

ALLEGATO N°6

PERIZIA DI STIMA SENZA DATI PERSONALI

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI COSENZA
Sezione I esecuzioni immobiliari
PROCEDURA N° 62/2018

RELAZIONE
DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

QUESITI 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'art. 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 precedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;*

oppure:

- *Se il creditore precedente 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 precedente 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 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..

QUESITI

- 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 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 effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 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 idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative.*
- 7) *Ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.*
- 8) *A verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi 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 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 in 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 struttura 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 alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante, nonché circa la sua sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*
- 12) *Ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.*
- 13) *Ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.*
- 14) *A depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.*
- 15) *Ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n.47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente alla procedura di vendita.*

RISPOSTE AI QUESITI 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'art. 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 precedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;*

Il creditore non ha optato per il deposito dei certificati della conservatoria dei RR.II.

oppure:

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

Il creditore ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva, redatta dal [REDACTED] in data 04.05.2018.

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

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

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

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

La certificazione risale ad un atto di compravendita per [REDACTED] di [REDACTED] del [REDACTED], trascritto presso la [REDACTED] in data [REDACTED] ai n. [REDACTED] registro particolare.

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 fascicolo di causa non risultano presenti estratti catastali attuali e neanche estratti catastali storici. Si è provveduto al reperimento degli stessi presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza e vengono riportati in allegato (Vds. All. n°1 "Visure catastali") e (Vds. All. n°2 "Planimetrie catastali").

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

I dati catastali e storici degli immobili pignorati sono stati indicati nella certificazione notarile sostitutiva.

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

Essendo una società non è necessario 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.

Non necessario.

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.

Non necessario.

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..

Non necessario.

Effettuati i controlli preliminari richiesti sopra definiti, si procede alla redazione della consulenza dando risposta ai quesiti di seguito riportati.

RISPOSTA AI QUESITI

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;

Gli immobili oggetto di pignoramento fanno parte di un fabbricato sito nel Comune di Rende alla Via Venezia n.47 e comprendono due unità immobiliari destinate ad ufficio e due box garage. Di seguito si riportano i dati catastali.

<i>Lotto</i>	<i>Foglio</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub</i>	<i>Categoria</i>
1	50	51	81	A/10 uffici
2	50	51	84	A/10 uffici
3	50	51	16	C/6 Garage
4	50	51	29	C/6 Garage

- *Foglio 50 p.lla 51 sub 81: trattasi di appartamento posto al piano terra con destinazione d'uso ufficio, confina a nord e ad est con cortile esterno del fabbricato, ad ovest con il sub 72 ed a sud con il sub 82;*
- *Foglio 50 p.lla 51 sub 84: trattasi di appartamento posto al piano primo con destinazione d'uso ufficio, confina a nord con il vano scala identificato con il sub 70, ad ovest con il sub 48, ad est e sud con il cortile esterno;*

- Foglio 50 p.lla 51 sub 16: trattasi di box/garage posto al piano primo seminterrato con destinazione d'uso garage, confina ad est con corridoio di accesso ai garage identificato con il sub 2, a nord con il sub 15, a sud con il sub 17 e ad ovest con il sub 23;
- Foglio 50 p.lla 51 sub 29: trattasi di box/garage posto al piano primo seminterrato con destinazione d'uso garage, confina ad est con corridoio di accesso ai garage identificato con il sub 2, a nord con il sub 28 ed a sud con il sub 30.

Non è necessario suddividere ciascuna unità immobiliare in più lotti essendo le stesse singolarmente vendibili.

