

***Studio Tecnico
Ing. Paolo Saullo***

Via Cozzo Carbonaro,1 - 87010 Lattarico (CS)

tel.: 340-2858372

Pec: paolo.saullo.e06150@ingpec.eu - Mail :ingpaolosaullo@gmail.com

Tribunale Ordinario di Cosenza

***RELAZIONE DI CONSULENZA
TECNICA D'UFFICIO***

Espropriazione Immobiliare n° Reg.Esec.° 206-2021

Tribunale Ordinario di Cosenza

**Sirio NPL s.r.l.(parte creditrice) Agenzia delle Entrate- Riscossione
(parte creditrice intervenuta) - XXXXXXXXXXX XXX (parte debitrice)**

GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Dott.ssa Francesca Familiari

Il Consulente Tecnico
d'Ufficio

Ing. Paolo Saullo



1. PREMESSA

Con provvedimento del Giudice Dott.ssa Francesca Familiari del Tribunale Civile di Cosenza, il giorno 16/09/2022 lo scrivente Ing. Paolo Saullo con studio in Lattarico (CS) in via Orecchiella, 1 veniva nominata C.T.U. nella procedura di esecuzione immobiliare promossa da Sirio NPL s.r.l. (Creditore procedente), Agenzia delle Entrate-Riscossione (Creditore Interventuto) e l'Impresa XXXXXXXXXX (Debitore) iscritta a ruolo al n. 206 dell'anno 2020 del Registro Generale delle espropriazioni immobiliari del Tribunale Ordinario di Cosenza.

2. OGGETTO DELL'INCARICO - CRONOLOGIA OPERAZIONI PRELIMINARI E PERITALI

L'incarico conferitomi riguarda la verifica preliminare della documentazione di cui l'art. 567, secondo comma, del codice di procedura civile e la redazione della perizia di stima dell'immobile, porzione di fabbricato, ubicato nel Comune di Montalto ed identificato catastalmente al catasto fabbricati, al foglio di mappa n°6 P.lle n°535 sub.14 indirizzo Via Pianette n.18-20-22 Piano S1.

(Allegato n°1 Oggetto dell'incarico -Verifica preliminare art. 567 comma 2 e redazione Perizia di Stima)

Il sottoscritto dopo aver prestato giuramento in data 22/09/2022 con firma digitale ed invio telematico alla cancelleria dell'ufficio esecuzione presso la cancelleria del Tribunale di Cosenza.

In data 30/09/2022 richiedeva al Giudice dott.ssa Francesca Familiari l'accesso al fascicolo telematico dell'esecuzione immobiliare suddetta.

In data 03/10/2022 iniziavano le operazioni preliminari richiedendo la documentazione catastale (Elaborato Planimetrico) per mezzo del Sistema Telematico (SISTER) dell'Agenzia dell' Entrate Servizi Catastali e Servizi di pubblicità immobiliare. (Allegato n°2 Elaborato Planimetrico)

In data 11/10/2022 previa comunicazione del Custode Giudiziale Avv. Francesco Castiglione alle parti Sig. XXXXXX XXXXXX legale rappresentante XXXXXXXX XXX (Debitore) e al sottoscritto hanno avuto inizio le operazioni peritali consistenti nella verifica sullo stato di occupazione o meno dell'immobile oggetto di stima e in una prima verifica sommaria dell'immobile (Allegato n°3 Verbale visita di sopralluogo del 11/10/2022 e del 15/12/2022)

In data 17/10/2022 al fine di effettuare le verifiche preliminari di cui l'art. 567 seconda comma, sono state richieste la visura attuale e storica dell' immobile per mezzo del Sistema Telematico (SISTER) dell'Agenzia dell' Entrate Servizi Catastali e Servizi di pubblicità immobiliare (Allegato n°4 Visura attuale e storica dell' immobile).

