

**TRIBUNALE DI COSENZA**

**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

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

**Esecuzione immobiliare n. 90/2020/R.G.E.I..**

**Promossa da:**

.

**Giudice: Ill.mo Dott. Previte Giorgio.**

**C.T.U.: Ing. Papianni Francesco.**



# 1. PREMESSA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

## PREMESSO CHE

- il Giudice dell'esecuzione Dott. Previte Giorgio, con decreto di fissazione e di nomina del perito e del custode del 12/05/2021, ha nominato quale C.T.U., attraverso notificazione di cancelleria del 13/05/2021, il sottoscritto Ing. Papaianni Francesco, nato a Cosenza il 14/10/1984 e residente in Piane Crati (CS) - Corso Garibaldi n. 116, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n. 5300/A, iscritto all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Cosenza al n. 4333, per l'Esecuzione Immobiliare n. 90/2020/R.G.E.I. promossa

;

- in data 16/05/2021 il sottoscritto C.T.U. ha depositato telematicamente accettazione di incarico e giuramento, secondo il modello presente nel decreto di fissazione di udienza e di nomina; il Giudice, invitando i professionisti ausiliari ad effettuare in ogni caso l'accesso (possibilmente unico) che, in caso di sussistenza estrema abitazione principale, sarà finalizzato esclusivamente, quanto al custode, alla verifica del presupposto, e quanto al C.T.U., al compimento degli atti strettamente necessari e circoscritti alla redazione dell'elaborato peritale, ha disposto i seguenti controlli preliminari:



- 1) in primo luogo procedere 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 precisando 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;
- 2) in secondo luogo, 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);
- 3) in terzo luogo, precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare, acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine;



- inoltre, il Giudice ha disposto di redigere la perizia di stima secondo lo schema già in uso presso il Tribunale di Cosenza con i precedenti G.E. e, dunque:

- 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 I.V.A. per l'imponibilità I.V.A. 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 eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;



- 8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 9) a determinare il valore degli immobili pignorati; ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
- 10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i



confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

- 11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo 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;
- 13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
- 14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;
- 15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con



il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

- con lo stesso decreto si è stabilito, tra l'altro, che il sottoscritto C.T.U. Ing. Papaianni Francesco avrebbe depositato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per il 12/10/2021, il proprio elaborato peritale, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore; inoltre, è stato assegnato al sottoscritto un fondo spese di euro 500,00, posto provvisoriamente a carico del creditore pignorante;
- il sottoscritto ha richiesto tale fondo spese a mezzo pec del 16/05/2021 e, successivamente, anche con pec del 18/05/2021;
- dopo avere effettuato uno studio dei documenti presenti in atti e dopo avere acquisito documentazione necessaria a procedere alle fasi successive, dopo aver preso contatti con il custode nominato \_\_\_\_\_, di concerto con lo stesso custode è stato fissato l'accesso presso l'immobile pignorato per la data del 31/05/2021, ore 15.30; la comunicazione dell'accesso è stata effettuata dall' \_\_\_\_\_, attraverso raccomandata A/R indirizzata ai \_\_\_\_\_;

;



- così, in data 31/05/2021 il sottoscritto C.T.U. Ing. Papaiani Francesco si è recato, con il custode . (così come indicato nella comunicazione inviata mediante comunicazione A/R ai debitori) in alla Via n. (già s.n.c., ora indicata sullo stradario come ); l'accesso all'immobile oggetto di pignoramento è stato reso possibile dagli stessi debitori, che occupano l'immobile pignorato insieme ai propri figli minorenni; preliminarmente, il sottoscritto C.T.U. e il custode nominato hanno provveduto a identificare i debitori mediante i documenti forniti, come riportato nel verbale di sopralluogo; il sottoscritto C.T.U. ha provveduto ad effettuare rilievi fotografici dell'abitazione, posta al piano primo rispetto al piano strada di (ora ) e facente parte di un fabbricato a più piani; in particolare, il sottoscritto ha effettuato rilievi fotografici per tutti gli ambienti che compongono l'appartamento e sono stati effettuati, più precisamente rilievi fotografici per n. 87 ritrazioni fotografiche per ciò che concerne gli interni dell'appartamento e i balconi; tali rilievi fotografici hanno avuto termine alle ore 16.40; da tale orario il sottoscritto esperto stimatore ha proceduto ad effettuare il disegno in pianta dell'appartamento e i relativi rilievi metrici; il custode nominato ha lasciato l'immobile alle ore 16.50; fino alle ore 18.25 il sottoscritto C.T.U. ha effettuato tutti i rilievi metrici dell'abitazione, come si può evincere da



foglio allegato al verbale di sopralluogo; il sopralluogo tecnico e le relative operazioni peritali hanno avuto termine alle ore 18.40; il sottoscritto C.T.U. ha effettuato ulteriori 10 fotografie riguardanti gli esterni e le scale di accesso interno; il verbale di sopralluogo (allegato 1 della presente) si compone di n. 2 pagine scritte a mano dal C.T.U., oltre foglio allegato su pagina unica dove sono riportati i rilievi metrici effettuati;