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

- Foglio 50 p.lla 51 sub 81 : l'unità immobiliare destinata ad ufficio A/10 è posizionata al piano terra ed è composta da un vano principale mediante il quale si accede al bagno (**Vds. Allegato n°3- Foto n°1-2**). Si precisa che nel bagno è presente una porta di accesso al sub 82 che non è indicata nella planimetria catastale (**Vds. Allegato n°3- Foto n°3**). Pertanto si deve procedere alla sua chiusura mediante la rimozione dell'attuale porta a scrigno presente e realizzazione di una muratura in mattoni forati completa di intonaco su entrambe le facce e provvedere altresì al sezionamento degli impianti idrici, elettrici e termico con il conseguente rifacimento degli stessi. Per tale intervento si è richiesto un preventivo ad una ditta specializzata riportato in allegato (**Vds. Allegato n°7**). L'importo per l'esecuzione di tali opere ammonta ad € 5.509,00 oltre I.V.A.;
- Foglio 50 p.lla 51 sub 84: l'unità immobiliare destinata ad ufficio è posizionata al primo piano ed è composta da n.5 vani principali e n.2 bagni; tramite l'ingresso (**Vds. Allegato n°3- Foto n°4**) si accede ad un ampio vano destinato a sala d'attesa e ad un terrazzo coperto, tramite un corridoio a due vani ufficio (**Vds. Allegato n°3- Foto n°5-5a**) ubicati rispettivamente sul lato destro e sinistro dello stesso, quest'ultimo dotato di terrazzo coperto. Sempre tramite il corridoio si accede ad un ulteriore disimpegno che consente l'accesso ad un piccolo ripostiglio, due bagni (**Vds. Allegato n°3- Foto n°6-7**) di cui uno dotato di terrazzo e due ambienti destinati ad ufficio; è presente altresì un terrazzo accessibile mediante uno dei vani ufficio. L'unità immobiliare presenta una pavimentazione in gres, infissi provvisti di vetrocamera, pareti intonacate e tinteggiate, per quanto concerne il bagno principale, questo è provvisto di rivestimento, mentre quello secondario risulta essere rivestito in parte.
- Foglio 50 p.lla 51 sub 16: il box garage, posto al piano primo seminterrato, è costituito da un unico vano accessibile da una serranda metallica (**Vds. Allegato n°3- Foto n°8**). Risulta pavimentato in cemento industriale e le pareti sprovviste di intonaco.
- Foglio 50 p.lla 51 sub 29: il box garage, posto al piano primo seminterrato, è costituito da un unico vano accessibile da una serranda metallica (**Vds. Allegato n°1- Foto n°9**). Risulta pavimentato in cemento industriale e le pareti si presentano intonacate a civile.

In merito all'esercizio dell'opzione I.V.A. per quanto previsto dall'art. 10 D.P.R. 633/1972, comma 8-ter, essendo l'esecutato costruttore del fabbricato e lo stesso ultimato da più di 5 anni non è soggetto al regime I.V.A..

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.*

Si precisa che l'edificio è stato realizzato con [redacted] e [redacted] intestati a [redacted]

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

Si precisa che l'edificio è stato realizzato con [redacted] e [redacted] intestati a [redacted]

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

Si precisa che non sono presenti terreni.

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

Di seguito si riportano i dati catastali degli immobili oggetto di pignoramento.

Lotto	Foglio	P.lla	Sub	Categoria
1	50	51	81	A/10 uffici
2	50	51	84	A/10 uffici
3	50	51	16	C/6 Garage
4	50	51	29	C/6 Garage

Si è riscontrata la corrispondenza planimetrica catastale di ciascuna unità immobiliare con le planimetrie catastali risultando conformi. Pertanto non è necessario effettuare denunce di variazioni catastali.

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.*

Si precisa che all'atto della notifica del pignoramento la parte eseguita era intestataria degli immobili per come risulta dalla tabella di seguito riportata.

Lotto	Foglio	P.lla	Sub	Categoria	Intestataria Attuale	Proprietà
1	50	51	81	A/10 uffici	██████████	1000/1000
2	50	51	84	A/10 uffici	██████████	1000/1000
3	50	51	16	C/6 Garage	██████████	1000/1000
4	50	51	29	C/6 Garage	██████████	1000/1000

Le unità immobiliari, in base alla loro conformazione sono singolarmente vendibili e non è possibile definire una divisione in porzioni di valore simile.

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 indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.*

Il terreno della superficie di mq 2040 su cui è stato costruito il fabbricato ed individuato in catasto al foglio 50 p.lla 26/B è pervenuto alla ██████████ dai ██████████ con atto di compravendita del ██████████ di Cosenza in data ██████████ trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza in data ██████████ ai numeri ██████████. e ██████████..

Alla società ██████████ l'intera proprietà dell'unità immobiliare in Rende alla Via Venezia distinta al catasto fabbricati al foglio 50 particella 51 natura D.8 al piano terra ed al catasto terreni al foglio 50 particella 51 natura E.U. di are 20.40, è pervenuta dalla ██████████

nata a Cosenza il 7/12/1938, con l'atto di compravendita redatto dal [REDACTED] in data 13/06/2006 repertorio 24975, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] r.g. e [REDACTED] registro particolare.