In data 31/10/2022 al fine di effettuare le verifiche preliminari di cui l'art. 567 seconda comma, è stato richiesto il certificato di matrimonio al Responsabile dell'Ufficio Anagrafe del Comune di Acri tramite Pec (Allegato n°5 Certificato di Matrimonio del Sig. XXXXXX XXXXXX). In data 02/11/2022 veniva acquisito a mezzo pec (in seguito alla richiesta succitata) inviata dall' Ufficio Anagrafe del Comune di Acri il certificato di matrimonio riportando lo stato di separazione senza esplicitarne la data. In data 08/11/2022 a mezzo telefonico è stato richiesto di esplicitare all'Ufficio Anagrafe del Comune di Acri le annotazioni marginali con la data di separazione il quale rimetteva il certificato in data 08/11/2022 completo delle annotazioni a margine.

In data 06/11/2022 al fine di effettuare le verifiche preliminari di cui l'art. 567 seconda comma e acquisire informazioni e documentazione necessaria per la redazione della perizia di stima è stata inoltrata richiesta al Responsabile dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Montalto Uffugo, a mezzo Pec acquisita al Prot. n.22239 del 15/11/2022 dell'Ente. In data 29/11/2022 il Responsabile dell'Ufficio Urbanistica forniva informazioni e documentazione relativa all'immobile oggetto della presente (Iter di approvazione dell'intero complesso di cui fa parte l'immobile oggetto di stima, titoli edilizi permessi a costruire e dia, certificato di agibilità, elaborati grafici) (Allegato n°6 Titoli Edilizi ed Elaborati Grafici di progetto).



In data 08/11/2022 al fine di effettuare le verifiche preliminari di cui l'art. 567 seconda comma e acquisire documentazione necessaria per la redazione della perizia di stima è stata inoltrata richiesta della planimetria dell'immobile oggetto della presente identificato al foglio di mappa n.14 particella 535 sub.14 per mezzo del Sistema Telematico (SISTER) dell'Agenzia dell' Entrate Servizi Catastali e Servizi di pubblicità immobiliare ([Allegato n°7 Pianta catastale](#)).

In data 15/11/2022 al fine di effettuare le verifiche preliminari di cui l'art. 567 seconda comma, è stata richiesta alla Società specialistica del settore immobiliare (Si Ge.I. s.r.l. – con sede a Rende – CS) la relazione ventennale dell'immobile oggetto della presente ([Allegato n°8 Relazione Ventennale catastale ed ipotecario immobile oggetto di stima](#))

In data 18/11/2022 al fine di effettuare le verifiche preliminari di cui l'art. 567 seconda comma, sono stati richiesti a mezzo telematico, all'Ufficio Provinciale di Cosenza Agenzia dell' Entrate Territorio e Servizio di pubblicità immobiliare, Ispezione ipotecaria del 18/11/2022 ipoteca conc. Amministrativa/riscossione a favore Agenzia delle Entrate – Riscossione numero di repertorio 2699/3418 per un totale di € 474.719,14 (Capitale € 237.359,57), Ispezione ipotecaria del 18/11/2022 ipoteca Uff. Giud. Trib. Di Cosenza Atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento Richiedente Sirio NPL s.r.l. numero di repertorio 3401 del 25/11/2021. Inoltre sono state acquisite le seguenti visure ipotecarie :Ipoteca volontaria garanzia di mutuo fondiario numero di repertorio 46855/13955 del 25/06/2008 Notaio De Vincenti Maria - Acri (CS), Ispezione ipotecaria Atto mutuo edilizio frazionamento in quota numero di repertorio 48036/14733 del 25/06/2008 Notaio De Vincenti Maria - Acri (CS) ([Allegato n°9 Visure Ipotecarie](#)).

In data 15/12/2022 alle ore 15.00 presso l'immobile oggetto di stima ubicato nel Comune di Montalto Uffugo, previa comunicazione al legale rappresentante della Ditta XXXXXXXX XXX (Debitore) Sig. XXXXXXXX XXXXXXXX per le vie brevi hanno avuto inizio le operazioni peritali consistenti nella rilevazione dell'immobile sulla scorta anche della documentazione progettuale acquisita al Comune di Montalto Uffugo e alla pianta catastale acquisita per mezzo del sistema telematico (SISTER) dell' Agenzia dell' Entrate Territorio e Servizio di pubblicità immobiliare. ([Allegato n°3 Verbale visita di sopralluogo del 11/10/2022 e del 15/12/2022](#))



3. RISPOSTA QUESITI PRELIMINARI (art. 567 seconda comma c.p.c.)

Acquisita ed analizzata la documentazione su indicata, il CTU procedeva a trattare ciascun quesito preliminare posto dal G.E. immobiliare in oggetto.

