stesso.

La rimozione dell'attuale manto di copertura verrà eseguita da un'impresa autorizzata, come anche lo smaltimento avverrà in discariche autorizzate.

Dopo aver rimosso le lastre di cemento amianto, si procederà alla realizzazione della nuova copertura.

Si premette che è già esistente il solaio di copertura realizzato con travi di ferro e tavelloni.

Su di esso verrà posizionata una guaina bituminosa, successivamente verranno fissati sul solaio, in modo perpendicolare all'inclinazione della falda, i listelli dim cm 4 x 5. Tra i listelli verrà interposto dell'isolante termico costituito da poliuretano espanso da 3 cm.

Il nuovo manto di copertura sarà costituito da coppi in argilla.

Gli altri lavori consistono in:

Demolizione della pavimentazione interna: verranno rimossi i vecchi pavimenti costituiti da granigliato e saranno sostituiti con pavimenti in monocottura o gres;

Spicconatura e rifacimento intonaco: si prevede la rimozione di tutto l'intonaco interno e il conseguente rifacimento con intonaco civile a tre strati;

Realizzazione servizio igienico: al secondo piano sarà realizzato il nuovo servizio igienico, previa realizzazione di tutti gli impianti necessari (idrico e scarico). Le pareti e il pavimento saranno costituiti da piastrelle in maiolicato.

Realizzazione impianti: i nuovi impianti (idrico, elettrico, scarico) saranno realizzati nel pieno rispetto della normativa vigente in materia.

Sostituzione controtelai di balconi e finestre: gli attuali controtelai in legno saranno sostituiti con controtelai idonei per gli infissi in alluminio.

Tinteggiatura interna: tutti i vani interni saranno tinteggiati con cultura lavabile per la rasatura a stucco di pareti e soffitti.

Si precisa che non verranno modificate né le quote esistenti né i prospetti del fabbricato.

Per ogni ulteriore chiarimenti si rimanda ai disegni tecnici allegati.

TUTTO CIO' PREMESSO

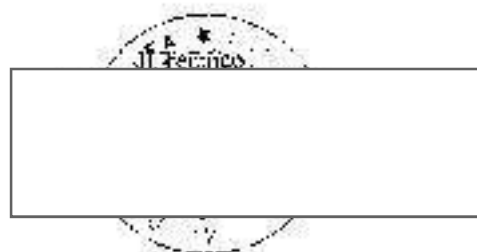


60 della Legge n° 662 del 23/12/1997 e successive modifiche ed integrazioni, in qualità di persona incaricata di un pubblico servizio, anche ai sensi degli art. 359 e 481 del Codice Penale

DICHIARA E ASSEVERA

- che le opere da realizzare sono conformi allo strumento urbanistico vigente e al regolamento comunale;
- che non contrastano con le norme igienico-sanitarie vigenti;
- che non contrastano con le norme di sicurezza vigenti;
- che non interessano immobili vincolati ai sensi della legge n° 1089 del 01/06/1939 e successive modificazioni ed integrazioni.

S. Stefano di Rogliano li _____



**COMUNE DI
S. STEFANO DI ROGLIANO**
Provincia di Cosenza

PROGETTO

LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

ELABORATO

N. 2

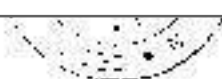
DISEGNI TECNICI (Stato Attuale)

**SCALA
1:100**

COMITENTE

VISTI PER L'APPROVAZIONE

IL TECNICO



P L A N O T E R R A

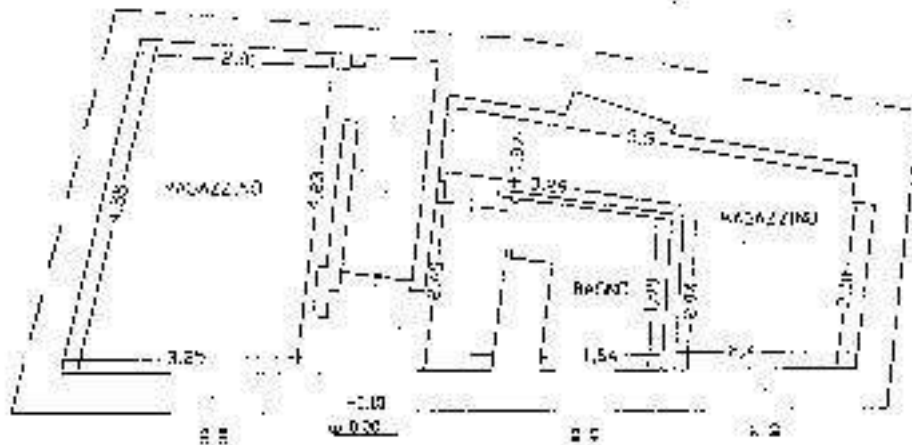
SCALA

STATE ADJALE

1000

LAVINIA n. 1

Febbraio 2010



IL TECNICO

ISCRITTO AL

ORDINE

PROV.

