

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELEGATO dott. Giuseppe SICILIA

PROCEDURA N° 173/2023 R.G.E.I.

Promossa da
DMC SAS
Contro

Consulenza Tecnica d'Ufficio
RELAZIONE

Udienza di rinvio: 25.11.2024

Il C.T.U.
ing. Andrea SIJINARDI

INDICE

1.	Premessa.	pag. 2
2.	Sopralluogo.	pag. 7
3.	Risposte ai quesiti.	pag. 8
	Quesito n. 1	pag. 8
	Quesito n. 2	pag. 9
	Quesito n. 3	pag. 11
	Quesito n. 4	pag. 12
	Quesito n. 5	pag. 13
	Quesito n. 6	pag. 14
	Quesito n. 7	pag. 15
	Quesito n. 8	pag. 16
	Quesito n. 9	pag. 17
	Quesito n. 10	pag. 19
	Quesito n. 11	pag. 20
	Quesito n. 12	pag. 21
4.	Conclusioni	pag. 22

APPENDICE

A	Verbale di sopralluogo n. 1 del 13.03.2024	pag. 23
A1	Verbale di sopralluogo n. 2 del 26.03.2024	pag. 28
A2	Verbale di sopralluogo n. 3 del 10.04.2024	pag. 34
B	Foto Aerea della zona in cui è sito il fabbricato nel Comune di Montalto Uffugo (CS)	pag. 39
B1	Documentazione Fotografica Immobile oggetto di stima	pag. 41
C	Rilievo del bene oggetto di stima	pag. 58

ALLEGATI

1	Documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Montalto Uffugo (CS)	pag. 61
2	Documentazione catastale Comune di Cosenza (CS)	pag. 92
3	Copia ispezioni ipotecarie	pag. 99
4	Copia certificato attestante le risultanze delle visure catastali dai registri immobiliari	pag. 102
5	Contratto di locazione appartamento oggetto di esecuzione immobiliare	pag. 105

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

1. PREMESSA

Il Giudice delegato dell'esecuzione del Tribunale Ordinario di Cosenza, **dott. Giuseppe SICILIA**, nell'udienza di prima comparizione del **16 Febbraio 2024** ha conferito al sottoscritto Ingegnere **Andrea SIJINARDI**, l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura in epigrafe.

Il Giudice ha formulato al C.T.U. i **seguenti quesiti**:

controllo preliminare:

“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.

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, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

- 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 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; indicare 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;*
- 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 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;*

Dopo un attento studio del fascicolo d'ufficio, per reperire i dati necessari per espletare il mandato conferitogli, il sottoscritto C.T.U., si è recato presso gli uffici competenti al fine di acquisire la documentazione indispensabile per poter rispondere ai quesiti del GE sopra elencati.

Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto a verificare la completezza e la corrispondenza dei dati catastali riportati nella relazione notarile redatta dal notaio Dott. Stefano Finardi notaio in Treviglio (BG) (**Allegato "4" – Copia certificato risultanze delle visure catastali dai registri immobiliari**).

Tale documentazione risulta completa ed idonea.

2. SOPRALLUOGO

- Alle ore 9.45 del **giorno 13.03.2024**, il C.T.U. alla presenza del custode giudiziario, il dott Pierluigi ACRI, nominato dal giudice dell'esecuzione, si sono recati, presso l'immobile del debitore esecutato sito in Montalto Uffugo (CS) alla via Emilio Cirino. Presso l'abitazione oggetto di pignoramento non abbiamo trovato il debitore esecutato. Dalla vicina del debitore esecutato, _____ abbiamo appreso che potevamo trovarlo presso la sua attività di "bar" sito presso la piazza principale del comune di Montalto Uffugo (CS). Presso il bar abbiamo conosciuto il debitore esecutato il quale è stato informato della nostra presenza e ci ha comunicato di aver delegato all'avv. Santoro tutte le attività relative alla procedura esecutiva. Contattato l'avv. Santoro si è concordato il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare per il giorno 26.03.2024. (**Appendice "A" - Verbale di sopralluogo del 13/03/2024**).

- Alle ore 10.00 del **giorno 26.03.2024**, il C.T.U. alla presenza del custode giudiziario, il dott Pierluigi ACRI, si sono recati, presso l'immobile del debitore esecutato sito in Montalto Uffugo (CS) alla via Emilio Cirino. Sul posto era presente la sig.ra _____ la quale dichiara di essere stata informata del nostro arrivo e di abitare l'appartamento di proprietà del _____ già da alcuni mesi con regolare contratto di locazione registrato presso l'agenzia delle entrate di Cosenza. La sig.ra _____ consente al sottoscritto di effettuare le operazioni di sopralluogo. Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto: ad effettuare adeguata documentazione fotografica dell' immobile oggetto di stima e parte della soffitta di pertinenza dell'appartamento (**Appendice "B1" – Documentazione fotografica immobile**), nonché a rilevarlo riportandone le misure su separato foglio (**Appendice "C" – Rilievo bene oggetto di stima**) in allegato al verbale di sopralluogo (**Appendice "A1" - Verbale di sopralluogo del 26/03/2024**).

- Alle ore 12.45 del **giorno 10.04.2024**, il C.T.U. si è recato, presso l'immobile del debitore esecutato sito in Montalto Uffugo (CS) alla via Emilio Cirino per rilevare la porzione di soffitta di pertinenza dell'appartamento che in sede del precedente sopralluogo risultava chiusa. Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto: ad effettuare adeguata documentazione fotografica della soffitta di pertinenza dell'appartamento (**Appendice "B2" – Documentazione fotografica soffitta**), nonché a rilevarla riportandone le misure su separato foglio (**Appendice "C1" – Rilievo soffitta oggetto di stima**) in allegato al verbale di sopralluogo (**Appendice "A2" - Verbale di sopralluogo del 10/04/2024**).

3. 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 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;*

Il C.T.U. ha provveduto ad acquisire per i beni oggetto di stima apposita documentazione presso gli uffici competenti.

Il fabbricato oggetto di stima è univocamente identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Montalto Uffugo (CS) al:

- Foglio N. 50 Particella N. 265 sub. 17, piano 2-3, Cat. A/3, Classe 1, Consistenza 7 vani, con rendita catastale pari a Euro 310,91 (**Allegato "2" – Documentazione catastale Comune di Cosenza (CS)**);

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è libero su tre lati. A Nord confina con vano scala e con altra proprietà.

Si precisa che non è possibile suddividere l'immobile in più lotti e si procederà pertanto alla definizione del singolo lotto.

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 i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.*

La vendita poiché trattasi di persona fisica non è soggetta ad iva

DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI MONTALTO UFFUGO (CS)

Via Emilio Cirino snc

- Appartamento al piano 2-3, Foglio N. 50 particella N. 265, Sub. 17 -

a) Ubicazione (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno)

L'immobile oggetto di perizia è rappresentato da un Appartamento al piano secondo con annessa soffitta posta al piano terzo, di un fabbricato per civile abitazione sito nel Comune di Montalto Uffugo (CS) alla via Emilio Cirino snc.

b) Caratteristiche interne ed esterne

L'appartamento è posto in un fabbricato che si innalza per tre piani fuori terra oltre al piano sottotetto (soffitta), risulta esternamente intonacato e tinteggiato (**Appendice "B1" – Documentazione fotografica immobile**).

Presenta struttura in cemento armato.

L'immobile oggetto di stima è collocato al piano secondo con affacci sul lato Sud, Est ed Ovest. L'appartamento è composto dai seguenti vani (**Appendice "C" – Rilievo bene oggetto di stima**): ingresso – disimpegno con ripostiglio, cucina - pranzo con balcone, un ampio ambiente adibito a soggiorno con due balconi, un bagno, due camere da letto entrambe con balcone. Altezza utile dell'appartamento pari a 2,90 m.