L'intera proprietà delle unità immobiliari distinte al catasto fabbricati al foglio 50 p.lla 521 sub 84 natura A10 di vani 5,5, al piano primo e p.lla 52 sub 16 natura C6 di mq 31 al piano S1, è pervenuta, tra gli altri immobili alla società [REDACTED] con sede in Rende [REDACTED] con l'atto di compravendita del [REDACTED] ntis di Cosenza del 09.01.2014 repertorio 41479 trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Cosenza il 31/01/2014 ai n. 3332 registro generale e 2321 registro particolare.

Elenco delle formalità:

Trascrizione convenzione edilizia registro generale n. 41332, registro particolare n. 27514 del 17.11.2006 a favore del [REDACTED], contro [REDACTED] con sede in Cosenza [REDACTED], in virtù di atto per [REDACTED] di Cosenza del 14.11.2006 rep. 26033. Immobili interessati: intera proprietà delle unità immobiliari in Rende, alla località Roges n. 47, distinte in catasto fabbricati al foglio n. 50 particella 51 natura D8 al piano T e al catasto Terreni in Rende al foglio n. 50 particella 51 natura EU ente urbano di are 20.40. La società [REDACTED] si obbliga a cedere gratuitamente al [REDACTED] le aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondarie da effettuarsi al rilascio dei singoli permessi a costruire; si obbliga per se ed aventi causa a qualsiasi titolo, alla esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria fino agli allacciamenti delle reti esistenti, e precisamente a) strada;b) spazi di sosta; c) rete di fognatura; d) rete idrica; e) canalizzazione doppia per distribuzione energia elettrica per illuminazione pubblica e privata; f) canalizzazione per rete telefonica; g) pubblica illuminazione; h) verde primario.

Trascrizione atto unilaterale l'obbligo edilizio registro generale n. 3535 registro particolare n. 2746 del 25/01/2007 a favore [REDACTED], contro [REDACTED] in virtù di atto per [REDACTED] del 09.01.2007 rep. 26442. Immobili interessati: intera proprietà delle unità immobiliari in Rende ,alla località Roges Via Venezia, distinte in catasto distinte in catasto fabbricati al foglio n. 50 particella 51 natura D8 al piano T e al catasto Terreni in Rende al foglio n. 50 particella 51 natura EU ente urbano di are 20.40. La società [REDACTED] proprietaria del terreno sopra descritto, ha dichiarato di assoggettare e vincolare, in favore del Comune di rende ed a servizio esclusivo del citato costruendo fabbricato una superficie di terreno di complessivi mq 2020.

Iscrizione ipoteca volontaria registro generale n. 30668 registro particolare n. 7964 del 09.08.2007 di euro 6.000.000,00 a favore di [REDACTED] con sede in Cosenza contro [REDACTED], in virtù di atto per [REDACTED] di Cosenza del 06.08.2007 rep. N. 27720. Mutuo condizionato di euro 4.000.000,00 da rimborsare in 23 anni. Ipoteca su: intera proprietà delle unità immobiliari in Rende alla Via Venezia n. 47 distinte in catasto fabbricati al foglio n. 50 particella 51 natura D8 al piano T e al catasto Terreni in Rende al foglio n. 50 particella 51 natura EU ente urbano di are 20.40.

Annotazioni

Registro generale n.11904 registro particolare n. 1306 del19/4/2010. Erogazione parziale.

registro generale n. 11905 registro particolare n.1307 del 19/4/2010, in virtù di atto per [REDACTED] di Cosenza del 28/12/2009 repertorio n. 32831. Riduzione di somma dovuta da Euro 4.000.000,00 a Euro 3.840.000,00.

Registro generale n.11906 registro particolare n. 1308 del 19/4/2010, in virtù di atto per [REDACTED] di Cosenza del 28/12/2009 repertorio n. 32831. Restrizione di beni relativa alle unità immobiliari in Rende distinte al Catasto Fabbricati al foglio 50 particella 51 subb. 59, 60 e 17;

Registro generale n.14645 registro particolare n. 1762 del 19/5/2011. Erogazione parziale.

Registro generale n.14646 registro particolare n. 1763 del 19/5/2011, in virtù di atto per [REDACTED] di Cosenza del 21/3/2011 repertorio n. 35468. Riduzione di somma dovuta da Euro 3.840.000,00 a Euro 3.726.000,00.

Registro generale n.14647 registro particolare n.1764 del 19/5/2011, in virtù di atto per [REDACTED] di Cosenza del 21/3/2011 repertorio n. 35468. Restrizione di beni relativa all'unità immobiliare in Rende distinta al Catasto Fabbricati foglio 50 particella 51 sub. 51.