- in data 08/06/2021 è pervenuto sul conto corrente intestato al sottoscritto C.T.U. il fondo spese stabilito dal Giudice;
- in data 22/06/2021 il sottoscritto C.T.U. ha effettuato, presso la Direzione Provinciale di Cosenza dell' Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale - Territorio, richiesta di visura catastale storica dell'immobile oggetto di pignoramento, protocollata al n. CS0080757, ottenendo il rilascio di tale visura e il relativo prospetto di liquidazione come da allegato 2 della presente (n. 17133 del 22/06/2021, quietanza n. 1264 del 22/06/2021);
- sempre in data 22/06/2021 il sottoscritto C.T.U. si è recato presso la Direzione Provinciale di Cosenza dell' Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale - Territorio, per depositare istanza di accesso alla scheda planimetrica catastale dell'immobile oggetto di pignoramento e al relativo elaborato planimetrico catastale, protocolli nn. CS0080758 e CS0080759; tali documenti (di cui all'allegato 3 della presente) sono stati richiesti per



effettuare verifiche di regolarità e conformità catastale degli immobili pignorati;

- ancora in data 22/06/2021 il sottoscritto si è recato presso la Direzione Provinciale di Cosenza dell' Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale - Territorio, per depositare istanza di ispezione ipotecaria relativa all'immobile oggetto di pignoramento, protocollata al n. CS61602 e precedentemente redatta dal sottoscritto; tale richiesta è stata subito evasa dal suddetto ufficio, nella stessa data del 22/06/2021, e così il sottoscritto ha ricevuto copia della visura ipotecaria e relativo prospetto di liquidazione come da allegato 4 della presente (n. 12900 del 22/06/2021, quietanza di pagamento n. 1087/607 del 22/06/2021); tali documenti sono stati richiesti per effettuare verifiche sull'elenco delle formalità presenti in banca dati con riguardo all'immobile pignorato;
- in data 16/08/2021 il sottoscritto ha redatto la richiesta di documentazione riguardante eventuale presenza di vincoli locativi ovvero di contratti di locazione sull'immobile oggetto di pignoramento; tale richiesta (di cui all'allegato 5 della presente) è stata trasmessa telematicamente alla Direzione Provinciale dell' Agenzia delle Entrate di Cosenza nella stessa data del 16/08/2021 ed è stata protocollata in data 17/08/2021 al n. 92446;
- in data 17/08/2021, dal momento che il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile degli esecutati, il sottoscritto C.T.U.



- ha depositato telematicamente, indirizzandola all'Ufficio Stato Civile del Comune di Luzzi (CS), richiesta di certificato di stato civile riguardante i . (allegato 6 della presente);
- sempre in data 17/08/2021, il sottoscritto C.T.U. ha inviato allo studio notarile del . richiesta dell'atto notarile stipulato in data , repertorio , e trascritto il / / ai nn. /R.P. e /R.G. (allegato 7 della presente);
  - in data 23/08/2021, in riscontro alla richiesta effettuata dal sottoscritto, l'Ufficiale di Anagrafe/Stato Civile ha inviato il certificato di stato civile dei (allegato 8 della presente), da cui risulta che il Sig. è nato a il / / , che la Sig.ra è nata a / / e che gli stessi risultano tra loro coniugati avendo contratto matrimonio in (CS) il / / ;
  - in data 30/08/2021, in riscontro alla richiesta effettuata dal sottoscritto, lo studio notarile del . ha inviato al sottoscritto copia informatica dell'atto notarile (allegato 9 della presente) stipulato in data / / dallo stesso Notaio ;
  - in data 31/08/2021 il sottoscritto C.T.U. ha depositato, all'ufficio tecnico comunale di (CS), Ufficio Edilizia Privata, istanza di accesso agli atti e rilascio di documentazione tecnica, protocollata al n. / ,





abusive; richiesta di concessione edilizia in sanatoria con perizia giurata, relazione descrittiva delle opere abusive, dichiarazione sullo stato dei lavori e certificato di idoneità statica; deposito presso l'ex Genio Civile di Cosenza; planimetrie quotate dell'immobile abusivo; planimetria di insieme; il sottoscritto C.T.U. ha così verificato che l'intero fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato è stato sanato con concessione edilizia in sanatoria n. , fasc. / , rilasciata in data / / dal Comune di Luzzi; inoltre, è stato estratto il permesso di costruire n. / , rilasciato dal Comune di Luzzi, e riguardante l'intero fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato.