Al momento del sopralluogo si presenta in buone condizioni di manutenzione (**Appendice "C" – Rilievo bene oggetto di stima**).

c) Superfici calpestabili

La superficie calpestabile dell'appartamento è pari a circa 131 mq (La superficie lorda è pari a circa 146 mq) a cui si aggiungono 25 mq di balcone e superficie netta della soffitta pari a circa 26,5 mq (La superficie lorda della soffitta è pari a circa 28 mq).

d) Identificativi catastali

L'appartamento oggetto di stima è identificato catastalmente al Foglio N. 50 del Comune di Montalto Uffugo (CS) Particella N. 265 sub. 17, piano 2-3, Cat. A/3, Classe 1, Consistenza 7 vani, con rendita catastale pari a Euro 310,91 (Allegato "2" – Documentazione catastale Comune di Montalto Uffugo (CS)).

e) Confini

L'appartamento confina a Nord con scala condominiale ed altra proprietà; a Sud, Est ed Ovest è libero con affacci su spazi esterni.

f) Parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, riscaldamento ecc.)

Non sono presenti parti in comune.

g) caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici)

La struttura portante del fabbricato in cui è sito l'immobile è costituita da un telaio in cemento armato.

I solai sono in latero cemento.

Gli infissi interni sono in legno.

Gli infissi esterni sono in alluminio e avvolgibili verso l'esterno e in legno sul lato interno.

I pavimenti sono: in gress porcellanato in tutti gli ambienti; per i balconi abbiamo semplici piastrelle in gress di color chiaro.

Le pareti sono tinteggiate con colori chiari.

Gli impianti idrico ed elettrico sono del tipo sottotraccia tradizionale.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con corpi scaldanti in ghisa.

L'appartamento è dotato di impianto citofonico.

h) caratteristiche della zona

L'immobile è collocato nella zona periferica del Comune di Montalto Uffugo (**Appendice "B" – Documentazione fotografica aerea del fabbricato**), con vocazione prettamente residenziale con la presenza di servizi e attività commerciali.

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 dove è ubicato l'immobile oggetto di pignoramento non è stato costruito anteriormente al 2 settembre 1967.

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 specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali obbligazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

L'appartamento oggetto di pignoramento è stato autorizzato con Permesso di Costruire in sanatoria n. 8/S in data 16.04.2015 per lavori abusivi realizzati in difformità alla licenza edilizia n. 8 del 27.02.1973 relativa alla realizzazione di un fabbricato a due livelli con strutture portanti in ca.

(Allegato "1" – Documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Montalto Uffugo (CS).

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;*

Nella procedura esecutiva in oggetto non vi sono terreni oggetto di pignoramento.

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;*

Per quanto riguarda l' immobile oggetto di stima questo è univocamente identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Cosenza (CS) al:

- Foglio N. 50 Particella N. 265 sub. 17, piano 2-3, Cat. A/3, Classe 1, Consistenza 7 vani, con rendita catastale pari a Euro 310,91 (**Allegato "2" – Documentazione catastale Comune di Cosenza (CS)**).

Quesito n. 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;*

Sulla base del certificato attestante le risultanze delle visure catastali dai registri immobiliari dove il debitore esecutato risulta proprietario dell’immobile oggetto di stima, si dichiara che non è possibile suddividere l’immobile in più lotti.

Si procederà quindi alla definizione di un singolo lotto.

<u>IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI MONTALTO UFFUGO (CS)</u>	
<u>LOTTO</u> <u>N. 1</u>	<p>Piena proprietà di un appartamento al piano secondo con annessa soffitta posta al piano terzo, di un fabbricato per civile abitazione sito alla via Emilio Cirino snc nel Comune di Montalto Uffugo (CS).</p> <p>Composto da ingresso – disimpegno con ripostiglio, cucina - pranzo con balcone, un ampio ambiente adibito a soggiorno con due balconi, un bagno, due camere da letto entrambe con balcone. Altezza pari a 2,90 m.</p> <p>La superficie calpestabile dell’appartamento è pari a circa 131 mq (La superficie lorda è pari a circa 146 mq) a cui si aggiungono 25 mq di balcone e superficie netta della soffitta pari a circa 26,5 mq (La superficie lorda della soffitta è pari a circa 28 mq).</p> <p>Individuato catastalmente nel catasto fabbricato del Comune di Montalto Uffugo (CS) al Foglio N. 50 Particella N. 265 sub. 17, piano 2-3, Cat. A/3, Classe 1, Consistenza 7 vani con rendita € 310,91.</p>

Quesito n. 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;

Il sottoscritto C.T.U., in seguito a ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio, unitamente al certificato attestante le risultanze delle visure catastali dai registri immobiliari a firma del notaio Dott. Stefano Finardi notaio in Treviglio (BG), ha rilevato la presenza delle seguenti formalità pregiudizievoli (**Allegato "3" – Copia ispezioni ipotecarie**).

- TRASCRIZIONE del 18.10.2012 al Registro Particolare n. 21563 al Registro Generale n. 26136 pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1325/9990 del 02.07.2012 ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIA SUCCESSIONE.
- TRASCRIZIONE del 24.06.2014 al Registro Particolare n. 12180 al Registro Generale n. 15228 pubblico ufficiale CRISTOFARO ESPEDITO CLAUDIO Repertorio 89593/37578 del 13.06.2014 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA.
- TRASCRIZIONE del 24.06.2014 al Registro Particolare n. 12181 al Registro Generale n. 15229 pubblico ufficiale CRISTOFARO ESPEDITO CLAUDIO Repertorio 89593/37578 del 13.06.2014 ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA PER EREDITA'.
- ISCRIZIONE del 05.12.2014 al Registro Particolare n. 2504 al Registro Generale n. 28622 pubblico ufficiale CRISTOFARO ESPEDITO CLAUDIO Repertorio 90381/38086 del 01.12.2014 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
- TRASCRIZIONE del 03.03.2017 al Registro Particolare n. 5161 al Registro Generale n. 6262 pubblico ufficiale TROTTA ITALO Repertorio 19221/7295 del 14.02.2017 ATTO TRA VIVI – ATTO DI CONFERMA
- TRASCRIZIONE del 20.12.2023 al Registro Particolare n. 31569 al Registro Generale n. 39891 pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 3714 del 21.11.2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Quesito n. 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;*

CRITERIO DI STIMA

Per la valutazione dell'immobile:

Si è ritenuto opportuno scegliere il metodo **sintetico – comparativo**, tramite il quale si giunge al valore degli immobili applicando, alla consistenza vendibile, correnti prezzi applicati sul mercato immobiliare dei comuni in cui gli immobili stessi sono ubicati tali prezzi sono riferiti alla compravendita di unità immobiliari assimilabili a quelli in esame per consistenza, ubicazione, caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

La comparazione dei beni oggetti della valutazione è stata effettuata rispetto ad altri beni di caratteristiche simili, assumendo come termine di confronto principale un parametro tecnico o economico quale la superficie, la cui grandezza risulta direttamente proporzionale al valore del bene.

Per la determinazione dei valori di mercato, si è fatto riferimento alle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, con prezzi unitari attribuiti ad unità immobiliari ricadenti nella stessa zona, con caratteristiche comparabili con le unità oggetto di stima.

VALUTAZIONE IMMOBILE

LOTTO N. 1

Appartamento sito nel Comune di Montalto Uffugo (CS) alla Via Emilio Cirino snc al piano 2-3 in catasto al Foglio N. 50 particella N. 265, Sub. 17.