Registro generale n. 21786 registro particolare n. 2751 del 2/8/2011. Erogazione a saldo.

Registro generale n. 21787 registro particolare n. 2752 del 2/8/2011, in virtù di atto per [REDACTED] di Cosenza del 3/6/2011 repertorio n. 35968. Riduzione di somma dovuta da Euro 4.000.000,00 a Euro 3.724.000,00; riduzione somma dell'ipoteca da Euro 6.000.000,00 e Euro 5.175.000,00.

Registro generale n. 21788 registro particolare n. 2753 del 2/8/2011, in virtù di atto per [REDACTED] di Cosenza del 3/6/2011 repertorio n. 35968. Restrizione di beni relativa alle unità immobiliari in Rende distinte al Catasto Fabbricati al foglio 50 particella 51 subb. 26, 31, 49, 54, 66, 67, 68, 82, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 39, 70, 76, 77, 78, 79, 80, 85, 101.

Registro generale n. 27109 registro particolare n. 3259 del 29/9/2011, in virtù di atto per [REDACTED] di Cosenza del 3/6/2011 repertorio n. 35968. Frazionamento in quota, tra le altre, all'unità immobiliare in Rende distinta al Catasto Fabbricati al foglio 50 particelle 51 sub. 16, è stata attribuita una quota capitale pari a Euro 24.000,00 e una quota ipoteca pari a Euro 36.000,00; all'unità immobiliare ivi distinta al Catasto Fabbricati al foglio 50 particelle 51 sub. 29, è stata attribuita una quota capitale pari a Euro 18.000,00 e una quota ipoteca pari a Euro 27.000,00; all'unità immobiliare ivi distinta al Catasto Fabbricati al foglio 50 particelle 51 sub. 81, è stata attribuita una quota capitale pari, a Euro 40.000,00 e una quota ipoteca pari a Euro 60.000,00; e all'unità immobiliare ivi distinta al Catasto Fabbricati al foglio 50 particelle 51 sub. 84, è stata attribuita una quota capitale pari a Euro 198.000,00 e una quota ipoteca pari a Euro 297.000,00;

Comunicazioni.

n. 2819 del 15/11/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 1/11/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 5/12/2011 relativa immobiliare in Rende distinta al Catasto al foglio 50 particella 51 sub. 44.

n. 1912 del 22/8/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 1/8/2012. Cancellazione parziale eseguita in data 4/9/2012 relativa all'unità immobiliare in Rende distinta Catasto al foglio 50 particella 51 sub. 57.

n. 894 del 3/4/2014 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 21/3/2014. Cancellazione parziale eseguita in data 23/4/2014 relativa alle unità immobiliari in Rende distinte al Catasto al foglio 50 particella 51 subb. 55 e 19.

n.220 del 21/1/2016 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 10/12/2015. Cancellazione parziale eseguita in data 25/1/2016 relativa alle unità immobiliari in Rende distinte al Catasto al foglio 50 particella 51 subb. 62 e 25.

Trascrizione convenzione edilizia registro generale n.19381 registro particolare n. 13814 del 12/6/2008 a favore [REDACTED], contro [REDACTED] con sede in Cosenza codice fiscale [REDACTED], in virtù di atto per [REDACTED] di Rende del 10/6/2008 repertorio n. 90821. Immobili interessati: intera proprietà dell'unità immobiliare in Rende distinta al Catasto Terreni al foglio 50 particella 51 natura T di are 20.20. il lottizzante, si è obbligato per se ed aventi causa a qualsiasi titolo, alla esecuzione delle opera di urbanizzazione primaria fino agli allacciamenti della reti esistenti, e precisamente: a) strada b) spazi di sosta e di parcheggio, c) rate fognante, d) rate idrica, e) canalizzazione doppia per distribuzione energia elettrica per illuminazione pubblica e privata f) canalizzazione per rete telefonica, g) pubblica illuminazione; h) verde primario. L'esecuzione di tali opere dovrà avvenire contemporaneamente alla costruzione dei singoli edifici in modo tale da assicurare i servizi necessari ed indispensabili agli edifici realizzati.