#### TUTTO CIÒ PREMESSO

il C.T.U., esaminati gli atti depositati nel fascicolo telematico ed operato lo studio degli stessi, effettuati il sopralluogo e le operazioni tecniche presso l'immobile pignorato, effettuate le necessarie ricerche, in particolare presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Cosenza (attestazione sull'esistenza di contratti di locazione), presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio (visura catastale storica, visura ipotecaria e copia accatastamento riportate in allegato), esaminato il titolo di proprietà della parte debitrice riguardante l'immobile oggetto di pignoramento, effettuate vaste indagini di mercato al fine di stabilire il valore più probabile di mercato, avendo redatto gli elaborati grafici di cui all'allegato n. 13 e la documentazione





fotografica di cui all'allegato n. 14, avendo raccolto ed elaborato le quotazioni O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate (allegato n. 15) e le offerte relative ad annunci immobiliari (allegato n. 16), avendo provveduto ad effettuare l'inquadramento territoriale dell'immobile pignorato (allegato n. 17), avendo predisposto altresì il foglio riassuntivo (allegato n. 18)

### DEPOSITA

la propria Relazione di Consulenza Tecnica.



## **2. SVOLGIMENTO INCARICO DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**2.1. Verifiche preliminari: verifica della completezza della documentazione e descrizione sommaria del bene per il quale la documentazione è valida e completa.** Verificare, prima di ogni attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controllando la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento), restituendo gli atti al G.E., senza altra attività, nell'ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardino tutti i beni pignorati, descrivendo sommariamente i beni e procedendo alla redazione della perizia per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa.

La documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cod. proc. civ., prodotta dal creditore pignorante per l'immobile sito in (CS) ed oggetto di pignoramento, è valida e completa.



In particolare, il creditore ha optato per il deposito della certificazione sostitutiva del certificato ipotecario ventennale rilasciato dal Notaio \_\_\_\_\_ ; tale certificazione riporta la data del \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_ .

Da tale certificazione risulta che oggetto del pignoramento in questione è l'abitazione di tipo economico (categoria A/3) sita in \_\_\_\_\_ (CS) alla \_\_\_\_\_ snc, in Catasto al foglio \_\_\_\_\_ particella \_\_\_\_\_ sub. \_\_\_\_\_ , consistenza vani \_\_\_\_\_ .

Tale immobile è di proprietà, ciascuno per i diritti di \_\_\_\_\_ , di \_\_\_\_\_ , nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_ , e \_\_\_\_\_ , nata a \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_ .

Nella certificazione è riportato che nel ventennio preso in esame l'immobile ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- nota di iscrizione n. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_ derivante da concessione a garanzia di mutuo, a rogito di \_\_\_\_\_ , sede Cosenza, rep. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_ ; a favore di \_\_\_\_\_ , società cooperativa sede \_\_\_\_\_ (CS), c.f. \_\_\_\_\_ (domicilio ipotecario eletto \_\_\_\_\_ ); contro \_\_\_\_\_ , nato a \_\_\_\_\_ (CS) il \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_ , c.f. \_\_\_\_\_ , per i diritti di proprietà per la quota di \_\_\_\_\_ , e \_\_\_\_\_ , nata a \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_ , c.f. \_\_\_\_\_ , per i diritti di proprietà per la quota di \_\_\_\_\_ ; capitale euro 72.000,00, durata 20 anni, ipoteca euro 144.000,00;

- nota di iscrizione n. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_ a norma dell'art. 77 D.P.R. 29/09/1973 n. 602, pubblico ufficiale \_\_\_\_\_ , sede \_\_\_\_\_ , rep. n. \_\_\_\_\_



/ del / / ; a favore di , sede , c.f.  
(domicilio ipotecario eletto , Via n.  
, Cosenza); contro , nata a / / , c.f.  
, per il diritto di proprietà della quota di / ; capitale euro  
11.837,31, ipoteca euro 23.674,62;

- nota di iscrizione n. / / / derivante da ipoteca legale,  
derivante da iscrizione a ruolo, pubblico ufficiale , sede Cosenza,  
rep. n. / del / / ; a favore di , sede Cosenza, c.f.  
(domicilio ipotecario eletto , Via  
n. , ); contro , nata a / / , c.f.  
, per il diritto di proprietà della quota di ; capitale euro  
27.078,16, ipoteca euro 54.156,32;

- nota di trascrizione n. / del / / , pubblico ufficiale  
Tribunale di Cosenza, sede Cosenza, rep. del / / ; a favore di  
, sede ( ), c.f. (domicilio ipotecario  
eletto); contro , nato a (CS) il / / , c.f.  
, per i diritti di proprietà per la quota di , e , nata  
a / / , c.f. , per i diritti di proprietà per la quota  
di .

I suddetti dati catastali del bene immobile pignorato, dalle verifiche effettuate  
dal sottoscritto C.T.U. attraverso la richiesta e il rilascio delle visure catastali



storiche presso l' Agenzia delle Entrate, risultano completi e corretti, rispetto alla certificazione redatta dal Notaio Dott.ssa \_\_\_\_\_, ovvero: foglio \_\_\_\_\_, particella \_\_\_\_\_, subalterno \_\_\_\_\_, categoria A/3 di classe \_\_\_\_\_, consistenza vani \_\_\_\_\_, rendita euro \_\_\_\_\_.