Calcolo della superficie commerciale equivalente totale, considerando ai fini della valutazione economica, i balconi e i terrazzi, come pertinenze esclusive dei vani principali viene determinata secondo il seguente prospetto:

PORZIONE IMMOBILIARE / DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE LORDA REALE (MQ)	COEFFICIENTE RIDUTTIVO	SUPERFICIE COMMERCIALE EQUIVALENTE (MQ)
Superficie piano Secondo	146	1.00	146
Superficie balc. fino a 25 mq	25	0.30	7,5
Superficie piano Terzo (soffitta non comunicante)	28	0.25	7
Superficie commerciale equivalente totale (mq)			160,50

Nella quale i coefficienti riduttivi e le superfici commerciali equivalenti determinate di conseguenza, sono stati desunti dal *D.P.R. n. 138 del 23.03.1998*.

Probabile valore di mercato dell'immobile, considerato quanto già sopra detto e la specifica posizione dell'immobile (che conferisce allo stesso una sufficiente commerciabilità) nonché date le particolari caratteristiche già descritte prima dall'indagine effettuata, su immobili simili nella zona in questione si è rilevato che i **prezzi unitari di mercato** risultano essere variabili nel seguente intervallo di valori.

P. U. MIN (€/MQ)	P. U. MEDIO (€/MQ)	P. U. MAX (€/MQ)
550,00	665,00	780,00

Assumendo, pertanto in via cautelativa il valore medio, e considerando la superficie commerciale equivalente totale prima definita, per l'immobile in oggetto si ha:

$$\begin{aligned} \text{sup. comm. equiv. (mq)} \times \text{p. u. medio (€/mq)} &= \\ &= 160,50 \text{ (mq)} \times 665,00 \text{ (€/mq)} = \text{€ } 106.732,50 \end{aligned}$$

Effettuando l'abbattimento forfetario pari al 15 % del valore stimato dell'immobile 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 finale del bene al netto delle suddette correzione e decurtazioni è: € 90.722,63

In cifra tonda:

LOTTO N. 1 = € 91.000,00

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; indicare 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;

Trattandosi di un solo immobile non si può procedere alla formazione di gruppi omogenei.

LOTTO	VALORE	SUPERFICIE (LORDA)	CONFINI
LOTTO 1	€ 91.000,00	Mq 146	Confina: a Nord con scala condominiale ed altra proprietà; a Sud, Est ed Ovest è libero con vista su spazi esterni.

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 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; indicare 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'immobile NON risulta libero da persone e da arredi.

L'appartamento è occupato dalla Sig.ra [REDACTED] con regolare contratto di locazione registrato presso l'agenzia delle entrate del comune di Cosenza.

La soffitta invece posta al piano terzo è nella disponibilità del debitore esecutato con all'interno oggetti ed elementi di arredo di sua proprietà.

L'immobile non è soggetto a vincoli storico-artistico o di altro tipo.

Quesito n. 12: *ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*

Il bene pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

4. CONCLUSIONI

Il sottoscritto C.T.U., avendo eseguito le operazioni di:

- ❖ Effettuazione di visure e ricerche presso gli uffici competenti,
- ❖ Risposta ai singoli punti dei quesiti posti;
- ❖ Stima del valore.

Ritenendo di avere espletato in ogni sua parte il mandato conferitogli, e nel ringraziare la S.V.I per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione completa di allegati.

Cosenza lì 13.09.2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. Andrea SIJINARDI

APPENDICE

“A”

Verbale di sopralluogo n. 1 del 13/03/2024

TRIBUNALE DI COSENZA
SEZIONE I - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva RGE 173/2023

Giudice dell'Esecuzione Dott. Giuseppe Sicilia

promossa da D.M.C. sas

contro

VERBALE DI ACCESSO DEL CUSTODE GIUDIZIARIO

Oggi 13/03/2024 alle ore 09:45 in MONTALTO UFFUGO VIA EMILIO CIRINO
io sottoscritto Dott. Pierluigi Acri, nella qualità di custode giudiziario, come da ordinanza del G.E.
emessa in data 16/02/2024 nella procedura esecutiva immobiliare emarginata, mi sono recato
presso l'immobile pignorato sito Comune di Montalto Uffugo (CS) Via Emilio Cirino suc, piano
02/03, identificato catastalmente al Foglio 50 Particella 265 Subalterno 17 Categoria A/3,
Classe 1, consistenza 7 vani, rendita catastale euro 310,91, previo avviso dato al debitore
esecutato a mezzo pec in data 05/03/2024, al fine di prendere visione e accedere al compendio
pignorato accompagnato dall'ing. Andrea Sijinardi, incaricato della redazione della perizia di stima
dei beni oggetto di procedura esecutiva.

All'interno ho rinvenuto la presenza:

- del debitore

esecutato: DAVANTI ALL'IMMOBILE PIGNORATO DOPO AVER CIOTANATO PER 2 VOLTE
E NON AVER RICEVUTO NESSUNA RISPOSTA ABBIAMO INCONTATO UNA VICINA DEL
CHE CI INFORMAVA CHE PROBABILMENTE NON ERA IN
CASA E CHE POTEVAMO TROVARLO PRESSO LA SUA ATTIVITA' DI "BAR" SITA IN
MONTALTO UFFUGO PIAZZA PIETRO GUIDO - RECATI SUL POSTO ABBIAMO INCONTATO
IL S. [REDAZIONE] CHE DOPO ESSERE QUALCUNTI E INFORMATO LO SIESSO
DEI MOTIVI DELLA NOSTRA PRESENZA, CI HA COMUNICATO DI AVER DELEGATO
ALL'AVV. SANTORO TUTTE LE ATTIVITA' RELATIVE ALLA PROCEDURA COMUNICANDO IL
RECUPERO TELEFONICO DELLO STESSO CHE REAGI IMPEDENDO IN UFFICIO NON ERA DISPONIBILE
DI CONCORDARE CON L'ING. SIJINARDI SIA DECISO DI RIMANDARE L'ACCESSO A DATA NECESSARIA DOPO
AVER CONCORDATO CON L'AVV. SANTORO LO STESSO.

❖ **OBBLIGHI DELL'ESECUTATO**

Ho reso edotto e avvisato i signori sopra indicati:

- circa gli obblighi che gravano ai sensi di legge, con invito ad ottemperarvi, spontaneamente, e senza frapporre ostacoli all'attività degli ausiliari del Giudice dell'esecuzione, ed ho, altresì, avvisato e reso edotto in merito alle funzioni di cui è investito il custode giudiziario e, segnatamente, a titolo non esaustivo:
- il debitore o il detentore ai sensi dell'art. 593 c.p.c. è tenuto a redigere ed a consegnare al sottoscritto custode il conto della gestione patrimoniale dell'immobile che fin d'ora chiedo;
 - il custode deve riscuotere i canoni e le indennità di occupazione e versare dette somme sul conto corrente bancario, vincolato all'ordine del Giudice dell'esecuzione, presso la banca di riferimento dell'Ufficio; pertanto, gli eventuali conduttori, affittuari nonché occupanti – anche senza titolo – debbono versare al custode giudiziario le somme a qualsiasi titolo dovute al debitore esecutato dalla data del pignoramento e che nel caso di morosità prolungata per più di due mesi il custode dovrà avvertire il Giudice per i provvedimenti del caso;
 - l'esecutato è divenuto “mero detentore” dell'immobile/i pignorati e qualora lo stesso o l'occupante non si opponga agli accessi del custode e dell'esperto, su autorizzazione del G.E. ed alle condizioni previste dall'art. 560 c.p.c., potrà continuare ad abitarvi;
 - al debitore ed al custode è fatto divieto di dare in locazione l'immobile pignorato se non previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione;
 - la parte esecutata e/o l'occupante deve provvedere al regolare pagamento delle spese condominiali nelle more della procedura;
 - in caso di mancata collaborazione o di mancato pagamento delle spese condominiali o di inadeguata conservazione del bene pignorato, il giudice potrà revocare l'autorizzazione ad abitare l'immobile e comunque potrà ordinare l'immediata liberazione del bene nei confronti della parte esecutata o dell'occupante senza titolo;