1) Quesito: *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.

Risposta: Il creditore ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva atto presente nel fascicolo telematico redatto dal Notaio Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, in data 04/01/2022 ([Allegato n°10 Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale del 04/01/2022 e del 28/07/2022 – Fascicolo](#))

Quesito: *Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto dovrà 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.

Risposta: Nel fascicolo telematico sono presenti due certificazioni a firma entrambe del Notaio Dott.ssa Giulia Messina Vitrano entrambe riferite alla data del 31/12/2021 redatte rispettivamente in data 04/01/2022 e in data 28/07/2022 nelle quali si risale in entrambe ad un atto di acquisto originario (la cui data risale 18/12/1991 trascritto in data 09/01/1992) antecedente il ventennio della data di trascrizione del pignoramento (la cui data risale al 25/11/2021 trascritto in data 31/12/2021) ([Allegato n°10 Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale del 04/01/2022 e del 28/07/2022 – Fascicolo](#))

Quesito: *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).*

Risposta: Nel fascicolo telematico è presente l'estratto di mappa ([Allegato n°11 Estratto di mappa - Fascicolo](#)) ma non è stato rinvenuto ne l'estratto catastale attuale (elaborato planimetrico e pianta catastale) e ne l'estratto catastale storico. Sia l'estratto catastale attuale (elaborato planimetrico e pianta catastale) che l'estratto catastale storico (visura storica) sono stati richiesti dal sottoscritto per come sopra evidenziato. ([Allegato n°2 Elaborato Planimetrico](#), [Allegato n°4 Visura attuale e storica dell' immobile](#) e [Allegato n°7 Pianta catastale](#))

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

Risposta: Nelle certificazioni notarili sostitutive redatte in data 04/01/2022 e in data 28/07/2022 vengono menzionati i dati catastali attuali e quelli storici indirettamente senza che sia riportata una reale ricostruzione storica ([Allegato n°10 Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale del 04/01/2022 e del 28/07/2022 – Fascicolo](#)). Anche per tale motivo per come sopra menzionato è stata richiesta dal sottoscritto ad una società specializzata nel settore la ricostruzione storica nel ventennio sia dal punto di vista catastale che ipotecario ([Allegato n°8 Relazione Ventennale catastale ed ipotecario immobile oggetto di stima](#))

2) Quesito: *In terzo luogo, l'esperto preciserà se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata*



acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Risposta: Nel fascicolo telematico non è stato rinvenuto il certificato dello stato civile dell'esecutato per cui il sottoscritto ha provveduto alla richiesta al Responsabile dell'Ufficio Anagrafe del Comune di Aciri tramite Pec ([Allegato n°5 Certificato di Matrimonio del Sig. XXXXXXXX XXXXXXXX](#)) dal quale è emerso dalle annotazioni marginali che con atto del Notaio Francesco De Rosis con repertorio n.5645 raccolta n.4380 il 06/05/2019 i coniugi XXXXXXXX XXXXX e XXXXXXXX XXXXX hanno stipulato convenzione di separazione dei beni. L'atto è stato registrato a Cosenza il 15/05/2019 al n. 4852 serie 1T Aciri 22/05/2019.

Quesito:*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.*

Risposta: Come si evince dal certificato di matrimonio nelle annotazioni marginali la data di separazione risale al 06/05/2019 successiva alla data dell'atto di permuta del terreno, del 06/07/2006 numero di repertorio 46491 Notaio Dott. De Vincenti Maria sede Aciri (CS) trascritto il 28/07/2006 ai nn.25956 R.G. e 17343 R.P., su cui è stato edificato l'immobile oggetto della presente, e al contratto di mutuo fondiario, stipulato in data 14/12/2006 n. 46855 iscritta il 15/12/2006 ai nn°46384 R.G. e 10159 R.P. Notaio Dott. Maria De Vincenti sede Aciri (CS). Precisando anche che il debitore nello specifico è una società XXXXXXXX XXX il cui rappresentante legale è il Sig. XXXXXXXX XXXXXXXX.