Con riguardo alla provenienza dell' unità immobiliare pignorata, nella certificazione a firma del Notaio \_\_\_\_\_, è riportato che l' unità immobiliare in oggetto è pervenuta ai Sigg. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ giusta atto pubblico di vendita per Notar \_\_\_\_\_ del / / \_\_\_\_\_, repertorio \_\_\_\_\_, trascritto il / / \_\_\_\_\_ ai nn. \_\_\_\_\_ /R.G. e \_\_\_\_\_ /R.P., da parte di \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ (CS) il / / \_\_\_\_\_, c.f. \_\_\_\_\_, per la piena proprietà di \_\_\_\_\_, e di \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ (CS) il / / \_\_\_\_\_, c.f. \_\_\_\_\_, anch' esso per la piena proprietà di \_\_\_\_\_.

Inoltre, ai predetti \_\_\_\_\_ il terreno su cui è stato edificato il fabbricato di cui fa parte l' unità immobiliare in oggetto, foglio \_\_\_\_\_ particella \_\_\_\_\_, era pervenuto giusta atto pubblico di vendita per Notar \_\_\_\_\_ del / / \_\_\_\_\_, repertorio \_\_\_\_\_, trascritto il / / \_\_\_\_\_ ai nn. \_\_\_\_\_ /R.G. e \_\_\_\_\_ /R.P., da parte di \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ (CS) il / / \_\_\_\_\_, c.f. \_\_\_\_\_, per la piena proprietà di 1/1.

Per quanto sopra riportato, la certificazione notarile copre abbondantemente il ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento (dal 1981 al 25



settembre 2020, quest'ultima data rappresenta la data in cui è stato trascritto il pignoramento).

Con riguardo all'estratto catastale, i dati catastali contenuti nella certificazione sostitutiva del certificato ipotecario ventennale rilasciato dal Notaio Dott.ssa sono riportati in maniera corretta e identificano proprio l'immobile oggetto di pignoramento.

Non risulta, invece, in atti depositati dal creditore precedente alcun certificato di stato civile dei Sigg. . A tal proposito, il sottoscritto C.T.U. ha richiesto tale certificato al Comune di Luzzi (vedi richiesta di cui all'allegato n. 6 della presente, datata ). La certificazione richiesta è stata tempestivamente inviata dal Comune di Luzzi (allegato n. 8 della presente, datata 23 agosto 2021) in maniera completa.

**2.2. Primo quesito: identificazione dei beni, dei confini e dei dati catastali; formazione, ove opportuno, dei lotti.** 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 sottoscritto C.T.U. ha provveduto a disaminare tutti i documenti depositati, a richiedere l'atto di compravendita attraverso cui i debitori hanno acquistato l'immobile pignorato, a richiedere (presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza) la scheda planimetrica catastale dell'immobile pignorato (cioè l'accatastamento) e la visura catastale storica.

Si può affermare che, dalla disamina dei documenti presenti in banca dati catastale, l'immobile oggetto di pignoramento è:

1) un'abitazione di tipo economico (categoria catastale A/3 di classe ), disposta su unico livello (piano primo), sita in (CS) alla snc (Via n. , ora sullo stradario Via ) e riportata al N.C.E.U. al foglio , particella , subalterno , categoria A/3 di classe , consistenza catastale vani , rendita euro , . Dal sopralluogo effettuato vi è conformità dal punto di vista della perimetro esterno; tuttavia, non vi è conformità sia per quanto riguarda alcuni tramezzi interni, sia per quanto riguarda la destinazione d'uso dei singoli ambienti che compongono l'appartamento, sia per quanto riguarda la mancanza nella scheda planimetrica dell'indicazione di un piccolo locale accessibile dal balcone posto sul lato di fronte all'ingresso dell'appartamento; l'esatta rappresentazione grafica è, in ogni caso, quella redatta dal sottoscritto C.T.U., così per come riportato negli elaborati grafici allegati alla presente; l'appartamento è accessibile da vano scala interno comune (a sua volta accessibile da portone di ingresso comune, in alluminio, posto sul



piano stradale di Via ) ed è sito al primo piano, confina con lo stesso vano scala e occupa l'intera superficie di piano (escludendo il vano scala comune) del fabbricato a più piani di cui fa parte (l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è posta al piano primo di un fabbricato a tre piani fuori terra oltre lastrico solare); riguardo alla formazione di più lotti per la vendita il sottoscritto C.T.U. fa rilevare che l'abitazione presenta un unico ingresso e che non è possibile creare altri accessi dallo stesso pianerottolo in quanto la presenza del vano scala non consente di creare ulteriori accessi; dunque, l'appartamento oggetto di pignoramento non può essere venduto in più lotti e va a formare l'unico lotto della vendita; inoltre, risulterebbe dispendioso e non opportuno dal punto di vista funzionale (ciò diminuirebbe fortemente il valore dell'appartamento) dividere il bene pignorato in più unità immobiliari.

**2.3. Secondo quesito: descrizione sommaria del bene, enunciazione delle caratteristiche oggettive dell'immobile e possibilità di vendita immobiliare soggetta ad I.V.A..** 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 I.V.A. per l'imponibilità I.V.A. essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.





