

TRIBUNALE :COSENZA		SEZIONE:ESECUZIONI IMMOBILIARI	
G.E.		RG N°	
Dott. [REDACTED]		78/2024	

STIMA IMMOBILE

Relazione Tecnica

Rende, 25/08/2025

Il Tecnico
(ing. [REDACTED])

ing. [REDACTED] - 87036 RENDE (CS)	
Codice fiscale: [REDACTED]	- Cellulare [REDACTED]
E-Mail: [REDACTED]	- pec: [REDACTED]



[REDACTED]
ingegnere civile
studio tecnico in via [REDACTED]
87036 Rende (CS)
cell. [REDACTED]
pec: [REDACTED]

TRIBUNALE DI COSENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
Dott. [REDACTED]

**OGGETTO: Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio attinente al provvedimento
esecutivo n°78/2024 promossa da BCC NPL'S 2022 S.R.L. / PERRI
FEDERICO +1**

Il sottoscritto ing. [REDACTED], regolarmente iscritto all'Ordine degli ingegneri della provincia di Cosenza, nominato consulente tecnico d'ufficio dal Giudice Dott. [REDACTED] del Tribunale civile di Cosenza il giorno 27/11/2024 accettava l'incarico per via telematica.

Il Giudice dell'esecuzione ha stabilito quale termine per il deposito della relazione di stima 30 giorni prima dell'udienza.

Per poter espletare l'incarico affidatogli il sottoscritto ha svolto indagini preliminari indirizzate alla raccolta di documenti tecnico-amministrativi indispensabili per poter procedere alla stesura dell'elaborato peritale ma ha dovuto inoltrare due istanze di proroga:

- in data **19/12/2024** poiché sia il debitore che i creditori non avrebbero avuto, dalla data del giuramento e per come disposto dal G.E., le tempistiche necessarie per le osservazioni.

Il G.E. durante l'udienza del 20/01/2025 concedeva la proroga di 60 gg e fissava l'udienza al 09/06/2025;

- in data **09/05/2025** poiché l'ufficio tecnico del comune di Montalto Uffugo, seppur sollecitato con PEC del 20/01/2025, non ha concesso l'accesso al fascicolo tecnico se non in data 13/05/2025 con appuntamento comunicato tramite PEC del 06/05/2025.

Il G.E. durante l'udienza del 09/06/2025 concedeva la proroga e fissava prossima udienza per il 23/09/2025.



a) CONTROLLI PRELIMINARI

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

In particolare, l'esperto deve precisare :

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

oppure:

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

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

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

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



b) QUESITI

- 1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni in 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 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, verifichi, ai fini della istanza di condono, indicando il soggetto della stessa istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'art.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 esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto dovrà 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 materiali 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 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 condominiali, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'inquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'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 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 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 rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero 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



a) RISPOSTE AI CONTROLLI PRELIMINARI

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 inadeguati.

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;*
- *se il creditore abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva*

A seguito di controllo del fascicolo si assevera che il creditore ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva a firma del notaio dott. [REDACTED], notaio [REDACTED] (allegato n.01).

Nella nota di trascrizione registro generale n. 13812 – reg. part. 11369 del 07/05/2024 (allegato n.02), già in atti, vengono sottoposte a pignoramento le unità immobiliari site nel comune di Montalto Uffugo (CS) così censite al catasto fabbricati:

1. Foglio 6 Particella 550 Subalterno 7 – Categoria A/2, Classe 1, VIA ALESSANDRO MANZONI n. 126-128-130 - Piano 2

L'unità immobiliare risulta diritto di proprietà per 1/2 [REDACTED] (CF [REDACTED]) nato a [REDACTED] il [REDACTED] e per 1/2 con [REDACTED] (CF [REDACTED]) nata a [REDACTED] il [REDACTED] in regime di comunione dei beni

2. Foglio 6 Particella 550 Subalterno 21 – Categoria C/6, Classe U, VIA ALESSANDRO MANZONI n. 126-128-130 - Piano S1

L'unità immobiliare risulta diritto di proprietà per 1/2 [REDACTED] (CF [REDACTED]) nato a [REDACTED] il [REDACTED] e per 1/2 con [REDACTED] (CF [REDACTED]) nata a [REDACTED] (CS) il [REDACTED] in regime di comunione dei beni