❖ TUTELA DELL'ESECUTATO

A tal riguardo, ho fatto presente che:

- È ANCORA POSSIBILE EVITARE LA VENDITA ed a tal fine il debitore esecutato, oltre alla possibilità di presentare istanza di conversione del pignoramento ai sensi dell'art. 495 cpc, di seguito dettagliata, può contattare, tempestivamente, sia l'avvocato del creditore precedente che gli avvocati dei creditori intervenuti (evitando l'errore di trattare solo con l'avvocato del creditore precedente), i cui nominativi sono indicati nel fascicolo dell'esecuzione (o che potranno essere richiesti al sottoscritto custode), al fine di definire bonariamente la controversia ed evitare ulteriori spese della procedura;
- quanto all'istanza di conversione del pignoramento, ho precisato che, per poter attivare detto procedimento (che comporta il soddisfacimento integrale dei crediti azionati in giudizio, oltre interessi, in un numero massimo di 18 rate mensili), è necessario che il debitore presenti al Giudice un'istanza corredata da un deposito in denaro di una somma

pari ad un quinto del totale dei crediti vantati nei suoi confronti dal creditore procedente e dai creditori intervenuti; e che può esser depositata una sola volta entro e non oltre l'udienza in cui, ai sensi dell'art. 569 cpc, il G.E. emetterà l'ordinanza di vendita.

- ho fatto presente, inoltre, che è interesse del debitore pervenire a un eventuale accordo nel più breve tempo possibile, e ciò al fine di evitare ulteriori spese della procedura e in particolare il maturare degli interessi, le spese legali sostenute da ciascuno dei creditori, etc.
- ho evidenziato, infine, che il giudice dell'esecuzione, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo e sentito il debitore, può sospendere il processo esecutivo fino a 24 mesi, a norma dell'art. 624 bis c.p.c..

A) ACCERTAMENTO DEL SOGGETTO CHE HA IL GODIMENTO DEL COMPENDIO PIGNORATO

Quanto allo stato di occupazione dell'immobile, il sig. _____

dichiara che lo stesso attualmente si trova: _____

B) ACCERTAMENTO DELLE CONDIZIONI DEL COMPENDIO PIGNORATO

Ho proceduto, quindi, alla ricognizione dell'immobile, al fine di verificare la rispondenza dello stato dei luoghi alle risultanze e planimetrie della documentazione in atti (descrizione nel pignoramento immobiliare e relazione notarile sostitutiva ed allegati), nonché verificare le condizioni attuali dei locali.

In particolare, ho appurato, che l'immobile, apparentemente, _____

Al fine di consentire, nell'interesse dei creditori, la cura, la conservazione e l'amministrazione dell'immobile pignorato, ho chiesto, altresì, al debitore se il compendio pignorato necessitasse di opere di urgente manutenzione o se fossero deliberate od in corso di deliberazione spese condominiali straordinarie ed ho appreso quanto segue: _____

Inoltre, ho nuovamente ammonito il sig. _____ del dovere di tempestiva informazione, su di esso gravante, nel caso in cui le condizioni del compendio pignorato dovessero peggiorare ovvero lo stesso necessitasse di urgente manutenzione, invitandolo a contattarmi al fine di consentirmi di segnalare detta situazione al G. E. per adottare i provvedimenti del caso.
Ho avvisato che su chi detiene l'immobile, incombono gli obblighi di manutenzione ordinaria e di custodia di fatto sull'immobile stesso, con la conseguenza che in caso di inadempimento a tali obblighi potrà essere revocata l'autorizzazione ad abitare l'immobile.

D) DICHIARAZIONI DEL DEBITORE / OCCUPANTE

L'esecutato/occupante _____ mi _____ dichiara che: _____

E) MODALITA' RELATIVE ALLA VISITA DEL COMPENDIO PIGNORATO DA PARTE DI POSSIBILI ACQUIRENTI ED ONERI DEL DEBITORE ESECUTATO

Ho informato, inoltre, il sig. _____, che l'immobile pignorato potrà essere visitato da eventuali interessati alla vendita e che, pertanto, il medesimo deve consentire le visite su richiesta del custode, con espreso avvertimento che verranno segnalati al Giudice dell'esecuzione eventuali comportamenti tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita, l'accesso e l'ordinaria gestione ed amministrazione dell'immobile per gli opportuni provvedimenti del caso.
Infine, debitore/occupante dichiara spontaneamente quanto segue:

Il presente verbale viene chiuso alle ore 10:35 e, previa integrale lettura e approvazione dello stesso, viene sottoscritto, anche per conferma, da tutti quanti gli intervenuti.

Data, 13/03/2024

IL CUSTODE GIUDIZIARIO
DOTT. FREDERICO ACCI
Fred

IL ETU
ING. ANDREA SINARO
Andrea Sinaro

APPENDICE

“A1”

Verbale di sopralluogo n. 2 del 26/03/2024

Tribunale Ordinario di Caserta
Esecuzione Immobiliare n. 173/2023
Promossa da
DME sas (creditor procedente)
contro
debitore esentato)

Giudice delegato Dott. Giuseppe Sicilia

V verbale di sopralluogo

L'anno 2024 il giorno ventisei del
Mese di Marzo il sottoscritto
ing. Andrea Sijimorali, nominato
consulente tecnico d'Ufficio per la
procedura in oggetto conformemente
e present concordato con il custode
giudiziario, nominato dal giudice
dell'esecuzione e del luogo del
debitore esentato alle ore 9.30
si è recato nel Comune di Montebello
Officij (CS) alla via Enrico Piria snc
per dare inizio alle operazioni di
consulenza tecnica d'Ufficio. Sul posto
non presenti:

- Dott. Pisolungi ACR in qualità di

pag 1/3

Arch. S. J. P.
F. P.

Custode pignorato;

distesa esecutiva

che esiste l'immobile
in virtù di regolare contratto di locazione.
Il sottoscritto ci unisce il sopralluogo
rilevando preliminarmente la consistenza
architettonica e di finitura del
fabbricato di cui fa parte l'appartamento
oggetto di stima nonché lo stato
di luoghi ove l'immobile è usata.

L'immobile è posto al piano secondo
di un fabbricato per civile abitazione
al piano sottotetto al terzo livello
locali comuni all'appartamento.

All'interno dell'appartamento il
sottoscritto visiona ciascun vano
provvedendo al rilievo degli stessi
come da piante riportate
su separati fogli. Rilievo è stato
di manutenzione dell'appartamento
e di locali sottotetto provvedendo
altresì ad effettuare opportuna
documentazione fotografica. Il sig. Coscetti
Finis dichiara che non è stato
nominato alcun esecutore di
condominio e che comunque sostiene

pag 2/3

delle spese mensili per pulizia
scale e luce.

Riservando di volute gli elent.
raccolti in rapporto alle, avendo
completato le operazioni di
sopraluogo del solo appartamento
in quanto il locale soffitto
risultava chiuso e del quale
non ha al
momento la disponibilità delle
chiavi e che da la disponibilità
per i prossimi giorni trovare
le chiavi della soffitta chiusa
per effettuare il sopralluogo.