Trascrizione domanda giudiziale esecuzione in forma specifica registro generale n. 13500 registro particolare n. 10778 del 3/6/2014 a favore [REDACTED] nata a Scigliano il 4/12/1962 quale bene personale, contro [REDACTED] con sede in Cosenza, in virtù di domanda giudiziale del Tribunale Cosenza del 5/5/2014: Immobili interessati: intera proprietà delle unità immobiliari in Rende, alla Via Venezia n. 47, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 50 particella 51 sub. 81 natura A10 di 1 vano al piano T e particella 51 sub. 77 natura EU di mq. 12 al piano T.

Iscrizione ipoteca conc. Amministrativa/riscossione registro generale n. 25951 registro particolare n. 2597 del 2/10/2017 di euro 188.903,08 a favore [REDACTED] con sede in Roma codice fiscale [REDACTED] domicilio ipotecario eletto in Cosenza alla Via XXIV Maggio Pal. K2000, contro [REDACTED] con sede in Rende, in virtù atto dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione di Roma del 27/9/2017 repertorio n. 2468. A garanzia della somma di euro 94.451,54. Ipoteca su: 1) intera proprietà dell'unità immobiliare in Rende, distinta al Catasto Fabbricati foglio 50 particella 51 sub. 77 natura FI-area urbana; 2) intera proprietà delle unità immobiliari in Rende, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 50 particella 51 sub. 81 natura A10 di 1 vani e particella 51 sub. 29 natura C6 di mg. 28.

Trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 6596 registro particolare e n. 5308 del 15/3/2018 a favore [REDACTED] con sede in Bergamo, contro [REDACTED] con sede in Cosenza e [REDACTED] con sede in Rende in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Cosenza dell'1/3/2018 repertorio n. 353/2018. Pignoramento su: 1) intera proprietà delle unità immobiliari in Rende, alla Via Venezia, distinte Catasto Fabbricati

foglio 50 particella 51 sub. 29 natura C6 di mq. 28 al piano S1 e particella 51 sub. 81 natura A10 di 1 vano al piano T, di proprietà della società [REDACTED]; 2) intera proprietà delle unità immobiliari in Rende, alla Via Venezia, distinta al Catasto Fabbricati foglio 50 particella 51 sub. 16 natura C6 di mq 31 al piano S1 e particella sub. 84 natura A10 di 5,5 vani al piano 1, di proprietà della [REDACTED]

9) *A determinare il valore degli immobili pignorati ai sensi del novellato art.569 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 in possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.*

- CALCOLO DELLE SUPERFICI

Le superfici commerciali delle unità immobiliari oggetto di stima, sono state computate sulla base di quanto disposto dall'allegato C "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastali delle unità immobiliari a destinazione ordinaria" del DPR 138/08. Tale DPR prevede l'attribuzione delle seguenti percentuali di calcolo:

- a) 100% relativamente alla superficie di vani principali ed accessori diretti
- b) 100% relativamente alla superficie in pianta dei muri interni e perimetrali di spessore massimo fino a cm 50;
- c) 50% della superficie in pianta di muri in comune con altre unità immobiliari;
- d) 30% della superficie di balconi, terrazzi e simili fino a 25 mq e del 10% per la parte eccedente;
- e) Per le aree scoperte che costituiscono pertinenze esclusive delle singole unità immobiliari computate nella misura del 10 % fino alla superficie definita nella lettera "a" e del 2% per superfici eccedenti detto limite.

Sulla base dei rilievi eseguiti e delle planimetrie allegate si sono determinate le superfici che vengono di seguito riportate .

Foglio	P.la	Sub	Piano	Destinazione	Sup. Lorda	Incidenza	Sup. Commerc.	Sup. Comm. Unità
					[mq]	[%]	[mq]	[mq]
50	51	81	T	Ufficio	25,20	100,00%	25,20	25,20
50	51	84	1	Ufficio	111,49	100,00%	111,49	117,67
				Balconi (mq 20,60)	20,60	30,00%	6,18	
50	51	16	S1	Box/Garage	33,34	100,00%	33,34	33,34
50	51	29	S1	Box/Garage	29,84	100,00%	29,84	29,84

- METODO DI STIMA

Per la determinazione del valore delle unità immobiliari si è fatto riferimento al più probabile valore di mercato. Il più probabile valore di mercato di un bene è per definizione, quello al quale si perviene al termine di un giudizio estimativo effettuato per comparazione tra i prezzi noti del libero mercato ricavati con la teoria dell'ordinarietà con il bene oggetto di stima.