Caso di deposito di certificazione notarile sostitutiva:

si richiede il controllo dell'adeguatezza della documentazione ex art.567 c.p.c. a seguito di effettivo controllo;

- a seguito ispezione ipotecaria (allegati nn.03.a,03.b) non si sono riscontrate difformità con la certificazione notarile sostitutiva a firma del notaio dott. [REDACTED], notaio in [REDACTED] già in atti.

l'esperto deve precisare se la certificazione risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento;

- il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva (allegato n.01) che risale ad un atto di acquisto derivativo: atto notarile pubblico di donazione a rogito del dott. [REDACTED] [REDACTED] (CS) del 27/06/2002 rep. 247803 e trascritto il 12/07/2002 al n. 11855 e si estende per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento avvenuto il 07/05/2024 (allegato n.02);



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

- *il creditore procedente non ha depositato l'estratto catastale attuale (allegati nn.04.a, 04.b) e l'estratto catastale storico (allegati nn.05.a, 05.b) che il CTU ha provveduto ad acquisire ;*

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.

- *i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella certificazione;*

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

- *il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato che è stato acquisito dal CTU (allegato n.06).*

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;

- *A seguito di verifica del certificato di stato civile, risulta che l'esecutato è coniugato;*

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;

- *dalla verifica del certificato di stato civile è emersa l'esistenza di rapporto di coniugio, pertanto è stato acquisito il certificato di matrimonio (allegato n.07) con indicazione delle annotazioni a margine dal quale risulta che alla data dell'acquisto l'esecutato era già coniugato in regime di comunione legale.*



b) RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO N.1

all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni in 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;

Le unità immobiliari si trovano ne comune di Montalto Uffugo (CS) nella zona Taverna, fanno parte di un edificio in c.a. identificato sull'estratto di mappa al fg 6 plla 550 (allegato n.08) e sono identificati catastalmente al foglio 6 particella 550 subalterno 7 e foglio 6 particella 550 subalterno 21.

I confini di dette unità immobiliari risultano essere come dalle planimetrie catastali (allegati nn.09.a, 09.b) e possono vendersi in unico lotto:

LOTTO 1

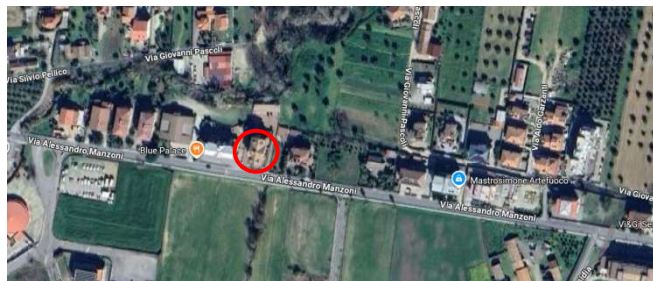
- foglio 6 Particella 550 Subalterno 7, Piano 2
- foglio 6 Particella 550 Subalterno 21, Piano S1

le unità immobiliari risultano diritto di proprietà per 1/2 [REDACTED] (CF [REDACTED]) nato a [REDACTED] e per 1/2 con [REDACTED] (CF [REDACTED]) nata a [REDACTED] in regime di comunione dei beni.

QUESITO N.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 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

Il CTU ha provveduto ad effettuare il sopralluogo in data 16/12/2024 (allegato n.10) dei beni censiti catastalmente al foglio 6 particella 550 Subalterno 7 e foglio 6 particella 550 Subalterno 21 dopo averlo concordato telefonicamente con il sig. [REDACTED].



descrizione generale

Gli immobili sono ubicati al piano T (foglio 6 – p.lla 550 - sub 21) e piano 2 (foglio 6 – p.lla 550 - sub 7) di un fabbricato sito in via Alessandro Manzoni nella frazione Taverna del comune di Montalto Uffugo (CS).(allegato 11.a); si trovano all'interno del complesso "Leoncavallo" che ha ingresso da via A.Manzoni, l'accesso al cortile avviene mediante cancello in ferro sia pedonale che carrabile.