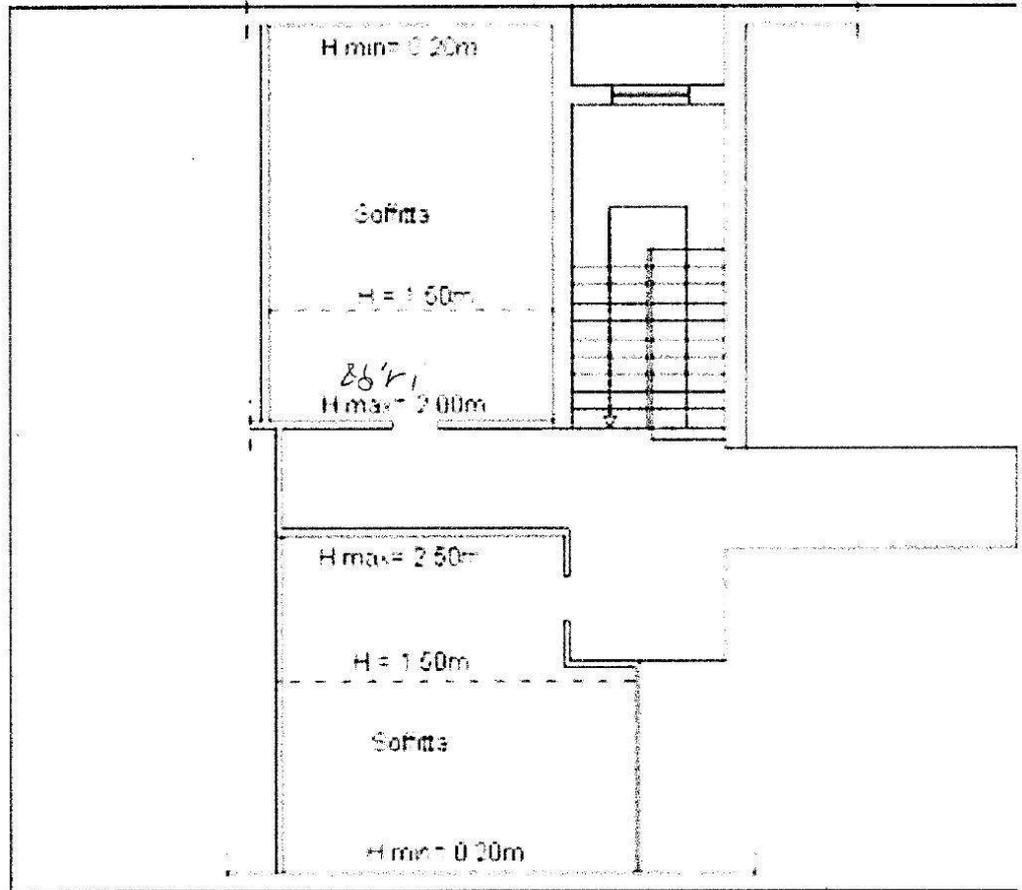
Il presente verbale viene
chiuso alle ore 11,20.

L. P. S.

Quirino J. J. Li

Perizia
/

pag 3/3



APPENDICE

“A2”

Verbale di sopralluogo n. 3 del 10/04/2024

Tribunale Ordinario di Caserta
Esecuzione Immobiliare n. 173/2023

Promossa da
DME sas (creditore procedente)

Contro

deb. (e esecuto)

Giudice delegato Dott. Giuseppe Sicilia

Verbale di Sopralluogo in prosecuzione

Successivamente oggi Mercoledì 10 Aprile

2024 alle ore 12:45 nel Comune di
Montalto Uffugo (CS) alla via Turibio

Cinno Snc in prosecuzione del
verbale di sopralluogo del 26/03/2024

Il sottoscritto ingegnere Andrea
Sijimowski nominato ETV per la

procedura in oggetto ha concordato

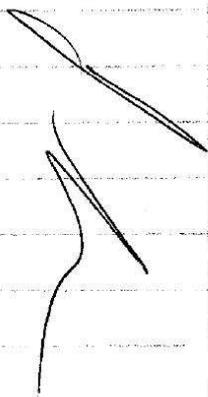
con il debitore esecuto, il sopralluogo
della soffitta che risultava chiusa

nel primo sopralluogo, in data
venerdì 12 aprile.

Il sottoscritto ETV visita il locale
abitato e soffitta provenienti al

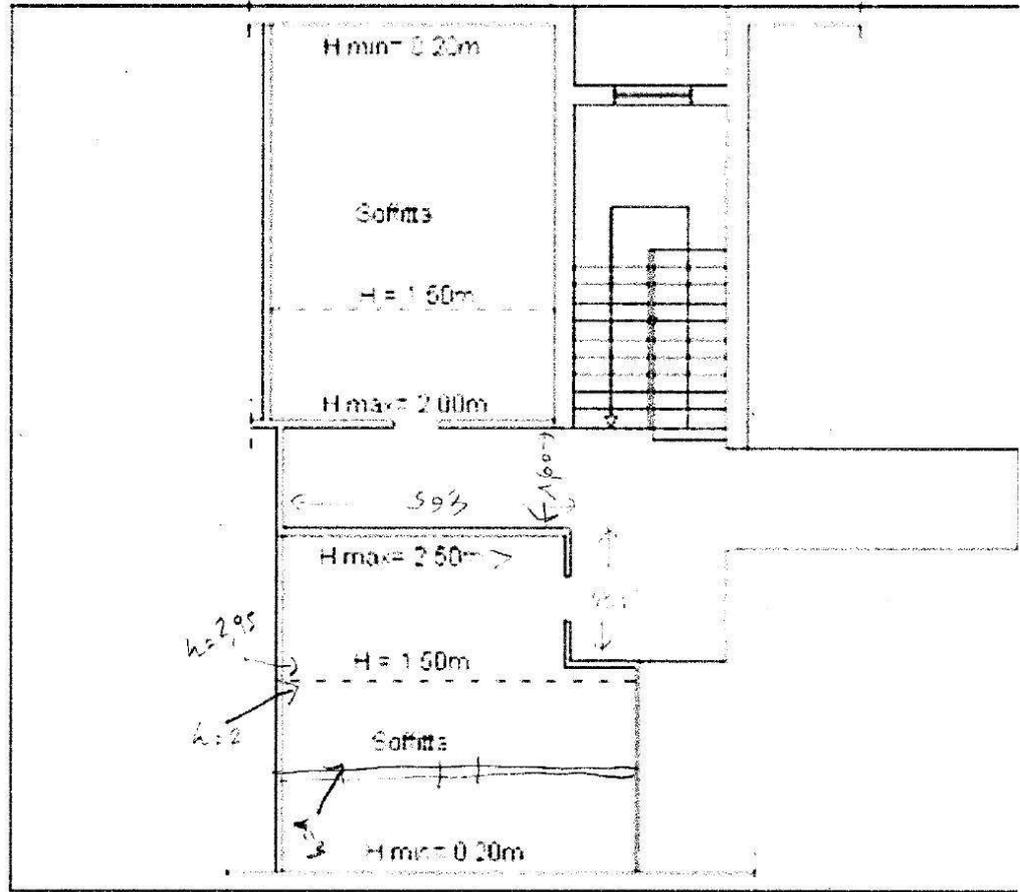
pg 1/2

rilievo dello stesso come da planimetrie
tripartite su separati fogli ed effettuando
adeguata documentazione fotografica.
All'interno della soffitta sono
presenti oggetti ed attrezzature
per attività lirica di proprietà
del debitore esecutato.
Avendo completato le operazioni
di sopralluogo della soffitta alle
ore 13:30 mi provvedo a dare lettura
del presente verbale al debitore esecutato.



Giulio J. P.