Questo, per gli immobili viene, di norma, effettuato con il criterio di comparazione di beni di uguali caratteristiche presenti sul mercato, oggetto di recente compravendita, aventi condizioni "ordinarie". Si dovrà, in definitiva, determinare il costo effettivo di compravendita ottenuto da accurate indagini sul considerato mercato in cui rientra l'immobile.

In genere, il costo di compravendita viene indicato con il parametro "metro quadro" (mq), e varia in funzione della tipologia dell'immobile, della sua ubicazione e zona residenziale, delle sue caratteristiche intrinseche e di rifinitura, della sua "appetibilità", del suo grado di manutenzione (o della sua età), dal piano di elevazione fuori terra e da altri parametri.

Inoltre, il costo di compravendita può variare anche in funzione della tipologia dell'ambiente, se la superficie è, o no, di tipo residenziale. Ad esempio il valore dei balconi o delle verande è ben differente del valore di uno qualsiasi degli ambienti interni dell'appartamento.

Per tenere conto della minore incidenza delle superfici non residenziali, è conveniente calcolare la superficie ragguagliata delle unità sopra determinate. Tale area si ottiene sommando tutte le superfici presenti nell'immobile dopo averli moltiplicati per opportuni coefficienti correttivi che nel caso in esame sono stati scelti sulla base delle condizioni dell'immobile inteso nella sua globalità e in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle singole unità immobiliari che mostrano un grado di rifinitura superiore alla media della zona. Di seguito si riportano i coefficienti utilizzati.

CARATTERISTICHE	COEFFICIENTI CORRETTIVI			
	sub 81	sub 84	sub 16	sub 29
Piano con ascens.	0.80	0.90	-	-
Stato di conservazione	1	1	-	-
Luminosità	1	1	-	-
Esposizione	1.05	1.05	-	-
Edificio	1.05	1.05	-	-
Riscaldamento	1.05	1.05	-	-
Vetustà	1	1	-	-
Servizi igienici	0.95	1	-	-
Condizionatore	1.02	1.02	-	-
Finestrature	1.03	1.03	-	-
Parcheggio comune	1.04	1.04	-	-
coefficiente globale	0.961	1.138	-	-

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile si sono utilizzati i valori indicati dall'osservatorio immobiliare OMI dell'Agenzia del Territorio relativi al comune di Rende per gli immobili ricadenti nella fascia suburbana B3, dove vengono indicati per uffici e box i valori relativi al secondo semestre del 2019 che di seguito si riportano.

BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOBILIARI AGENZIA DEL TERRITORIO II SEMESTRE 2019						
<i>Tipologia</i>	<i>Stato conservativo</i>	<i>Valore di mercato</i>		<i>Valori locazioni</i>		
		<i>Min</i>	<i>Max</i>	<i>Min</i>	<i>Max</i>	<i>Medio</i>
		[€/mq]	[€/mq]	[€/mq mese]	[€/mq mese]	[€/mq mese]
Uffici	Normale	1.100,00	1.700,00	5,6	8,7	7,15
Box	Normale	620,00	820,00	3,0	4,0	3,5

I valori del borsino immobiliare dove per la zona in esame vengono riportati i valori di seguito indicati.

BORSINO IMMOBILIARE	Valori di mercato			Valori Locazioni		
<i>Tipologia</i>	<i>Min</i>	<i>Max</i>	<i>Media</i>	<i>Min €/mq</i>	<i>Max €/mq</i>	<i>Media €/mq</i>
Ufficio	902,40	1442,90	1172,65	5,03	8,00	6,51
Box	512,30	716,28	614,29	2,70	3,82	3,27

- VALORE AGENZIE IMMOBILIARI SU RENDE

Questo valore si può ottenere mediante un'attenta ed accurata indagine in zona presso gli operatori economici professionisti del settore, mediatori ed i più importanti studi notarili.

Sono state prese in considerazione n.3 unità immobiliari in vendita nello stesso fabbricato in cui sono ubicati gli immobili oggetto di stima, di seguito vengono riportati gli importi di vendita:

<i>Campione [n.]</i>	<i>Prezzo di vendita [€]</i>	<i>Superficie [m²]</i>	<i>Prezzo [€/m²]</i>
1 (ufficio)	195.000,00	150,00	1.300,00
2 (ufficio)	88.000,00	52,00	1.692,00
3 (ufficio)	90.000,00	70,00	1.285,00
		Valore medio	1.425,00

Il valore medio preso in considerazione è pari a **1.425,00 €/m²**.