Le strutture orizzontali e verticali sono realizzate da pilastri e travi in c.a. mentre i solai, come da relazione tecnica allegata, sono "del tipo misto realizzati con travetti in c.a.p. prefabbricati e distanziati da pignatte in laterizio".

L'esterno si presenta in buono stato di manutenzione.

Dista dal centro di Taverna di Montalto Uffugo circa 1 km, dallo svincolo autostradale A2 del Mediterraneo circa 5 km e circa 20 km dalla città di Cosenza.(allegato n.11.b)

descrizione immobile foglio 6 – p.lla 550 – sub 7

L'ingresso al vano scala è indipendente, l'unità immobiliare si trova al piano secondo del complesso ed ha portoncino blindato all'ingresso.

La zona giorno è composta da soggiorno-pranzo con angolo cottura; alla zona notte si accede mediante disimpegno aperto ed è composta da due camere da letto e due bagni di cui uno senza apertura con ventola di aspirazione.

Le porte sono tutte in legno tipo a battente mentre gli infissi sono in alluminio composti da ante esterne con alette orientabili, le ante interne hanno anche funzione di apertura a vasistas e montano vetro camera.

Riguardo le dotazioni impiantistiche l'immobile è dotato di impianto elettrico, tv e idrico; l'impianto di riscaldamento è autonomo mediante caldaia a gas metano che serve sia per la produzione di acqua calda che per il riscaldamento; i corpi scaldanti sono termosifoni di alluminio in tutte le stanze tranne che per i due bagni dotati di termoarredi scalda salviette.

E' dotato di impianto di raffrescamento che avviene mediante climatizzatori posti nelle stanze da letto e soggiorno.

La pavimentazione è realizzata con mattonelle del tipo gres in tutte le stanze mentre i rivestimenti dei bagni e angolo cottura, realizzati fino a circa 2,00 m di altezza, sono realizzati con piastrelle tipo ceramica.

I balconi hanno parapetti misti alternando muretti realizzati in c.a. e ringhiere in ferro, la loro pavimentazione è realizzata in gres per esterni.

Dal sopralluogo effettuato, come si evince anche dalla documentazione fotografica (allegato n.12), lo stato di manutenzione e conservazione è buono.



descrizione immobile foglio 6 - p.lla 550 - sub 21

Si accede all'unità immobiliare mediante scala interna o ascensore, la porta di accesso al box è in ferro è dotata di punto acqua ed è dotato di impianto elettrico.

È presente una finestra in alluminio con apertura a vasistas ed è collegato all'esterno mediante una rampa carrabile.

Maggiori dettagli si evincono dalla documentazione fotografica (allegato n.12)

Per le unità immobiliari in esame risultano superati i cinque anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.

In relazione all'art.10 D.P.R. 633/1972 le cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricato diversi da quelli strumentali sono soggette al regime "naturale" di esenzione da IVA ad eccezione di alcune ipotesi nelle quali non ricade il caso in esame.

QUESITO N.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;

Il fabbricato è stato costruito nell'anno 2005, quindi dopo il 2 settembre 1967, come si evince dalla permesso di costruire n.90 28/07/2005 (allegato n.13).

QUESITO N.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 specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettuare 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, verificari, ai fini della istanza di condono, indicando il soggetto della stessa istanza 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, verificari, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'art.46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

A seguito di accesso agli atti effettuato presso l'ufficio tecnico del comune di Montalto Uffugo per gli immobili iscritti al catasto al foglio 6 particella 550 Subalterno 7 e foglio 6 particella 550 Subalterno 21 si è reperta la seguente documentazione:

- Permesso di costruire n.90 del 28/07/2005 (allegato n.13);
- Permesso di costruire n.84 del 03/09/2007 – permesso di costruire di variante al permesso di costruire n°90 (allegato n.14);
- Collaudo statico del 03/06/2008 (allegato n.15);
- Certificato di Agibilità del 20/06/2008 (allegato n.16);
- relazione tecnica progetto di variante elaborati grafici (allegato n.17);



Si evidenzia che dall'esame del fascicolo consultato presso l'ufficio tecnico del comune di Montalto Uffugo non si riscontrano difformità.

QUESITO N.5

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

l'elaborato non riguarda terreni pertanto non si è acquisito il certificato di destinazione urbanistica.