4. PERIZIA DI STIMA

4.1 Descrizione e Ubicazione

L'immobile oggetto di stima risulta ubicato nel Comune di Montalto Uffugo alla Via Pianette n.18-20-22, facente parte di un complesso residenziale e consistente in un magazzino e locale deposito (C/2), ubicato al piano Seminterrato, avente una consistenza catastale di mq.125 ed identificato al Catasto fabbricati al Foglio n.6 Particella 535 sub.14. di proprietà della Ditta XXXXXXXX XXXXX con sede in Acri Codice Fiscale XXXXXXXXXXXX; esso confina sul lato nord con il sub.15, sul lato sud, est ed ovest con il sub.1, corte comune dell'intero complesso residenziale, il tutto meglio specificato ([Allegato n°2 Elaborato Planimetrico](#)).

L'immobile è ubicato al piano seminterrato ed è accessibile tramite una rampa carrabile, pavimentata in blocchi di cls autobloccanti, allo stato attuale l'immobile risulta suddiviso in tre porzioni di cui una più ampia denominata di seguito "Porzione A" di circa mq 94.67 con un'altezza interna di circa 2.85 m un'altra "Porzione B" di circa mq 19.01 con un'altezza interna di circa 2.85 m e una "Porzione C" di circa 27.61 mq con un'altezza interna di circa 2.85 m che rappresenta il disimpegno per l'accesso alle Porzioni A e B ([Allegato n°12 Schema Planimetrico Stato di Fatto – Possibile Divisione in Lotti di Vendita](#)) ([Allegato 14 Rilievo Fotografico](#)) :

- "Porzione A" risulta accessibile anche dai mezzi carrabili tramite una saracinesca metallica allineata alla rampa d'accesso succitata intervallata da un piccolo disimpegno coperto "Porzione C", all'interno il locale risulta delimitato per il lato ovest direttamente dal muro di sostegno in c.a. completo d'intonaco (parte esterna dell'intercapedine di isolamento), sul lato nord da un muro divisorio in laterizio che risulta anch'esso intonacato ma privo dell'ultimo strato di rifinitura (intonachino) che lo delimita dal sub.15, lungo il lato est in parte dal muro in laterizio che lo delimita dall'intercapedine di isolamento opportunamente intonacato ma privo dell'ultimo strato di rifinitura (intonachino) e in parte dal muro divisorio con la "Porzione B" opportunamente intonacato ma privo dell'ultimo strato di rifinitura (intonachino) ed infine lungo il lato sud dal disimpegno d'accesso alla rampa "Porzione C"; sono presenti tre finestre a fascia dislocati lungo i lati est ed ovest inoltre l'immobile risulta privo di una pavimentazione è presente solo un massetto in cls ed è privo dell'impianto elettrico sono presenti alcune tubazioni ;
- "Porzione B" risulta accessibile anche dai mezzi carrabili tramite una porta d'ingresso, su cui è presente una saracinesca metallica all'esterno dotato di sistema di apertura automatizzato e all'interno un infisso in alluminio, decentrata rispetto alla rampa d'accesso e intervallata dalla stessa da un piccolo disimpegno coperto "Porzione C", all'interno il locale risulta delimitato per due dei quattro lati con la "Porzione A" tramite dei muri divisorii completi all'interno di intonaco, sul lato est dal muro di sostegno dell'intercapedine di isolamento (che risulta inclusa in questo locale) e a sud dalla "Porzione C" da cui si accede; all'interno del locale; in corrispondenza del muro divisorio posto a nord è presente un'apertura da cui si accede direttamente nell'intercapedine di isolamento confinante con la "Porzione A" che collega la "Porzione B" con il sub.15 (accessibile tramite un portoncino blindato) fungendo da disimpegno; sia l'interno del locale che il disimpegno di collegamento con il sub.15 risultano completi di pavimentazione in mattonelle in gres e intonaco sulle pareti; impianto di illuminazione e di videosorveglianza; il locale risulta inoltre dotato di due finestre a fascia, di una vaschetta completa dell'impianto idrico e di scarico la cui pareti su cui appoggia risultano opportunamente rivestite con piastrelle in gres infine è presente anche un piccolo soppalco in legno per una superficie di circa 4 mq.
- "Porzione C" rappresenta il disimpegno d'accesso alle due Porzioni A e B è posto in corrispondenza della rampa d'accesso al piano seminterrato dove è presente lungo il lato sud un'apertura larga circa 3.50 m mentre risulta delimitato ad est ed ovest dai muri dell'intercapedine di isolamento mentre a nord confina con le Porzioni A e B; risulta coperto, le pareti che lo delimitano intonacate ma privi della strato di finitura relativamente