## Appartamento

Il bene è sito in \_\_\_\_\_ ed è riportato in Catasto Fabbricato al foglio \_\_\_\_\_, particella \_\_\_\_\_, subalterno \_\_\_\_\_, ed è sito alla Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ (già \_\_\_\_\_ snc, sullo stradario ora indicata come \_\_\_\_\_). Fa parte di un fabbricato a più livelli ed è stato costruito in assenza di regolare autorizzazione amministrativa; solo in seguito a domanda presentata al Comune di Luzzi il \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ prot. \_\_\_\_\_, è stata rilasciata dallo stesso Comune di Luzzi concessione edilizia in sanatoria n. \_\_\_\_\_, fasc. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_, in data \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_. L'immobile pignorato è stato oggetto di ulteriori opere edili a seguito di permesso di costruire n. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_, rilasciato dal Comune di Luzzi.

Si tratta di un'abitazione che, seppure risulta accatastata con la categoria A/3 di abitazione economica, presenta tutte le caratteristiche di un'abitazione civile (dunque di maggiore pregio); infatti, vi è la presenza di un doppio servizio igienico (sono presenti due bagni e non un unico bagno), sono presenti finiture ed impianti tecnologici propri di un'abitazione civile (finiture di pregio medio-alto e presenza di impianti tecnologici non strettamente di base) e anche la consistenza del bene non è così esigua (sono presenti 7,5 vani catastali).

Le strutture dell'immobile oggetto di pignoramento, così come quelle dell'intero fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in questione, sono in muratura portante con tamponature realizzate in laterizi con spessore complessivo (compreso l'intonaco) delle tamponature perimetrali e delle murature interne di



circa cm 40; le tramezzature divisorie interne sono realizzate in laterizio forato e presentano uno spessore, complessivo di intonaco di circa 11 cm.

Il pavimento è composto per lo più da mattonelle in gres porcellanato di prima qualità, tranne che per i bagni dove sono presenti pavimenti e rivestimento a parete in ceramica smaltata effetto mosaico (in uno dei due bagni) e in ceramica smaltata semplice (nell'altro bagno); inoltre, per i balconi e per il ripostiglio posto nel locale esterno è presente un pavimento antiscivolo da esterno; il rivestimento a parete della cucina è in ceramica.

Il portoncino di ingresso dell'immobile è in legno, così come sono in legno tutte le porte interne; gli infissi sono in alluminio con vetrocamera e provvisti di taglio termico; vi è anche la presenza della parte esterna degli infissi per un maggiore isolamento termico e come protezione dalla luce solare.

L'immobile consta di: ingresso-soggiorno (con superficie calpestabile di mq 45,25), cucina (con superficie calpestabile di mq 6,75), salone (con superficie calpestabile di mq 30,45), ripostiglio (con superficie calpestabile di mq 3,20), stanza da letto matrimoniale (con superficie calpestabile di mq 17,90), altra stanza da letto (con superficie calpestabile di mq 11,80) disimpegno (con superficie calpestabile di mq 8,60), studio (con superficie calpestabile di mq 13,00), due bagni (rispettivamente con superficie calpestabile di mq 8,30 e di mq 4,95); inoltre, è presente un locale munito di porta in alluminio, posto all'esterno e accessibile da un balcone posto su lato opposto a Via (con



superficie calpestabile di mq 1,85) e tre balconi, di cui uno che affaccia su Via e altri due sul lato opposto (rispettivamente di mq 13,00, di mq 7,85 e di mq 7,10). La superficie lorda interna dell'appartamento è di mq 177,70, la superficie lorda del locale esterno è di mq 2,30, la superficie esterna scoperta (quella complessiva dei balconi) è di mq 27,95.

L'appartamento è dotato dei seguenti impianti:

- idrico-sanitario, con attacchi e scarichi presenti in cucina e nei bagni;
- elettrico, con almeno un punto luce, diverse prese (comprese prese TV) ed interruttori per ogni ambiente;
- termico, con riscaldamento generato da caldaia posta su parete esterna e apparecchi di emissione interna (radiatori) a parete; anche l'acqua calda sanitaria ha come generatore la suddetta caldaia;
- telefonico e citofonico.

L'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione e si presenta in ottime condizioni statiche.

In relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972, la vendita immobiliare non può essere soggetta ad I.V.A. in quanto l'immobile è di proprietà di privati cittadini (Sigg. ).

Dunque, non può sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione I.V.A..



**2.4. Terzo quesito: indicazione, per le costruzioni iniziate prima del 02/09/1967, della data di inizio della costruzione.** 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.

L'immobile oggetto di pignoramento è stato costruito, per come dichiarato ai sensi del D.P.R. 445/2000 artt. 3 e 76 nell'atto di compravendita a rogito del Notaio \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ (repertorio \_\_\_\_\_), trascritto il \_\_\_\_\_ ai nn. \_\_\_\_\_ /R.G. e \_\_\_\_\_ /R.P., in assenza di regolare autorizzazione amministrativa. Tuttavia, l'immobile è stato sanato con concessione edilizia in sanatoria n. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ rilasciata dal Comune di Luzzi. In seguito sono state realizzate ulteriori opere edili con permesso di costruire n. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ rilasciato dal Comune di Luzzi.