Geometri

LS

ORIENTAMENTO



PIANTA PRIMA

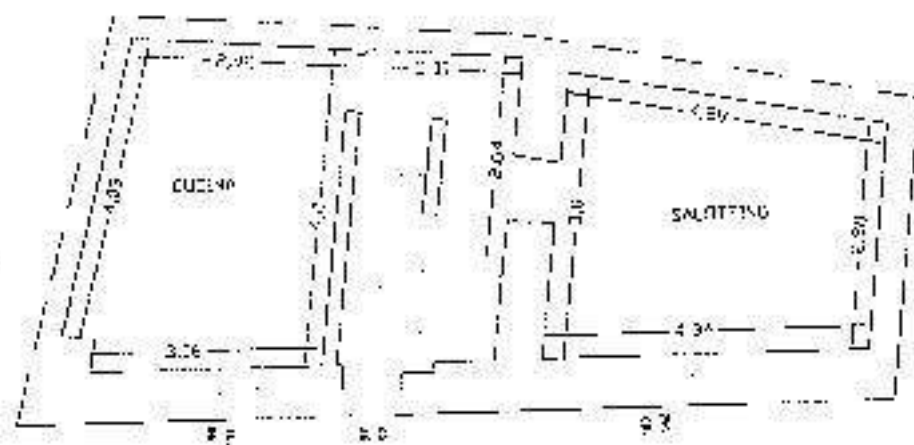
SCALA

1:100

SALA AULA F

AVULIA R. 2

Febbraio 2010



DIRETTAMENTE



IL TECNICO	DISCITTO 4	BELL'ALPI	PREV
		Commetri	CS

PIANO SECONDO

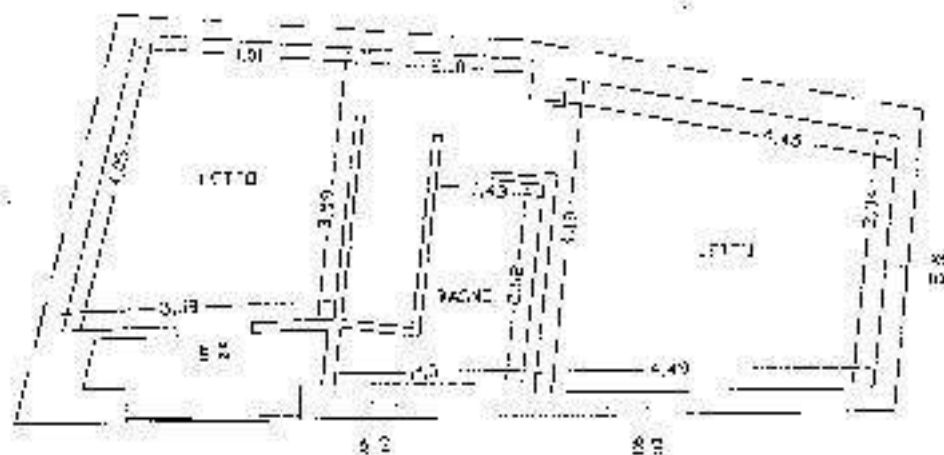
SCA A

STATO A 184.11

1100

TAVOLA n. 3

Geometria SC10



IL TECNICO

INCARICATO

CELLA.P.E.

PROV.

ORIENTAMENTO



Geometr.