QUESITO N.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;

Dalle ispezioni catastali (allegati nn.04.a, 04.b e allegati nn.05.a, 05.b) si evince che i dati degli immobili contenuti nell'atto di pignoramento sono corretti.

Tra le planimetrie catastali e quelle rilevate vi è una sostanziale corrispondenza (allegati nn 18.a, 18.b).

QUESITO N.7

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

dall'esame dell'atto di compravendita N. 5291 del repertorio N. 3567 della raccolta, trascritto a COSENZA il 31/03/2011 al n. 9273 R.G. al n. 6379 R.P., (allegato n.19) e della visura storica (allegati nn.05.a, 05.b) i sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] risultano intestatari prima della data dell'atto di pignoramento.

QUESITO N.8

a verificare l'esatta provenienza dei beni materiali 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;

I beni oggetto del pignoramento, da quanto si evince dalla relazione notarile del dott. [REDACTED], notaio in [REDACTED] (allegato n.01), sono pervenuti ai sig.ri [REDACTED]:



- **Atto notarile pubblico di Compravendita** a rogito Dott. [REDACTED], Notaio in Cosenza (CS), del 30/03/2011 rep. 5291/3567, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza il 31/03/2011 al n. 6379 di formalità; favore: [REDACTED] nato a [REDACTED] e [REDACTED] nata a Cosenza [REDACTED], per 1/2 della piena proprietà ciascuno in regime di comunione legale dei beni; contro: [REDACTED] - Società a responsabilità Limitata (CF: [REDACTED]) con sede a Montalto Uffugo (CS), per la piena proprietà.
- **Atto notarile pubblico di Compravendita** a rogito Dott. [REDACTED], Notaio in Montalto Uffugo (CS), del 11/04/2005 rep. 389/2165, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza il 28/04/2005 al n. 8319 di formalità; favore: [REDACTED] - Società a responsabilità Limitata (CF: [REDACTED]) con sede a Montalto Uffugo (CS), per la piena proprietà; contro: [REDACTED] nato a [REDACTED] e [REDACTED] nata [REDACTED], per 1/2 della piena proprietà ciascuno in regime di comunione legale dei beni.
- **Atto notarile pubblico di Permuta** a rogito Dott. [REDACTED], Notaio in Montalto Uffugo (CS), del 14/10/2004 rep. 8030, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza il 28/10/2004 al n. 21468 di formalità; favore: [REDACTED] e [REDACTED], per 1/2 della piena proprietà ciascuno in regime di comunione legale dei beni; contro: [REDACTED] nata a [REDACTED], per la piena proprietà.
- Originariamente di proprietà: [REDACTED] nata a [REDACTED], per la piena proprietà, in virtù di **Atto Notarile pubblico di Donazione** a rogito Dott. [REDACTED], Notaio in Rende (CS), del 27/06/2002 rep. 247803, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza il 12/07/2002 al n. 11855 di formalità.

Il sottoscritto ha stato accertato, con l'acquisizione delle ispezioni presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza (**allegati nn. 03.a, 03.b**), che nel ventennio preso in esame gli immobili sono oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

1. ANNOTAZIONE del 05/08/2008 - Registro Particolare 3340 Registro Generale 26253
Pubblico ufficiale TROTTA ITALO Repertorio 14506/3735 del 24/06/2008
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 889 del 2006
2. TRASCRIZIONE del 31/03/2011 - Registro Particolare 6379 Registro Generale 9273
Pubblico ufficiale SCORNAJENGHI ITALO ALESSIO Repertorio 5291/3567 del 30/03/2011
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
3. ISCRIZIONE del 31/03/2011 - Registro Particolare 1812 Registro Generale 9274
Pubblico ufficiale SCORNAJENGHI ITALO ALESSIO Repertorio 5292/3568 del 30/03/2011
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
4. TRASCRIZIONE del 07/05/2024 - Registro Particolare 11369 Registro Generale 13812
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA UNEP Repertorio 1437 del 15/04/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



Si evidenzia che vi sono oneri di natura condominiale (allegati nn.20.a, 20.b) e che "chi subentra nei diritti di un condominio è solidalmente responsabile, con il venditore/precedente condomino in base quanto previsto dall'articolo 63 delle disposizioni di attuazione del codice civile"

fonte: La vendita dell'immobile in condominio: come sono regolati i rapporti tra il vecchio e il nuovo proprietario (altalex.com)

QUESITO N.9

a determinare il valore degli immobili 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;

STIMA IMMOBILE

DESCRIZIONE

CRITERI DI STIMA

I valori stimati sono dei valori di mercato, ottenuti paragonando il bene oggetto di stima con altri aventi caratteristiche simili situati nella medesima zona o in zone limitrofe.