Dunque, non può affermarsi che l'immobile sia stato costruito in epoca anteriore al 2 settembre 1967, anche sulla base dell'ispezione visiva compiuta nel corso del sopralluogo effettuato.

**2.5. Quarto quesito: accertamento, per le costruzioni iniziate dopo il 02/09/1967, del titolo edilizio; effettuazione del controllo della possibilità di sanatoria nel caso di opere abusive.** 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.

L'immobile oggetto di pignoramento è stato costruito, per come dichiarato ai sensi del D.P.R. 445/2000 artt. 3 e 76 nell'atto di compravendita a rogito del Notaio \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ (repertorio \_\_\_\_\_), trascritto il \_\_\_\_\_ ai nn. \_\_\_\_\_ /R.G. e \_\_\_\_\_ /R.P., in assenza di regolare autorizzazione amministrativa; solo in seguito a domanda presentata al Comune



di Luzzi il     /     /     prot.     , è stata rilasciata dallo stesso Comune di Luzzi concessione edilizia in sanatoria n.     , fasc.     /     , in data     /     /     .

Inoltre, l'immobile è stato oggetto di ulteriori lavorazioni edili realizzate con permesso di costruire n.     /     rilasciato dal Comune di Luzzi.

Essendo non reperibile la dichiarazione dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985, il sottoscritto C.T.U., in via presumibile e sulla base dell'ispezione visiva effettuata nel corso del sopralluogo effettuato, può affermare che l'epoca di costruzione dell'immobile pignorato sia riconducibile tra gli inizi degli anni Ottanta e metà degli stessi anni Ottanta.

Da quanto riscontrato dal sottoscritto C.T.U. non risultano esservi opere abusive; infatti, solo alcuni tramezzi non presentano esatta corrispondenza tra quanto rilevato dal sottoscritto C.T.U. e quanto presente nella documentazione tecnica di cui al permesso di costruire n.     /     rilasciato dal Comune di Luzzi e nella scheda planimetrica presente in banca dati catastale.

## **2.6. Quinto quesito: acquisizione del certificato di destinazione urbanistica.**

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

Poiché il bene oggetto di pignoramento è un'unità immobiliare riportata nel Catasto Fabbricati (e non nel Catasto Terreni), allora non è acquisibile la mappa



censuaria né è possibile richiedere il certificato di destinazione urbanistica proprio perché trattasi di fabbricati e non di terreni.

Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto a richiedere presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza, in data 22/06/2021, copia della planimetria in atti del catasto e copia dell'elaborato planimetrico catastale al fine di poter stabilire la conformità della situazione catastale degli immobili pignorati rispetto a quella reale riscontrata dal sottoscritto C.T.U. nel corso del sopralluogo effettuato.

**2.7. Sesto quesito: identificazione catastale dell'immobile e rispondenza con i dati specificati nell'atto di pignoramento; acquisizione della scheda catastale.** 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.

L'immobile in questione è identificato catastalmente con i seguenti dati:



a) foglio , particella , subalterno , categoria A/3 di classe ,  
consistenza vani , totale superficie catastale mq 169 (di cui mq 161  
totali escluse le aree scoperte), rendita catastale euro ;

Dalla disamina dell'atto di pignoramento risulta che vi è esatta corrispondenza dei dati catastali con quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Sono necessarie operazioni per l'aggiornamento catastale, dato che vi sono delle difformità rispetto alla planimetria catastale presente in banca dati catastale. A tal proposito il sottoscritto ha provveduto, in data 22/06/2021, ad acquisire la scheda planimetrica catastale (vedi allegato n. 3 della presente relazione) presente in banca dati, oltre che, nella stessa data del 22/06/2021, ad acquisire la visura catastale storica dell'immobile pignorato (vedi allegato n. 2 della presente).

Il sottoscritto ha, altresì, provveduto a redigere gli elaborati grafici di cui all'allegato n. 13 della presente, che rappresenterebbe la scheda planimetrica di aggiornamento da depositare in catasto.

L'esatta rappresentazione grafica degli immobili è quella redatta dal sottoscritto; vi è da fare rilevare, infatti, che non vi è conformità sia per quanto riguarda alcuni tramezzi interni, sia per quanto riguarda la destinazione d'uso dei singoli ambienti che compongono l'appartamento, sia per quanto riguarda la mancanza nella scheda planimetrica dell'indicazione di un piccolo locale accessibile dal balcone posto sul lato di fronte all'ingresso dell'appartamento; l'esatta





rappresentazione grafica è, in ogni caso, quella redatta dal sottoscritto C.T.U., così per come riportato negli elaborati grafici allegati alla presente.

Per rendere esaustivo e completo l'aggiornamento catastale bisognerà compilare la pratica Do.C.Fa da parte di un tecnico abilitato, inserendo altresì l'elaborato planimetrico catastale aggiornato.