CS

REPUBBLICA ITALIANA

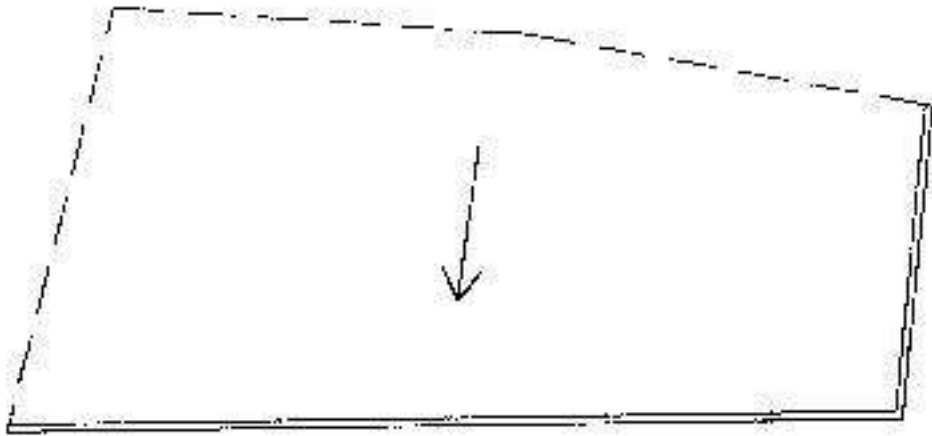
SCA. 4

STATO CIVILE

1000

AVVIA 4

Febbraio 2010



IL TECNICO

SCRITTO 4

CELL. 31

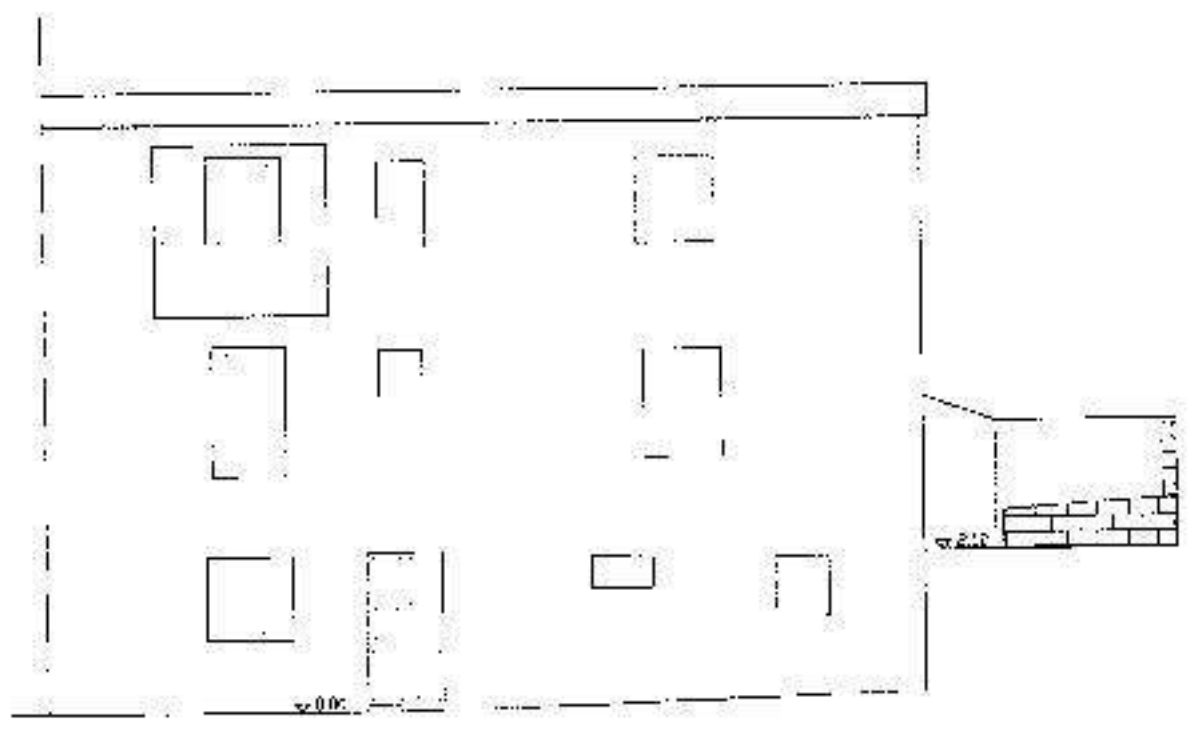
PROV.

Geometr

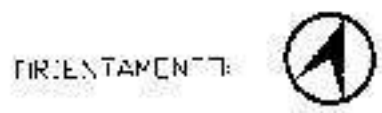
CS

ORIENTAMENTO





DL TECNICO <input type="text"/>	ISCRITTO AL <input type="text"/>	T.F. ALBO Geometri	PER 05
------------------------------------	-------------------------------------	-----------------------	-----------



PROPOSTA Nº

1 Δ

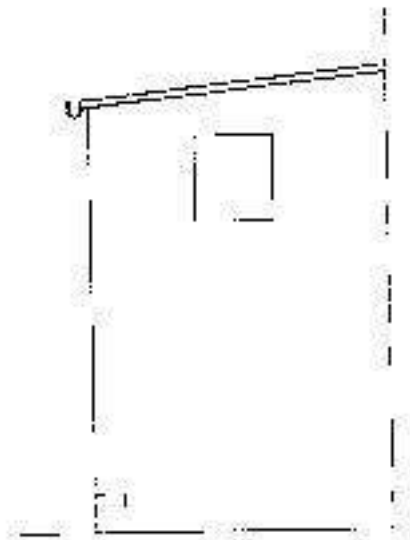
SCALA

1:100

STATE ATTUAL

LAVAZZANI G

Febbraio 2010



IL TECNICO

ISCRIZIONE N°

DELL'ORDINE

FRAT.