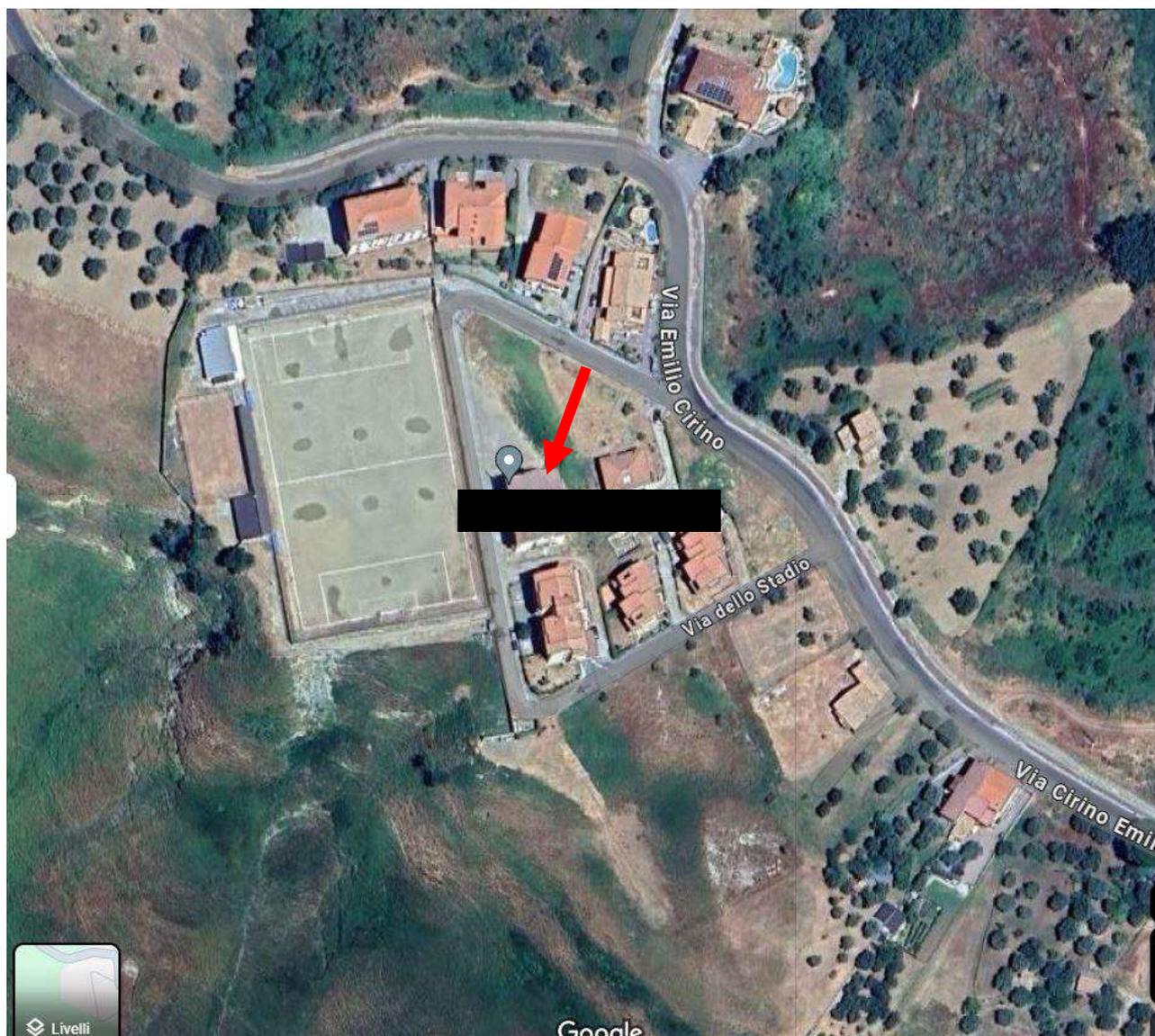
pag 2/2



APPENDICE

“B”

**Foto Aerea della zona in cui è sito il Fabbricato
oggetto di stima sito nel comune di - Montalto
Uffugo (CS) Via Emilio Cirino snc -**



APPENDICE

“B1”

**Documentazione fotografica dell' immobile oggetto di
pignoramento**



Foto N.1: Prospetto fabbricato angolo Sud-Ovest



Foto N.2: Prospetto fabbricato angolo Sud-Est



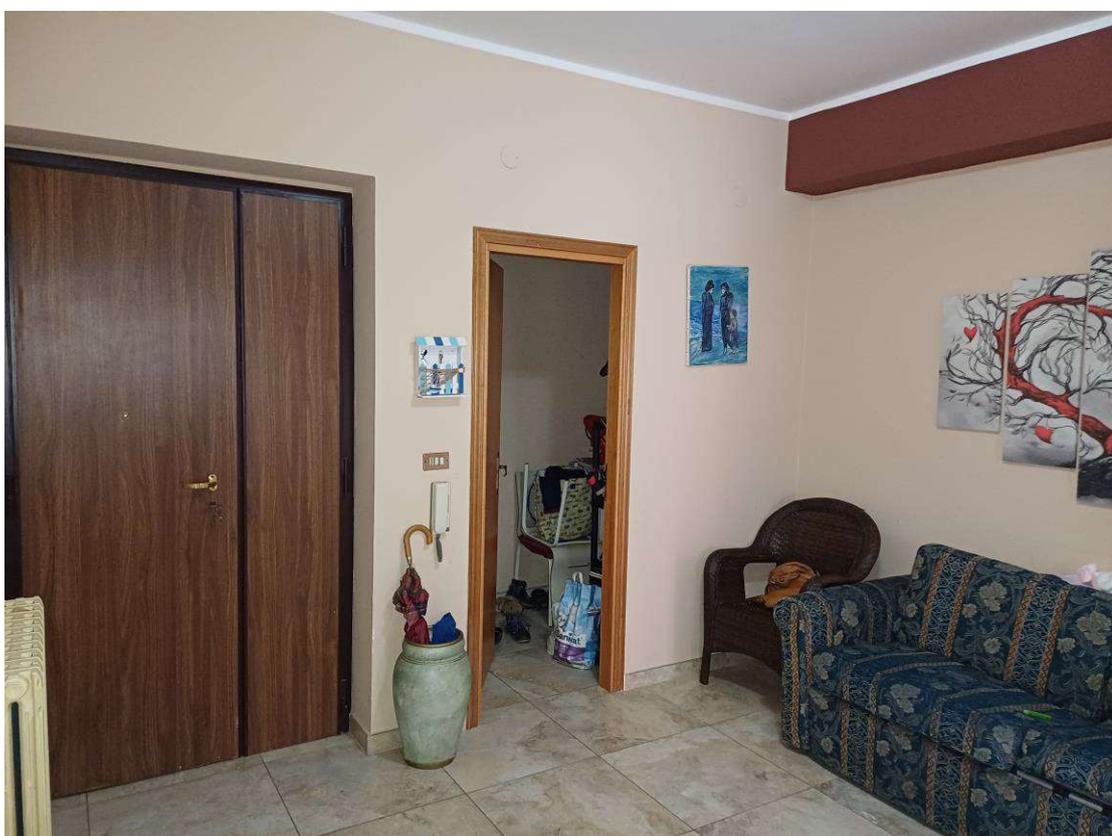
Foto N.3: Prospetto fabbricato angolo Nord - Ovest con ingresso condominiale