**2.8. Settimo quesito: indicare se la parte esecutata era intestataria dell'immobile in forza di atto regolarmente trascritto, specificando gli eventuali proprietari indivisi; indicare se, eventualmente, la quota dell'esecutato sia divisibile.** 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.



Gli esecutati Sigg. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ (ciascuno per i diritti di piena proprietà di \_\_\_\_\_), all'atto della notifica del pignoramento, erano intestatari dell'unità immobiliare pignorata in forza di atto regolarmente trascritto. Il titolo di proprietà è rappresentato dall'atto di compravendita per Notaio \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ (repertorio \_\_\_\_\_), trascritto il \_\_\_\_\_ ai nn. \_\_\_\_\_ /R.G. e \_\_\_\_\_ /R.P., attraverso cui \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ (CS) il \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_, c.f. \_\_\_\_\_, e \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ (CS) il \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_, c.f. \_\_\_\_\_, ciascuno per la piena proprietà di \_\_\_\_\_, vendevano a \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ la piena proprietà (ciascuno per i diritti di \_\_\_\_\_) dell'immobile pignorato.

Non vi sono altri comproprietari indivisi dell'immobile in questione.

Per come ampiamente motivato in risposta al primo quesito, l'immobile pignorato non risulta comodamente divisibile; dunque, l'immobile pignorato rappresenta unico lotto di vendita.

Pertanto, non viene predisposta la bozza di progetto divisionale. Le motivazioni principali di tale scelta sono riconducibili al fatto che non è possibile creare altri accessi (rispetto all'unico accesso già esistente) dallo stesso pianerottolo in quanto la presenza del vano scala non consente di creare ulteriori accessi, oltre al fatto che risulterebbe dispendioso e non opportuno dal punto di vista funzionale (ciò diminuirebbe fortemente il valore dell'appartamento) dividere il bene pignorato in più unità immobiliari.



**2.9. Ottavo quesito: verifica dell'esatta provenienza del bene pignorato in relazione al ventennio precedente al pignoramento; indicazione di eventuali formalità, vincoli e oneri.** 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 bene pignorato, come già illustrato nel precedente paragrafo 2.8, è pervenuto agli esecutati con atto di compravendita per Notaio \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, trascritto il \_\_\_\_\_ ai nn. \_\_\_\_\_ /R.G. e \_\_\_\_\_ /R.P..

Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto a ricostruire le 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, a verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale.

Come si può evincere dal titolo di proprietà dell'immobile in questione e da tutte le vicende relative al ventennio precedente all'atto di pignoramento, non risulta gravare sull'immobile pignorato alcun vincolo storico, artistico, alberghiero, di inalienabilità o di indivisibilità. Non sono presenti nemmeno oneri o vincoli di



natura condominiale né l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Con riguardo all'immobile oggetto di pignoramento sono state riscontrate le seguenti ipoteche e trascrizioni:

- nota di iscrizione dell' / / trascritta ai nn. /R.G. e /R.P. derivante da ipoteca legale da iscrizione a ruolo, pubblico ufficiale, rep. n. / del / / ;
- nota di trascrizione del / / nn. /R.G. e /R.P., derivante da pignoramento, pubblico ufficiale Tribunale di Cosenza, rep. n. del / / .

Non vi sono altri oneri, pesi, servitù e passaggi se non quelli già indicati in precedenza.

**2.10. Nono quesito: determinazione del valore commerciale dell'immobile pignorato.** 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.

Appartamento in Luzzi, Via     n.   (sullo stradario Via     ).

Il bene è sito in Luzzi (CS) alla Via            n.       e dista circa 1 km dal centro della stessa cittadina.

In particolare, l'immobile dista circa 1 km dalla casa municipale dell'ufficio postale e dalla guardia medica, mentre dista solo 400 m dall'Istituto Comprensivo di Luzzi.

L'immobile è ben collegato con le più prossime strade provinciali SP248 (a meno di mezzo chilometro) e SP234 (a circa 5 km di distanza); quest'ultima permette il collegamento con i comuni adiacenti di Montalto Uffugo e Rose.

Anche la rete autostradale è abbastanza prossima all'immobile oggetto di pignoramento, ad una distanza di appena 9 km (svincolo autostradale di Montalto Uffugo, autostrada A2, detta anche del Mediterraneo).

L'immobile dista altresì una ventina di chilometri dalla Strada Statale 107 Silana-Crotonese che collega Cosenza sia a Paola (località posta sul Mar Tirreno) che a un altro capoluogo di provincia, Crotona (posto sul Mar Jonio) attraversando l'altopiano silano.



La zona in cui è sito l'appartamento oggetto di pignoramento è provvista di tutte le opere di urbanizzazione primarie e secondarie e, quindi, vi è la presenza della rete idrica e fognaria, della rete di illuminazione pubblica, della rete di distribuzione del metano, di strade e parcheggi.