I parametri di stima considerati, utilizzati per la valutazione economica, sono sia tecnici (il volume, la superficie, il n° di vani) che economici.

Calcolo del valore secondo le disposizioni OMI

La valutazione effettuata utilizzando i valori forniti dall'Agenzia del Territorio prende in esame il valore normale dell'immobile per come definito nell'allegato al provvedimento del direttore dell'agenzia delle entrate "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007)" da cui il valore normale degli immobili residenziali è dato dal prodotto del valore unitario normale e la superficie espressa in metri quadri.

$$\text{VALORE NORMALE} = \text{VALORE NORMALE UNITARIO} \times \text{SUPERFICIE}$$

Per il calcolo del valore normale unitario si sono considerati i valori forniti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia del Territorio. (allegato n.21)

Il valore $\text{Val}_{\text{OMI}_{\min}}$ e il $\text{Val}_{\text{OMI}_{\max}}$ indicano rispettivamente i valori unitari rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) con riferimento alla Provincia, al Comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato mentre K rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano).

Se le categorie catastali delle unità immobiliari trovano corrispondenza nelle tipologie edilizie OMI non si applica alcuna correzione, diversamente, poiché queste ultime accorpano talvolta più categorie catastali, occorre adeguare il valore normale utilizzando dei coefficienti correttivi.



Per il valore del prezzo di mercato si è fatto riferimento, oltre che dai valori forniti dall'Agenzia del Territorio "OMI", anche a valori di comparabili pubblicati da agenzie immobiliari (borsini immobiliari) e stime sintetiche effettuate dalle stesse agenzie, relativi ad immobili sia della stessa zona che di zone limitrofi. (allegato nn. 22.a, 22.b)

Per il calcolo, di seguito riportato, è stato effettuato mediante il software "Estimus" di Acca.

DATI CATASTALI

DATI CATASTALI									
Comune					Cod Catasto		Prov	Catasto	
MONTALTO UFFUGO					F416		CS	FABBRICATI	
Indirizzo				Civ	Edificio	Scala	Piano	Interno	
Via Alessandro Manzoni				126			2		
Partita	Sezione	Foglio	Numero	Sub.	Zona	Lotto	Categoria	Classe	Superficie
		6	550	7			A/2	1	
Altezza	Edificato	Ristrutturato	N° Piani	Piani Fuori	Piani Int.	Centralità	Rendita	Valore	
							387.34		

DATI CATASTALI									
Comune					Cod Catasto		Prov	Catasto	
MONTALTO UFFUGO					F416		CS	FABBRICATI	
Indirizzo				Civ	Edificio	Scala	Piano	Interno	
Via Alessandro Manzoni				126			T		
Partita	Sezione	Foglio	Numero	Sub.	Zona	Lotto	Categoria	Classe	Superficie
		6	550	21			C/6	U	
Altezza	Edificato	Ristrutturato	N° Piani	Piani Fuori	Piani Int.	Centralità	Rendita	Valore	
							55.36		

SUPERFICI - calcolo della superficie commerciale

Per calcolare la superficie commerciale delle principali tipologie di immobili si prendono in considerazione i criteri generali definiti nel DPR. 138/1998 e le indicazioni OMI; mentre per la valutazione delle superfici di balconi o terrazzi si prendono in considerazione i criteri generali definiti, secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate).

Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Balconi e Lastrici solari	25%	fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi e Logge	35%	fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%



SUPERFICI

CONSISTENZA SUPERFICI			
Destinazione	Valore reale	Coefficiente	Valore equivalente
ABITAZIONE	92.08	1.00	92.08
balcone	25.00	0.25	6.25
balcone	0.69	0.10	0.07
terrazzo	5.18	0.35	1.81
TOTALI	122.95		100.21

RISULTATI DELLE STIME DI CONFRONTO

STIME DI RIFERIMENTO		
Descrizione	€	Valore
"Agenzia del territorio OMI" Superficie dell'immobile m²:100.21 Stato conservativo del bene :SCADENTE Valore OMI minimo (m²) :790.00 Valore OMI massimo (m²) :1'150.00 Tipologia Edilizia OMI :A/2 - ABITAZIONI CIVILI K1 (Taglio Superficie) :0.50 K2 (Livello di Piano) :0.50 $K = (k1 + 3 * k2) / 4 :0.5$ Valore Unitario €/m² :970.00 Coefficiente Correttivo :1 Valore normale unitario €/m²:970.00 Valore normale dell'immobile €:97'203.70	€	970.00
Stima on-line su "Borsino Immobiliare"	€	932.74
valore medio comparabili agenzie immobiliari	€	1'024.20
Agenzie delle entrate - valore medio dei valori immobiliari dichiarati	€	888.31
Valore Medio	€	953.81

STIMA IMMOBILE

RIEPILOGO CALCOLI

RIEPILOGO CALCOLI		
Superficie ragguagliata :	m²	100.21
Prezzo Medio di riferimento :	(€ / m²)	953.81
Coefficiente Correttivo Finale :		1
[953.81 * 1] = Prezzo Stima :	(€ / m²)	953.81
[100.21 * 953.81] = Valore Stima :	€	95'581.30



VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativi immobile	Superficie foglio 6 p.IIIa 550 sub 7	Superficie Balconi/terrazzi	superficie totale	Prezzo di mercato	Valore complessivo	abbattimento forfettario del 15%
	mq	mq	mq	€/mq	€	€
foglio 6 p.IIIa 550 sub 7	92,08	8,13	100,21	953,81	95'581.30	81'244.10

foglio 6 - p.IIIa 550 - sub 21

RISULTATI DELLE STIME DI CONFRONTO

STIME DI RIFERIMENTO		
Descrizione	€	Valore
"Agenzia del territorio OMI" Superficie dell'immobile m ² :17.75 Stato conservativo del bene :NORMALE Valore OMI minimo (m ²) :320.00 Valore OMI massimo (m ²) :460.00 Tipologia Edilizia OMI :C/6 - BOX K1 (Taglio Superficie) :1.00 K2 (Livello di Piano) :0.20 $K = (k1 + 3 * k2) / 4 :0.4$ Valore Unitario €/m ² :376.00 Coefficiente Correttivo :1 Valore normale unitario €/m ² :376.00 Valore normale dell'immobile €:6'674.00	€	376.00
Stima on line "Borsino immobiliare"	€	367.32
Valore Medio	€	371.66

SUPERFICI

CONSISTENZA SUPERFICI			
Destinazione	Valore reale	Coefficiente	Valore equivalente
GARAGE/BOX	17.75	1.00	17.75
TOTALI	17.75		17.75



STIMA IMMOBILE

RIEPILOGO CALCOLI

RIEPILOGO CALCOLI		
Superficie ragguagliata :	m ²	17.75
Prezzo Medio di riferimento :	(€ / m ²)	371.66
Coefficiente Correttivo Finale :		1
[371.66 * 1] = Prezzo Stima :	(€ / m ²)	371.66
[17.75 * 371.66] = Valore Stima :	€	6'596.97

VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativi immobile	Superficie foglio 6 p.lla 550 sub 21	superficie totale	Prezzo di mercato	Valore complessivo	abbattimento forfettario del 15%
	mq	mq	€/mq	€	€
foglio 6 p.lla 550 sub 21	17,75	17,75	371,66	6'596.97	5'607.42

TOTALI GENERALI

RIEPILOGO STIME

Taverna di Montalto Uffugo - Condominio Leoncavallo - foglio 6 p.lla 550 sub 7 Via Alessandro Manzoni - 87046 - MONTALTO UFFUGO (CS)			
Superficie	Prezzo Immobile	Valore Immobile	abbattimento forfettario del 15%
m ² 100.21	€/m ² 953.81	€ 95'581.30	€ 81'244.10
Taverna di Montalto Uffugo - Condominio Leoncavallo - foglio 6 p.lla 550 sub 21 Via Alessandro Manzoni - 87046 - MONTALTO UFFUGO (CS)			
Superficie	Prezzo Immobile	Valore Immobile	abbattimento forfettario del 15%
m ² 17.75	€/m ² 371.66	€ 6'596.97	€ 5'607.42