<i>Campione [n.]</i>	<i>Prezzo di vendita [€]</i>	<i>Superficie [m²]</i>	<i>Prezzo [€/m²]</i>
1 (box garage)	25.000,00	36,00	694,44
2 (box garage)	35.000,00	48,00	729,17
3 (box garage)	26.000,00	36,00	722,00
		Valore medio	715,20

Il valore medio preso in considerazione è pari a **715,00 €/m²**.

Il valore normale degli immobili è dato dal prodotto tra il valore normale unitario e la superficie espressa in metri quadrati.

$$\text{Valore normale} = \text{Valore normale unitario} \times \text{superficie (mq)}$$

Il valore normale unitario degli immobili è determinato dall'applicazione della seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = (\text{Val OMI MAX} + \text{Val OMI MIN})/2$$

Dove:

Val OMI MIN e Val OMI MAX indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Sulla base di queste disposizioni di seguito si riporta la tabella dei valori delle unità immobiliari sulla base dei prezzi indicati dall'Osservatorio immobiliare con riferimento al secondo semestre dell'anno 2019.

OSSERVATORIO IMMOBILIARE								
<i>Foglio</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub</i>	<i>Piano</i>	<i>Sup. Comm. Unità</i>	<i>Val. unitario</i>	<i>Coeffic. Correttivi</i>	<i>Sup. conv.</i>	<i>Val. Commerciale</i>
				<i>[mq]</i>	<i>[€/mq]</i>		<i>[mq]</i>	<i>€</i>
50	51	81	T	25,20	1.400,00	0,961	24,50	34.300,00
50	51	84	1	117,67	1.400,00	1,138	133,91	187.474,00
50	51	16	S1	33,34	720,00		33,34	24.005,00
50	51	29	S1	29,84	720,00		29,84	21.485,00

Di seguito si riportano i valori delle singole unità immobiliare sulla base dei prezzi medi rilevati dal Borsino immobiliare.

BORSINO IMMOBILIARE								
<i>Foglio</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub</i>	<i>Piano</i>	<i>Sup. Comm. Unità</i>	<i>Val. unitario</i>	<i>Coeffic. Correttivi</i>	<i>Sup. conv.</i>	<i>Val. Commerciale</i>
				<i>[mq]</i>	<i>[€/mq]</i>		<i>[mq]</i>	<i>€</i>
50	51	81	T	25,20	1.172,65	0,961	24,50	28.729,93
50	51	84	1	117,67	1.172,65	1,138	133,91	133.576,56
50	51	16	S1	33,34	614,29		33,34	20.480,43
50	51	29	S1	29,84	614,29		29,84	18.330,41

AGENZIE IMMOBILIARI SU RENDE								
<i>Foglio</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub</i>	<i>Piano</i>	<i>Sup. Comm. Unità</i>	<i>Val. unitario</i>	<i>Coeffic. Correttivi</i>	<i>Sup. conv.</i>	<i>Val. Commerciale</i>
				<i>[mq]</i>	<i>[€/mq]</i>		<i>[mq]</i>	<i>€</i>
50	51	81	T	25,20	1.425,00		25,20	35.910,00
50	51	84	1	117,67	1.425,00		117,67	167.680,00
50	51	16	S1	33,34	715,00		33,34	23.838,00
50	51	29	S1	29,84	715,00		29,84	21.336,00

<i>Foglio</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub</i>	<i>Piano</i>	<i>Val. OMI</i>	<i>Val. Borsino</i>	<i>Agenzie su Rende</i>	<i>Valore Medio</i>	<i>Valore Medio</i>
				<i>[€]</i>	<i>[€]</i>	<i>[€]</i>	<i>[€]</i>	<i>in C.T.</i>
50	51	81	T	34.300,00	28.729,93	35.910,00	32.979,98	33.000,00
50	51	84	1	187.474,00	133.576,56	167.680,00	162.910,19	162.900,00
50	51	16	S1	24.005,00	20.480,43	23.838,00	22.774,48	22.800,00
50	51	29	S1	21.485,00	18.330,41	21.336,00	20.383,80	20.400,00

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

<i>Lotto</i>	<i>Foglio</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub</i>	<i>Categoria</i>	<i>Superficie [mq]</i>	<i>Valore [€]</i>
1	50	51	81	A/10 uffici	25,20	33.000,00
2	50	51	84	A/10 uffici	117,67	162.900,00
3	50	51	16	C/6 Garage	33,34	22.800,00
4	50	51	29	C/6 Garage	29,84	20.400,00