Foto N.4: Prospetto fabbricato lato Ovest con ingresso condominiale



Foto NN. 5- 6: Ingresso – disimpegno con ripostiglio



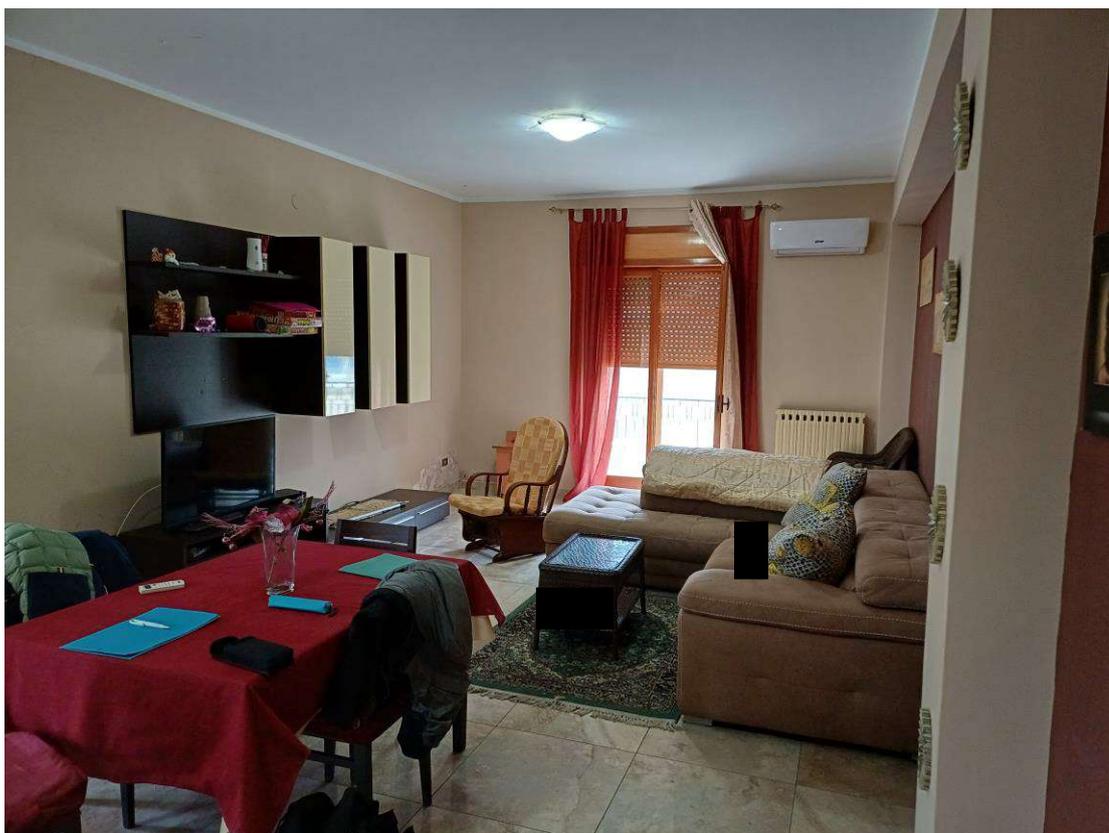


Foto NN. 7- 8: Soggiorno.





Foto N.9: Balcone con accesso dal soggiorno.

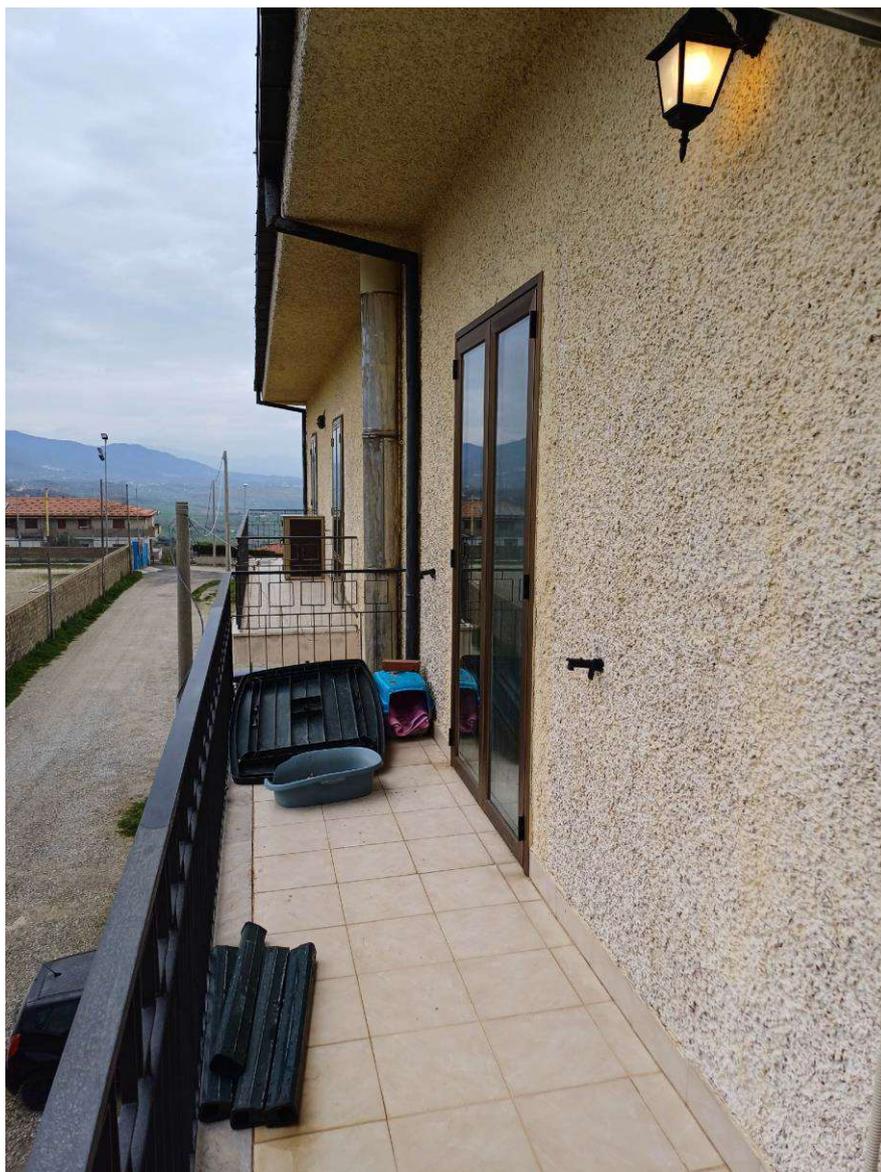


Foto N.10: Balcone con accesso dal soggiorno e dalla camera 1

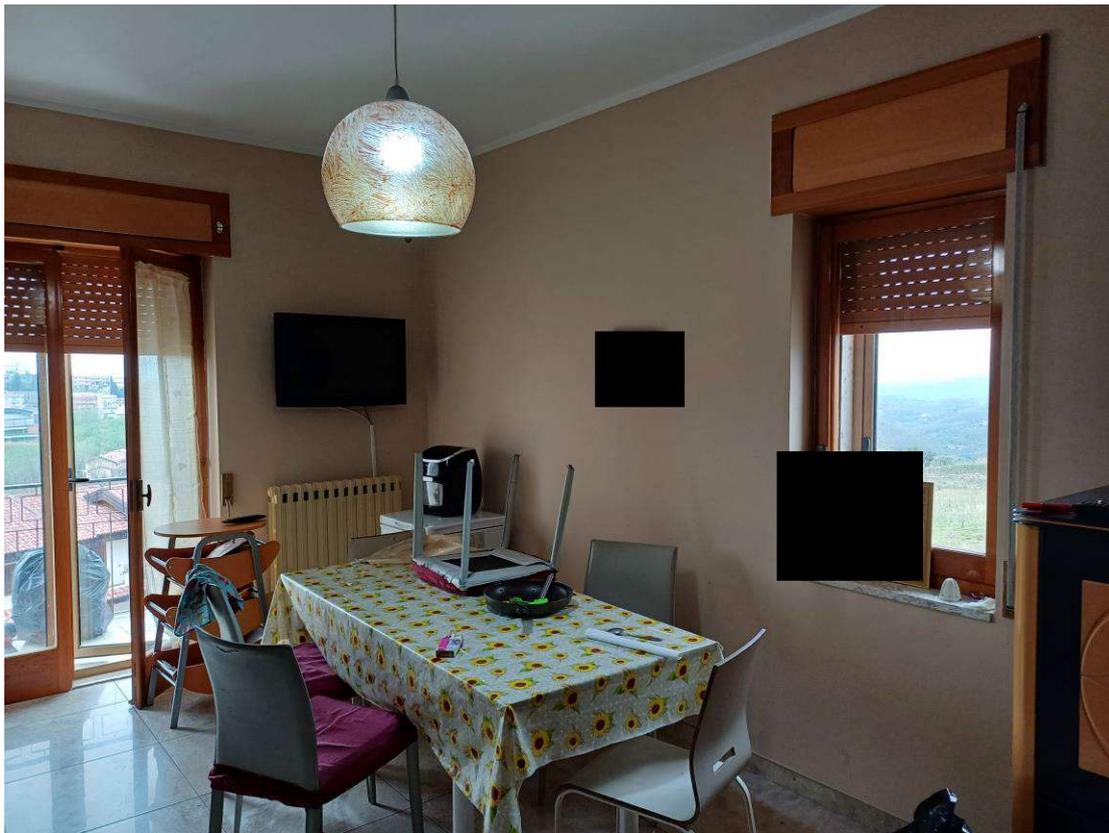


Foto NN.11-12: Cucina.