Geometra

SS

ORIENTAMENTO



**COMUNE DI
S. STEFANO DI ROGLIANO**
Provincia di Cosenza

PROGETTO

LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

ELABORATO

N. 3

DISEGNI TECNICI (Stato Futuro)

SCALA

1:100

COMMITENTE

VISTI PER L'APPROVAZIONE

Il TECNICO



PIANO TERRA

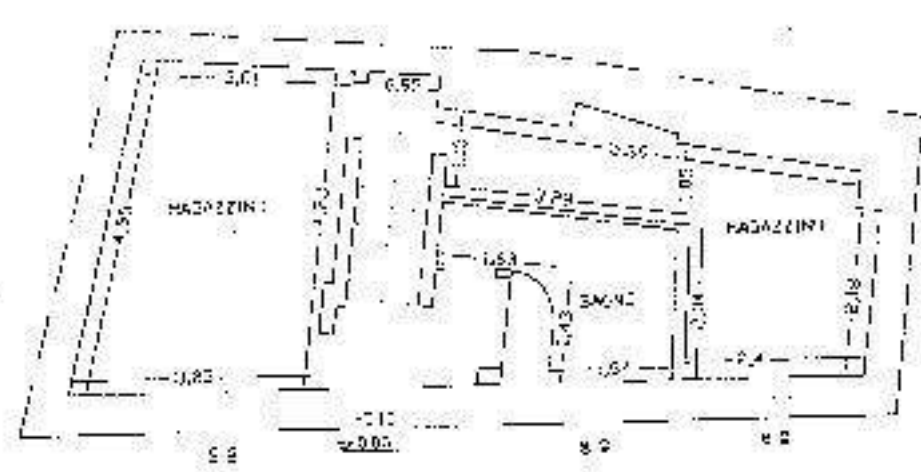
SCALA

1:100

STA. T. PULIC.

TAVOLA n. 1

Settembre 2012



ORIENTAMENTO



II TECNICO	ISCRITTO AL	ORD. AL. EL.	PROV.
		Geometri	CS

PLANO PRIMO

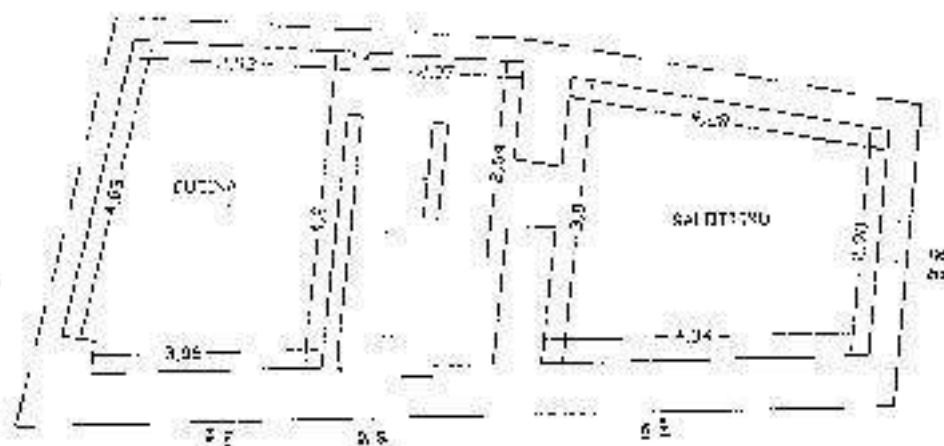
SCA A

5.471.01.01.01

1100

AVULSA n. 2

Febbraio 2010



ORIENTAMENTO:



TECNICO

ISCRIZIONE

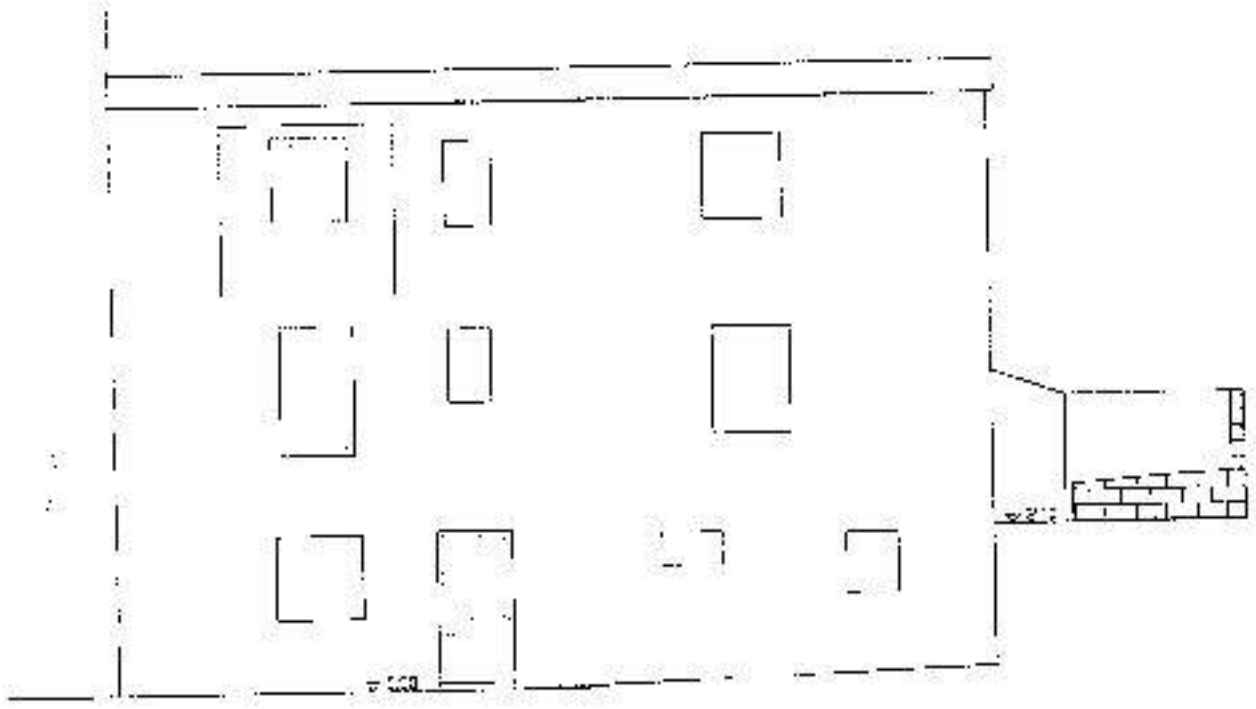
DESCRIZIONE

PROV.


Geometri

CS

PROSPETTO PRINCIPALE SCALA 1:100
 STATO FINALE
 TAVOLA 5 febbraio 2010



IL TECNICO	ISCRIZIONE	ALTAZIONE	PROV.
		Geometri	CS

ORIENTAMENTO 

PRISPETTI

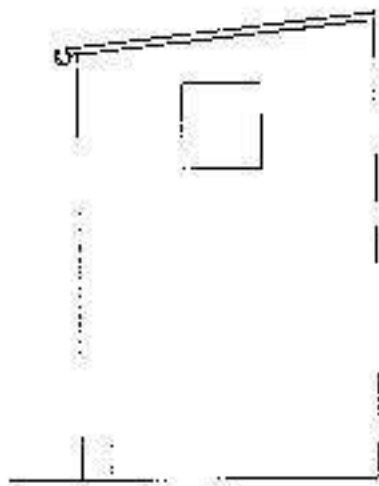
SCALA

STATE FIDUCI

1:100

AVP A n. 6

Februio 2010



TECNICO	ISCRIZIONE	DELLA	PROV.
		Geometri	ES

ORIENTAMENTO



DICHIARAZIONE DI SMALTIMENTO INERTI

La sottoscritta

proprietaria della casa di abitazione
identificata in catasto al foglio di mappa n. 3 con la particella 242

DICHIARA

che gli inerti derivanti dai lavori di Manutenzione Straordinaria da effettuare sull'immobile sopra descritto, verranno convogliati in apposite discariche autorizzate allo smaltimento degli inerti.

In fede

RELAZIONE TECNICA DI SMALTIMENTO INERTI

La presente relazione, come stabilito dall'ordinanza n. 1495 del 03/07/2001 della Regione Calabria, è redatta a corredo del progetto di "LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA" da effettuare su una casa di abitazione di proprietà della signora

e di S. Stefano di Rogliano

Si dichiara che gli inertes da smaltire, sono quantificabili in mc 3,50.

S. Stefano di Rogliano It, febbraio 2009

Il progettista e. D. E.