Di seguito si riportano i confini delle unità immobiliari oggetto di pignoramento:

- *Foglio 50 p.lla 51 sub 81*: trattasi di appartamento posto al piano terra con destinazione d'uso ufficio, confina a nord e ad est con cortile esterno del fabbricato, ad ovest con il sub 72 ed a sud con il sub 82;
- *Foglio 50 p.lla 51 sub 84*: trattasi di appartamento posto al piano primo con destinazione d'uso ufficio, confina a nord con il vano scala identificato con il sub 70, ad ovest con il sub 48, ad est e sud con il cortile esterno;
- *Foglio 50 p.lla 51 sub 16*: trattasi di box/garage posto al piano primo seminterrato con destinazione d'uso garage, confina ad est con corridoio di accesso ai garage identificato con il sub 2, a nord con il sub 15, a sud con il sub 17 e ad ovest con il sub 23;
- *Foglio 50 p.lla 51 sub 29*: trattasi di box/garage posto al piano primo seminterrato con destinazione d'uso garage, confina ad est con corridoio di accesso ai garage identificato con il sub 2, a nord con il sub 28 ed a sud con il sub 30.

11) *Ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante, nonché circa la sua 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.*

Per quanto concerne le unità immobiliari costituite dai sub 29 e 16, al momento del sopralluogo effettuato in data 23.09.2020, sono libere. Per quanto concerne il sub 81 al piano terra al momento del sopralluogo è risultato libero evidenziandosi, per come già precedentemente esposto, la presenza

di un vano porta tramite il quale si accede all'unità immobiliare sub 82 in ditta [REDACTED]. In riferimento al sub 84 posto al piano primo al momento del sopralluogo, per come risulta dalla relazione periodica del 25.09.2020 redatta dal custode giudiziario Avv. [REDACTED], risultava occupato dal Sig. [REDACTED] in qualità di coniuge dell'Amministratrice della società [REDACTED], [REDACTED] e che la stessa era stata autorizzata verbalmente all'uso dell'immobile a titolo completamente gratuito.

Da informazioni assunte presso l'Amministratore del Condominio [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], è risultato che la [REDACTED] srl è debitrice nei confronti del condominio per un importo complessivo di € 6.342,67 per come risulta dalla dichiarazione rilasciata in data 9.10.2020 dallo stesso Amministratore e che si allega (**Vds. All. n°8**)

12) Ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

I beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

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

Durante il sopralluogo eseguito in data 23.09.2020 si è proceduto alla redazione di un rilievo fotografico (**Vds. All. n°3**) e planimetrico delle singole unità immobiliari (**Vds. All. n°4**).

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

La descrizione dei lotti, lo stato di occupazione e il prezzo di stima secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare sono riportati in allegato (**Vds. All. n°5**).

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

La perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali si riporta in allegato (**Vds. All. n°6**).

CONCLUSIONI

Di seguito si riportano i valori degli immobili oggetto di pignoramento:

<i>Lotto</i>	<i>Foglio</i>	<i>P.Illa</i>	<i>Sub</i>	<i>Categoria</i>	<i>Superficie [mq]</i>	<i>Valore [€]</i>
1	50	51	81	A/10 uffici	25,20	33.000,00
2	50	51	84	A/10 uffici	117,67	162.900,00
3	50	51	16	C/6 Garage	33,34	22.800,00
4	50	51	29	C/6 Garage	29,84	20.400,00

Si evidenzia altresì che si rendono necessarie delle opere per la chiusura della porta presente tra le unità immobiliari sub 81 e sub 82 ed al sezionamento e successivo rifacimento degli impianti idrici, elettrici e termico per un importo pari ad € 5.509,00 oltre I.V.A..

Nella certezza di aver operato al solo scopo di far conoscere la verità, tanto si doveva ad evasione dell'incarico affidatomi.

Castrolibero, 3 Novembre 2020

IL C.T.U.

Dott. Ing. MOLE' Francesco

Si allegano:

Allegato n°1 – Visure catastali storiche

Allegato n°2 – Planimetrie catastali

Allegato n°3 – Documentazione fotografica

Allegato n°4 – Rilievo planimetrico delle unità immobiliari

Allegato n°5 – Descrizione riepilogativa del lotto

Allegato n°6 – Perizia senza dati personali

Allegato n°7 – Preventivo lavori

Allegato n°8 – Dichiarazione amm.re condominio Palazzo Venezia

Verbali di sopralluogo

Specifiche delle prestazioni