alla pavimentazione è presente solo un massetto in cls ed è privo anche dell'impianto elettrico

Relativamente alla divisione in più lotti si può considerare lo stato di fatto costituito dalla "Porzione A", dalla "Porzione B" e dalla "Porzione C" comune alle prime per l'accesso. In termini di applicazione dell'IVA per la "Porzione A" e "C" non ancora ultimate in tutte le sue parti (manca il muro per la delimitazione dell'intercapedine di isolamento e relativo intonaco, la rifinitura dell'intonaco su quasi tutte le restanti superficie, la pavimentazione e l'impianto elettrico/illuminazione) previa richiesta del titolo edilizio in sanatoria e di completamento delle opere può applicarsi l'iva agevolata oppure considerando la destinazione (garage/locale deposito) può considerarsi ultimato per cui l'agevolazione dell'iva non è applicabile, mentre sulla "Porzione B" essendo completo non è applicabile

4.2 Conformità edilizia

L'immobile oggetto della presente è stato realizzato in base ai seguenti titoli edilizi:

- 1) Permesso a Costruire n°36 del 11/04/2006;
- 2) D.I.A. di cui al Prot. n. 8174 del 03/04/2008;

inoltre è presente il certificato di agibilità per una sola unità abitativa dell'intero complesso residenziale identificata catastalmente al foglio di mappa n.6 particelle n. 535 sub. 11 posta al piano terra i cui estremi sono i seguenti Certificato di Agibilità di cui prot. n.16539 n. 47 progr. del 12/08/2011. ([Allegato n°6 Titoli Edilizi ed Elaborati Grafici di progetto](#)).

Sulla scorta della documentazione progettuale relativa ai titoli edilizi succitati in fase di verifica sullo stato di fatto sono emerse alcune difformità di seguito riportate ([Allegato n°13 Schema planimetrico stato di fatto con l'evidenzia delle principali difformità rispetto al progetto autorizzato](#)). ([Allegato n°14 Rilievo Fotografico](#)):

- 1) Negli elaborati grafici di progetto relativi al piano seminterrato è presente la rampa d'accesso ma non è indicata alcuna apertura/porta per l'accesso al locale si presume che sia un errore grafico del progettista;
- 2) Una diversa posizione della rampa d'accesso;
- 3) Una diversa suddivisione degli spazi e destinazione del piano seminterrato rispetto a quella di progetto (intercapedine di isolamento, cantinole, locale autoclave, autorimessa) ;
- 4) Piccole variazioni dimensionali rispetto a quelli di progetto rientranti nella tollerabilità ammissibile (1-2%)
- 5) diversa rappresentazione grafica rispetto allo stato di fatto della pianta catastale.

Tutte le difformità sopraelencate sono sanabili mediante la richiesta di apposito titolo edilizio in sanatoria in quanto conformi alle attuali norme urbanistiche comunali, il cui importo complessivo risulta pari a € 4.000,00 (ammenda amministrativa, oneri vari per i titoli edilizi in sanatoria, oneri per le variazioni catastali, competenze tecniche)

4.3 Descrizione catastale

L'immobile oggetto della presente risulta identificato catastalmente:

Catasto fabbricati Comune di Montalto, al foglio di mappa n°6 P.lle n°535 sub.14; Rendita_Euro 329,24; Zona censuaria 2 ; Categoria: C/2 classe 1, Consistenza 125 m²; indirizzo Via Pianette n.18-20-22 Piano S1; Dati di superficie totale 139 m².

Intestatario : XXXXXXXXXXXX XXX (CF XXXXXXXXXXXX) piena proprietà.