Il valore arrotondato è **€ 86.900,00.**

QUESITO N.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;

Si individua un unico lotto:

LOTTO 1:

- foglio 6 Particella 550 Subalterno 7, Piano 2
- foglio 6 Particella 550 Subalterno 21 , Piano S1



QUESITO N.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 alleggi 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 condominiali, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'inquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'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 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;

1. Il possesso dei beni deriva dell'atto di compravendita N. 5291 del Repertorio N. 3567 della Raccolta Trascritto a COSENZA il 31/03/2011 al n. 9273 R.G. al n. 6379 R.P. (allegato n.19);
2. da richiesta effettuata all'Agenzia delle Entrate (allegato n.23) per gli immobili oggetto del presente elaborato ed identificati catastalmente:

- foglio 6 Particella 550 Subalterno 7, Piano 2
- foglio 6 Particella 550 Subalterno 21, Piano S1

non risultano contratti di locazione;

3. da verifica effettuata mediante il sistema web-gis SITAP della Direzione generale per il paesaggio, le belle arti, l'architettura e l'arte contemporanee sui beni oggetto del presente elaborato non sussistono vincoli di carattere storico/artistico (allegato n.24)
4. per come riportato dall'amministratore del condominio "Leoncavallo" (allegati nn.20.a, 20.b):
 - ✓ l'importo delle spese fisse di gestione o di manutenzione è di:
 - €/mese 53,53 per l'immobile distinto al foglio 6 Particella 550 Subalterno 7;
 - €/mese 5,50 per l'immobile foglio 6 Particella 550 Subalterno 21, Piano S1;
 - ✓ mentre "la quota maturata come da consuntivo di bilancio al 31-12-2025 ammonta ad euro 2.399,26";
 - ✓ i lavori straordinari rif. anno 2025 spesa totale è di euro 149,91.



Si raccomanda il perito stimatore di indicare:

- **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.

Come riportato sul verbale di sopralluogo, effettuato in data 16/12/2024, (allegato n.10) e sul certificato di stato di famiglia rilasciato dall'ufficio anagrafe del comune di Montalto Uffugo (allegato n.25) l'unità immobiliare distinta catastalmente al foglio 6 Particella 550 subalterno 7 è abitata dai sig.ri [REDACTED] e dal figlio minorenni dei coniugi.

QUESITO N.12

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

dalla consultazione del webgis del comune di Montalto Uffugo (CS) (<https://webgismontalto.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=98ee821b00374773a55af01c76b8d71>) i beni oggetto del presente elaborato ricadono in zona PRG avente destinazione urbanistica "B - Zona di Completamento" (allegato n.26) e da quanto dichiarato dall'ufficio urbanistica del Comune di Montalto Uffugo i beni oggetto del presente elaborato non sono oggetto di nessuna procedura espropriativa per pubblica utilità. (allegato n.27)

QUESITO N.13

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

Si allegano:

- ✓ per l'immobile identificato catastalmente al foglio 6 – p.lla 550 – sub 7 la planimetria dell'immobile allo stato attuale (allegato n.28) e la documentazione fotografica (allegato n.12)
- ✓ per l'immobile identificato catastalmente al foglio 6 - p.lla 550 - sub 21 la planimetria dell'immobile allo stato attuale (allegato n.29) e la documentazione fotografica (allegato n.12)

QUESITO N.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 dei bandi di vendita immobiliare.

Si rimanda all'allegato n.30

QUESITO N.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 rilevare l'identità



di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita"

si rimanda all'allegato **a1** ossia 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).

CONCLUSIONI

La presente relazione viene inviata, completa di n°39 allegati (**allegato n.31**), all'ufficio cancelleria.

Si ringrazia il Signor Giudice per la fiducia riposta restando a disposizione per ogni altro ulteriore chiarimento.

Rende, lì 25/08/2025

Il CTU