103
104
105
106
107
108
109
110
111
112
113
114
115
116
117
118
119
120
121
122
123
124
125
126
127
128
129
130
131
132
133
134
135
136
137
138
139
140
141
142
143
144
145
146
147
148
149
150
151
152
153
154
155
156
157
158
159
160
161
162
163
164
165
166
167
168
169
170
171
172
173
174
175
176
177
178
179
180
181
182
183
184
185
186
187
188
189
190
191
192
193
194
195
196
197
198
199
200

DICHIARAZIONE DI SMALTIMENTO INERTI

La sottoscritta residente a Santo Stefano di Rogliano via di abitazione identificata in catasto al foglio di mappa n. 3 con la particella 242

DICHIARA

che gli inerti derivanti dai lavori di Manutenzione Straordinaria da effettuare sull'immobile sopra descritto, verranno convogliati in apposite discariche autorizzate allo smaltimento degli inerti.

In fede

RELAZIONE TECNICA DI SMALTIMENTO INERTI

La presente relazione, come stabilito dall'ordinanza n. 1495 del 03/07/2001 della Regione Calabria, è redatta a corredo del progetto di "LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA" da effettuare su una casa di abitazione di proprietà della signora XXXXXXXXXX ubicata nel Comune di S. Stefano di Rogliano

Si dichiara che gli inerti da smaltire, sono quantificabili in mc 3.50.

S. Stefano di Rogliano li, febbraio 2009

Il progettista P.L.



PROSA

Ispezione telematica a pagamento

Ispezione n. T63700 del 15/04/2023

per dati anagrafici

Motivazione 0

Richiedente TRSFNC

Dati della richiesta

Cognome:

Nome:

Sesso:

Luogo di Nascita:

Data di Nascita:

Tipo di formalità:

Tutte

Ulteriori restrizioni:

Nessuna

Situazione aggiornamento

Sezione 1:

Periodo informatizzato dal

18/12/1990 al

14/04/2023

Periodo recuperato e validato dal

-/-/1977 al

17/12/1990

Sezione 2:

Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al -/-/1977

ATTENZIONE: nella Sezione 2 vi possono essere annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

Elenco omonimi

1. 

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

Elenco sintetico delle formalità**Sezione 1** Periodo informatizzato dal 18/12/1990 al 14/04/2023 - Periodo recuperato e validato dal -/-/1977 al 17/12/1990

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 10/11/2009 - Registro Particolare 25276 Registro Generale 35618
Pubblico ufficiale GUIDOCCIO GABRIELE Repertorio 4845/2591 del 14/10/2009
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in SANTO STEFANO DI ROGLIANO(CS)
SOGGETTO ACQUIRENTE

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

Data 15/04/2023 Ora 14:15:55
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica a pagamento

Ispezione n. T63700 del 15/04/2023

per dati anagrafici

Motivazione 0

Richiedente TRSFNC

Nota disponibile in formato elettronico

2. ISCRIZIONE CONTRO del 28/10/2011 - Registro Particolare 4721 Registro Generale 29664
Pubblico ufficiale GUIDOCCIO GABRIELE Repertorio 6125/3685 del 27/10/2011
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in SANTO STEFANO DI ROGLIANO(CS)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 31/08/2022 - Registro Particolare 21538 Registro Generale 25991
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 2272 del 14/07/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in SANTO STEFANO DI ROGLIANO(CS)
Nota disponibile in formato elettronico

Sezione 2 Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al -/-/1977

Potrebbero essere presenti annualita' non completate e/o formalita' non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

Nessuna formalita presente.



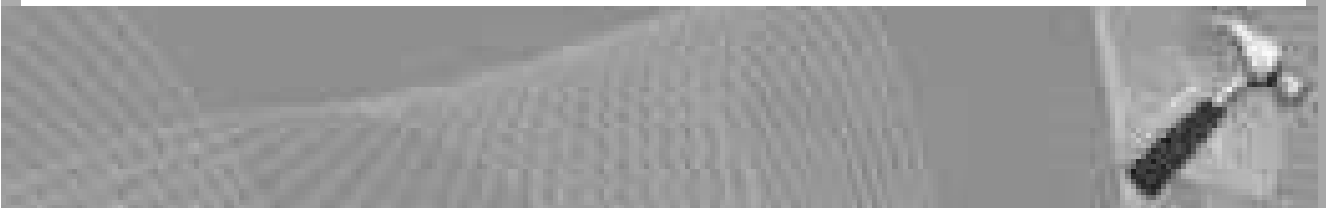
RELAZIONE DI STIMA ANALITICA

per la determinazione del più probabile valore di mercato

Comune di SANTO STEFANO DI ROGLIANO

Metodo di Stima:

MCA



OGGETTO

Perizia di stima analitica tesa ad individuare il più probabile valore di mercato del/dei seguente/i bene immobiliare/beni immobiliari:

Stima Immobile - sito nel comune di SANTO STEFANO DI ROGLIANO (CS), Vico III del Viale della Repubblica (via Madonna del Soccorso) (via Vittorio Emanuele, n. 25-27)

METODO DI STIMA UTILIZZATO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con i metodi:

- **MCA**

MCA

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo del **Market Comparison Approach (MCA)**, metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

L'immobile oggetto della valutazione viene definito "**Subject**", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "**Comparabili**" (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.). Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject.

Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

FORMULE UTILIZZATE PER IL CALCOLO DEI PREZZI MARGINALI

(Il prezzo marginale di una caratteristica esprime la variazione del prezzo totale alla variazione della caratteristica stessa)

Prezzo marginale della caratteristica "Data"

$$P(\text{data}) = \text{Prezzo di vendita} * (-i / 12)$$

essendo i il saggio di variazione annuale del mercato immobiliare

Prezzo marginale della caratteristica "Superficie" in assenza di area esterna e di area condominiale

$$P(\text{Sup}) = \text{Prezzo di vendita} / \text{Sup. commerciale}$$

Dopo avere calcolato $p(\text{Sup})$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica "Superficie" in presenza di un'area condominiale

$$P(\text{Sup}) = [\text{Prezzo di vendita} - (p' * \text{SUPCON} * q)] / \text{Sup. commerciale}$$

essendo

P' = prezzo medio dell'area edificata
SUPCON = superficie condominiale rilevata in metri quadrati
 q = quota millesimale del comparabile

Anche in questo caso, dopo avere calcolato $p(\text{Sup})$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica "Superficie" in presenza di un'area esterna

Si ricava il prezzo marginale dell'area esterna $p(\text{EST})$

$$P(\text{EST}) = (\text{Prezzo di vendita} * c) / S(\text{EST})$$

essendo

$S(\text{EST})$ = superficie del terreno in metri quadrati
 c = rapporto complementare (rapporto tra il valore del terreno ed il valore complessivo del terreno + il fabbricato)

Anche in questo caso, dopo avere calcolato p_t per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p_t = p \text{ min.}$

Per la Superficie commerciale si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{Sup}) = [\text{Prezzo di vendita} * (1 - c)] / \text{Sup. commerciale}$$

Anche in questo caso, dopo avere calcolato $p(\text{Sup})$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica "Superficie" in presenza di un'area esterna e di un'area condominiale

Per la Superficie commerciale si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{Sup}) = [\text{Prezzo di vendita} * (1 - c)] / \text{Sup. commerciale}$$

essendo

c = rapporto complementare della superficie esterna propria e dell'area in condominio

Anche in questo caso, dopo avere calcolato $p(\text{Sup})$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Per la superficie esterna propria si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{EST}) = (\text{Prezzo di vendita} * c) / [S(\text{EST}) + \text{SUPCON} * q]$$

essendo

SUPCON = superficie condominiale rilevata in metri quadrati
 q = quota millesimale del comparabile

Anche in questo caso, dopo avere calcolato $p(\text{EST})$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{EST}) = p \text{ min.}$

Per la Superficie condominiale si pone $p' = p(\text{EST}) = p \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica "Livello di Piano"

Il prezzo marginale $P(\text{Liv})$ viene calcolato mediante il rapporto mercantile (RM) del livello di piano (che è un dato statistico di mercato, che può anche essere calcolato dal confronto tra i diversi comparabili).

Se il liv. di piano del comparabile è maggiore del liv. di piano del subject si utilizza la seguente formula:

$$P (\text{Liv}) = \text{Prz MQ (comp.)} * [- \text{RM} / (1-\text{RM})]$$

Se il liv. di piano del comparabile è minore o uguale del liv. di piano del subject si utilizza la seguente formula:

$$P (\text{Liv}) = \text{Prz MQ (comp)} * (- \text{RM})$$

Metodo di accertamento e di stima

Lo stato degli immobili è stato rilevato mediante specifici sopralluoghi, con accesso agli stessi.

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo MCA.

Le procedure di stima sono conformi ai principi e procedimenti funzionali delle norme UNI/PdR 53:2019 e UNI 11612/2015.

OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

Ubicazione

L'immobile oggetto della presente perizia è ubicato in

Comune:	SANTO STEFANO DI ROGLIANO (CS), 87056
Indirizzo:	Vico III del Viale della Repubblica (via Madonna del Soccorso) (via Vittorio Emanuele, n. 25-27)

Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

Il sottoscritto, a seguito dell'incarico ricevuto, ha ritenuto opportuno esperire sopralluogo all'immobile in oggetto, durante il quale ha potuto riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato dello stesso.

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni similari ubicati nella zona di interesse.

SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE:

Stima Immobile - Fabbricato sito nel comune di SANTO STEFANO DI ROGLIANO (CS) VIA VITTORIO EMANUELE ,25-27.

Ubicazione

Comune:	SANTO STEFANO DI ROGLIANO (CS), 87056
Indirizzo:	Vico III del Viale della Repubblica (via Madonna del Soccorso) (via Vittorio Emanuele, n. 25-27
Piano:	T-1-2

Proprietà

Soggetto	Diritto	Quota
----------	---------	-------

Dati catastali

Tipo catasto:	Fabbricati
Ubicazione:	Vico III del Viale della Repubblica (via Madonna del Soccorso) (via Vittorio Emanuele, n. 25-27)
Foglio:	3
Mappale:	242
Categoria:	A/4
Classe:	3
Consistenza:	7 vani
Rendita catastale:	263,91 €
Valore catastale:	33.252,66 €

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	420,00	610,00	Lorda	1,60	2,40	Lorda

VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE:

Stima Immobile

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Superfici coperte calpestabili (100%)	Superficie lorda	134,00
	Superficie commerciale	134,00
Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari comunicanti (30% fino a 25m ² ; 10% sulla quota eccedente)	Superficie lorda	3,32
	Superficie commerciale	1,00
	Superficie utile netta	134,00
	Superficie utile lorda	134,00
	Superficie commerciale	135,00

MCA (Market Comparison Approach)

Saggio di variazione annuale del mercato immobiliare: 1,00%

N°	Descrizione	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3	Subject
1	Descrizione comparabile	Appartamento all'asta in via A. Guarasci – S.Stefano di Rogliano	Appartamento su due piani in vendita in via Beneficienza, 3 - Rogliano	Quadrilocale all'asta in via San Michele, 4 – Donnici - Cosenza	
Dati del contratto					
2	Prezzo di vendita	47.395,00 €	30.000,00 €	40.020,00 €	
3	Data del contratto	17/04/2023	12/03/2023	30/03/2023	17/04/2023
4	Differenziale [in mesi]	0	-1	-1	
5	Prezzo marginale	-39,50 €	-25,00 €	-33,35 €	
6	Prezzo della caratteristica	0,00 €	25,00 €	33,35 €	
Superfici					
7	Superficie commerciale [m ²]	122,00	80,00	106,00	135,00
8	Differenziale	13,00	55,00	29,00	
9	Prezzo al m ² Superficie	388,48 €	375,00 €	377,55 €	
10	Prezzo marginale Superficie	375,00 €	375,00 €	375,00 €	
11	Prezzo della caratteristica Superficie	4.875,00 €	20.625,00 €	10.875,00 €	
Livello di piano					
12	Piano	Secondo	Terra	Terra	Terra
13	Accessori piano	Senza ascensore	Senza ascensore	Senza ascensore	Senza ascensore
14	Valore numerico piano	1	0	0	0
15	Differenziale	-1,00	0,00	0,00	
16	Rapporto mercantile	0,032	0,032	0,032	
17	Rapporto mercantile utente	0,000	0,000	0,000	
18	Prezzo marginale	1.566,78 €	960,00 €	1.280,64 €	
19	Prezzo della caratteristica	-1.566,78 €	0,00 €	0,00 €	
Risultati					
20	Prezzo corretto	50.703,22 €	50.650,00 €	50.928,35 €	
21	Prezzo corretto unitario al m ²	415,60 €	633,12 €	480,46 €	
22	Prezzo corretto medio	50.760,52 €	50.760,52 €	50.760,52 €	
23	Scarto %	-0,11%	-0,22%	0,33%	
24	Scarto assoluto	-57,30 €	-110,52 €	167,83 €	

Divergenza:	0,55%
Valore stimato (Media prezzi corretti):	50.760,52 €
Valore stimato (Arrotondato All'euro):	50.761,00 €

CONCLUSIONI

Il sottoscritto , con studio in (), , iscritto all'Albo al numero , dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare,

D I C H I A R A

che il più probabile valore di mercato dei cespiti sopra descritto è attualmente pari a 50.761,00 €. Tanto doveva relazionare il sottoscritto per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

lì 19/04/2023

Il tecnico