Relativamente alla pianta catastale ([Allegato n°7 Pianta catastale](#)) risulta difforme rispetto allo stato di fatto e agli elaborati progettuali di cui i titoli edilizi autorizzativi per come sopradescritto per cui si rende necessario procedere con la sanatoria delle opere abusive e successivamente all'aggiornamento della stessa.

4.4. Provenienza

L' immobile ubicato nel Comune di Montalto Uffugo di proprietà della Ditta XXXXXXXXXXXX XXXX (CF XXXXXXXXXXXX) con sede in Acri è stato realizzato dalla stessa ditta su un terreno



pervenuto con atto di permuta rogato dal Notaio De Vincenti Maria in data 06/07/2006 (Rep.46491), trascritto il 28/07/2006 ai nn°25956 R.G. e 17343 R.P.

4.5.Pregiudizievoli

Alla data del 15/11/2022 come si evince dalla Ispezione Ipotecaria allegata ([Allegato n°8 Relazione Ventennale catastale ed ipotecario immobile oggetto di stima](#)) sono presenti le seguenti trascrizioni pregiudizievoli:

1. Sul terreno ove insiste il fabbricato di cui è parte l'immobile d'interesse, grava ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, rogata dal Notaio De Vincenti Maria in data 14/12/2006 (Rep.46855), iscritta il 15/12/2006 ai nn°46384 R.G. e 10159 R.P., in favore della BANCA CARIME SOCIETA' PER AZIONI con sede in Cosenza e contro la società XXXXXXXXXXX XXXX con sede in Acri, per i diritti pari ad 1/1 di proprietà, per la complessiva somma di €.1.107.000,00 (Capitale di €.738.000,00). A margine della descritta formalità, si rileva quanto segue:

- Annotamento di riduzione di somma, annotato il 10/12/2007 ai nn°43126 R.G. e 5569 R.P.;
- Annotamento di restrizione di beni (non pertinente), annotato il 10/12/2007 ai nn°43127 R.G. e 5570 R.P.;
- Annotamento di quietanza e conferma, annotato il 04/08/2008 ai nn°26096 R.G. e 3283 R.P.;
- Annotamento di riduzione di somma, annotato il 04/08/2008 ai nn°26097 R.G. e 3284 R.P.;
- Annotamento di restrizione di beni (non pertinente), annotato il 04/08/2008 ai nn°26098 R.G. e 3285 R.P.;
- Annotamento di frazionamento in quota per Notaio De Vincenti Maria del 25/06/2008 (Rep.48036), annotato il 04/08/2008 ai nn°26099 R.G. e 3286 R.P., con il quale all'urbano distinto in Catasto al Foglio 6 Particella 535 sub.2 (che soppresso ha generato l'urbano distinto con la Particella 535 sub.14) è stata attribuita una quota Capitale di €.95.000,00 e relativa quota d'Ipoteca di €.142.500,00;
- Comunicazione n°2543 del 18/08/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione (non pertinente);
- Comunicazione n°4126 del 24/12/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione (non pertinente);
- Comunicazione n°3168 del 06/10/2010 di estinzione parziale dell'obbligazione (non pertinente);
- Comunicazione n°2538 del 10/10/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione (non pertinente)

2. Sull'urbano distinto in Catasto al Foglio 6 Particella 535 sub.14, grava ipoteca Conc.Amministrativa/Riscossione derivante da "Ruolo e avviso di addebito esecutivo", emessa da Agenzia delle Entrate-Riscossione in data 01/03/2018 (Rep.2699/3418), iscritta il 02/03/2018 ai nn°5252 R.G. e 552 R.P., in favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede in Roma e nei confronti della società XXXXXXXXXXX XXXX con sede in Acri, per i diritti pari ad 1/1 di proprietà, per la complessiva somma di €.474.719,14 (Capitale di €.237.359,57). A margine della descritta formalità, non si rileva alcun tipo di annotamento.

3. Sull'urbano distinto in Catasto al Foglio 6 Particella 535 sub.14, grava pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Cosenza in data 25/11/2021 (Rep.3401), trascritto il 31/12/2021 ai nn°37180 R.G. e 30170 R.P., in favore di SIRIO NPL S.R.L. con sede in Conegliano e nei confronti della società XXXXXXXXXXX XXX con sede in Acri, per i diritti pari ad 1/1 di proprietà. A margine della descritta formalità, non si rileva alcun tipo di annotamento.