Foto NN.13-14: Camera 1.





Foto NN.15-16: Camera matrimoniale.

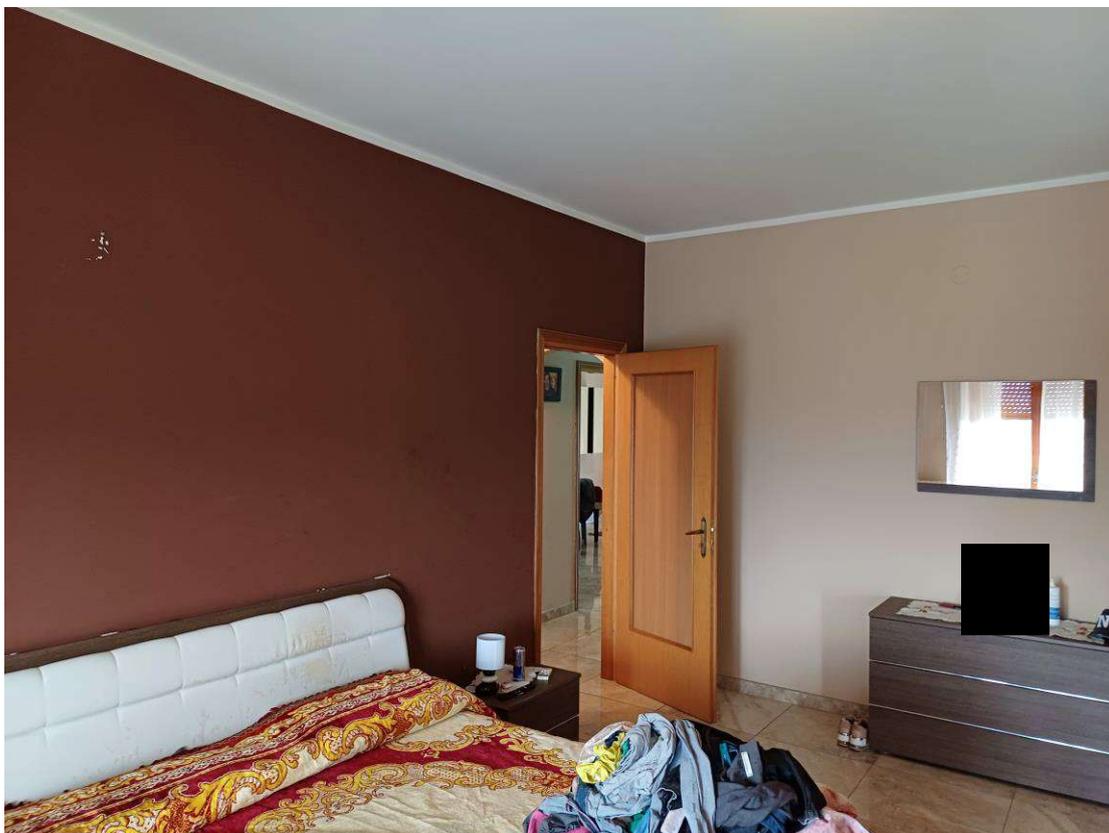




Foto N.17: Bagno



Foto N.18: Bagno



Foto NN.19 - 20: Soffitta A.





Foto NN.21 - 22: Soffitta A.





Foto N.23: Ingresso soffitta B



Foto N.24: Interno soffitta B



Foto N.25: Interno soffitta B



Foto NN.26,27: Interno soffitta B



APPENDICE

“C”

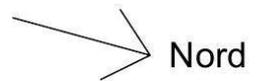
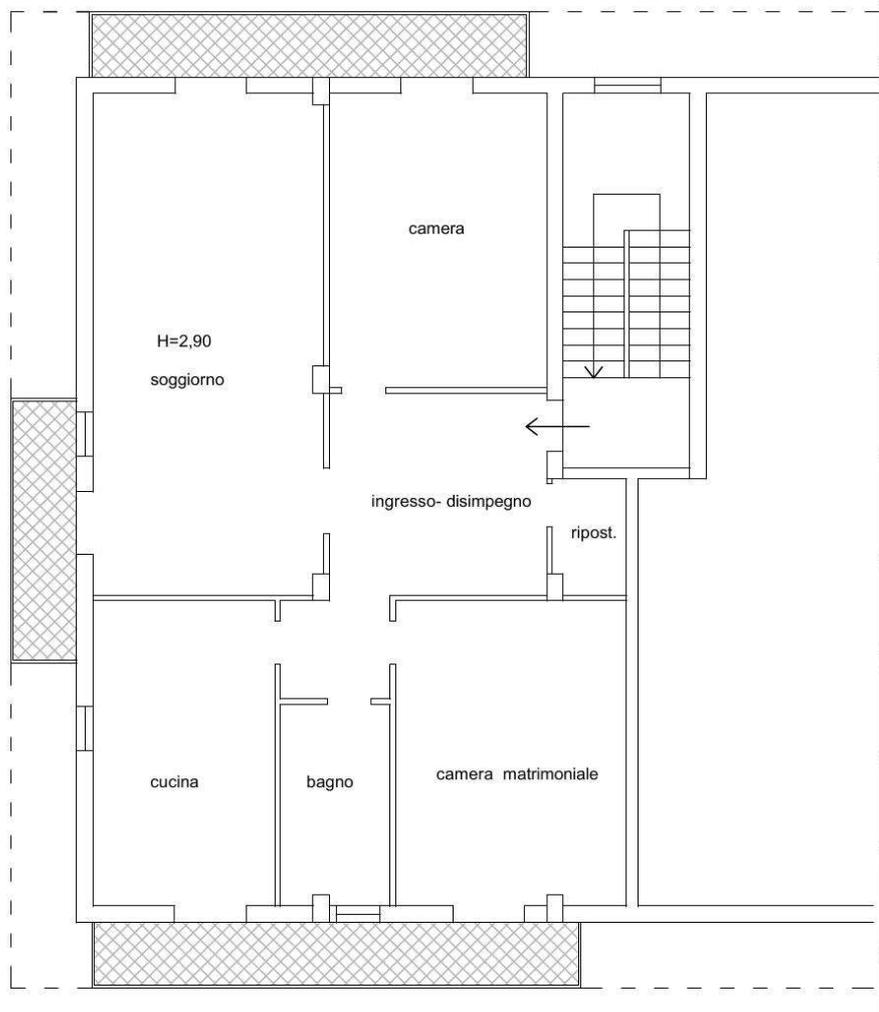
Rilievo del bene oggetto di stima

in scala 1:100;

- **Pianta Piano 2** (appartamento, Foglio 50 P.IIa N. 265 Sub. 17);
- **Pianta Piano 3** (soffitta A e soffitta B, Foglio 50 P.IIa N. 265 Sub. 17);

Foglio 50 P.IIa 265 sub. 17

Piano Secondo



Foglio 50 P.Ila 265 sub. 17

Piano Terzo
(Sottotetto)