4.6 Consistenza



L'immobile ha le seguenti caratteristiche dimensionali:

Tipologia	Piano	Superficie Commerciale mq	Identificativo Ipotesi suddivisioni in Lotti
Garage, Locale deposito Cantina	Piano Seminterrato	94.67	Porzione "A"
Garage, Locale deposito Cantina	Piano Seminterrato	19.01	Porzione "B"
94.67Disimpegno accesso Locali	Piano Seminterrato	26.17	Porzione "C" comune alle Porzioni "A" e "B"

La superficie commerciale, al lordo dei muri perimetrali, complessiva considerata ai fini della presente stima è stata ottenuta sommando per intero la superficie destinata a Garage/locale deposito/cantina ripartendo proporzionalmente alla superficie delle Porzioni "A" e "B" la quota parte della superficie della Pozione "C" visto che rimane comune indivisa.

Lotto	Tipologia	Piano	Superficie Commerciale mq	Coefficiente di ripartizione Porzione "C"	Superficie quota Ripartizione Porzione "C" mq	Superficie Commerciale complessiva mq
Porzione "A"	Garage, Locale deposito Cantina	Piano Seminterrato	94.67	$94.67/113.68 = 0.83$	$0.83*27.61= 22.91$	$94.67+22.91= 117.58$
Porzione "B"	Garage, Locale deposito Cantina	Piano Seminterrato	19.01	$19.01/113.68 = 0.17$	$0.17*27.61= 4.69$	$19.01+4.69= 23.70$

4.7 Stato di possesso dei beni

L'immobile oggetto della presente è attualmente in possesso della società XXXXXXXXXXXX anche se in modo del tutto gratuito gli stessi sono

4.8. Criterio estimativo sintetico comparativo

Per la determinazione del più probabile valore di mercato ho fatto ricorso al metodo estimativo sintetico-comparativo. La valutazione del valore degli immobili oggetto di stima, viene effettuata sulla base dei valori di mercato con il metodo della comparazione dei prezzi effettivamente pagati nelle compravendite di beni simili, ubicati rispettivamente nel Comune di Montalto Uffugo

In particolare nel Comune di Montalto Uffugo il valore di mercato di immobili destinati ad garage/locale deposito/cantine, avendo caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili agli immobili oggetto della presente perizia di stima, si aggira tra €/mq 400,00 e €/mq 600,00.

Tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche per gli immobili in oggetto si assume:

- un valore unitario pari a €/mq 450,00 per la Porzione "A", tenendo conto che risulta non ancora ultimato in tutte le sue parti (manca il muro per la delimitazione dell'intercapedine di isolamento e relativo intonaco, la rifinitura dell'intonaco su quasi tutte le restanti superficie, la pavimentazione e l'impianto elettrico/illuminazione) ;

- un valore unitario pari a €/mq 500,00 per la Porzione "B" che risulta completo.



Determinazione del valore degli immobili :

Lotti	Superficie Commerciale complessiva mq	Valore Unitario €	Valore €
Porzione "A"	117.58	450,00	52.911,00
Porzione "B"	23.70	500,00	11.850,00
Porzione "A" + "B" **			64.761,00

Valore Complessivo Immobili: **€ 64.761,00**

** La Porzione "C" disimpegno comune alle Porzioni "A" e "B" è inclusa in quota parte nelle singole valutazioni delle Porzioni "A" e "B"

13. CONCLUSIONI FINALI E CONSIDERAZIONI DEL C.T.U

Il più probabile valore di mercato degli immobili di proprietà della società XXXXXXXXXXXX XXX. con le destinazioni succitate allo stato attuale risulta pari ad
€ 52.911,00 (PORZIONE "A") + € 11.850,00 (PORZIONE "B") = € 64.761,00
(Euro sessantaquattromilasettecentosessantuno/00).

Tanto ad evasione dell'incarico ricevuto.
Lattarico, li 04/01/2023

Il C.T.U.

Ing. Paolo SAULLO