Nelle immediate vicinanze sono presenti tutti i servizi, molteplici luoghi di culto religioso ed innumerevoli attività commerciali e produttive: ufficio postale, Istituto Comprensivo e Istituto di Istruzione Superiore, stazione dei carabinieri, supermercati, farmacie, filiali bancarie, bar, gelaterie, negozi di generi alimentari, tabaccherie, negozi di abbigliamento, negozi di prodotti per la casa e per la cura della persona, negozi per l'agricoltura, laboratori artigianali di vario genere, officine.

Inoltre, l'immobile dista 18 km dall'Università della Calabria, raggiungibile attraverso il percorso autostradale oppure attraverso la SP241.

L'immobile, come già illustrato, fa parte di un edificio a più piani (costruito all'incirca tra inizio e metà degli anni Ottanta) ed è posto al primo piano; è accessibile dal portone di ingresso comune posto a livello del piano stradale di Via Caruso, poi attraverso vano scala interno, anch'esso bene comune di tutto il fabbricato.

Per effettuare una valutazione il più possibile equa ed oggettiva di tale appartamento, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Luzzi al foglio , particella , subalterno , si è tenuto conto dei prezzi di mercato correnti



praticati in Luzzi per fabbricati ad uso abitativo di caratteristiche analoghe, siti nella stessa zona dell'immobile oggetto di stima o in zona simile. Il sottoscritto C.T.U. ha effettuato vaste indagini di mercato presso le agenzie immobiliari e presso i siti internet delle principali aziende che operano sul mercato immobiliare (Tecnocasa, Immobiliare, Idealista, ecc.) confrontando i valori raccolti con quelli presenti nel database dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate.

Il sottoscritto C.T.U. ha fatto riferimento a dati oggettivi quali quelli riportati nel database dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, adottando il criterio comparativo di stima e adattando i valori correnti di mercato alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dell'immobile oggetto di pignoramento.

In particolare, il sottoscritto C.T.U. ha provveduto a raccogliere i dati dell'ultimo triennio disponibili dalla pagina web delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, dal primo semestre dell'anno 2018 al secondo semestre dell'anno 2020 (ultimo semestre pubblicato disponibile), facendo riferimento alla zona di riferimento centrale di Luzzi (codice zona B1) e ad abitazioni di tipo civile (si ricorda che la categoria catastale dell'immobile è A/3, ma per le caratteristiche dell'immobile sarebbe più opportuno assegnare la categoria A/2 abitazioni di tipo civile).



Dall'analisi dei dati raccolti è stato riscontrato, dal sottoscritto C.T.U., che il valore minimo registrato nell'ultimo triennio per abitazioni di tipo civile, site nella stessa zona dell'immobile oggetto di pignoramento è stato di euro 580,00/mq, mentre il valore massimo registrato nell'ultimo triennio per abitazioni di tipo economico, site nella stessa zona dell'immobile oggetto di pignoramento, è stato di euro 890,00/mq. Il valore medio riscontrato nell'ultimo triennio per tale tipologia abitativa è di euro 738,33/mq.

Tuttavia, dato che l'immobile presenta caratteristiche e rifiniture ben sopra la media, è più congruo fare riferimento alla media tra i valori massimi unitari registrati dall'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate, pari a euro 881,67/mq.

Il sottoscritto C.T.U., tra i numerosi annunci immobiliari presenti per abitazioni site nella città di Luzzi, ha individuato ben tre immobili con caratteristiche analoghe e siti nella stessa zona dell'immobile oggetto di pignoramento:

- 1) appartamento in Contrada Cavoni di Luzzi, prezzo di vendita euro 120.000,00, mq 160,00, valore unitario euro 750,00/mq;
- 2) villa a schiera in Luzzi, prezzo di vendita euro 175.000,00, mq 220,00, valore unitario euro 795,45/mq;
- 3) quadrilocale in Contrada Impennuti di Luzzi, prezzo di vendita euro 110.000,00, mq 105,00, valore unitario euro 1.047,62/mq.

In particolare quest'ultimo immobile presenta caratteristiche più simili a quello oggetto di stima; operando una riduzione forfettaria del 15% sul valore di euro 1.047,62/mq si ottiene un valore di euro 890,48/mq, molto simile al valore





medio tra i massimi registrati dall'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate, corrispondente, come riportato in precedenza, ad euro 881,67/mq.

Dunque, è congruo adottare, quale valore unitario già opportunamente ridotto rispetto al valore di mercato, per la stima in questione, il valore unitario di euro 890,48/mq.

Bisogna fare rilevare che l'immobile presenta caratteristiche intrinseche, quali l'orientamento e la posizione, ed estrinseche, quali la presenza di impianti tecnologici oltre quelli di base e le buone condizioni statiche e di manutenzione, di pregio rispetto alla maggior parte degli appartamenti presenti in zona.

Si ricorda che la superficie lorda interna dell'appartamento è di mq 177,70, mentre la superficie esterna dei balconi è complessivamente pari a mq 27,95 e la superficie lorda del locale ripostiglio accessibile da balcone è di mq 2,30.

Ai fini del calcolo della superficie commerciale dell'immobile, la superficie lorda interna complessiva di mq 177,70 viene computata per intero, la superficie dei balconi viene computata per 1/3, ottenendo così una superficie di mq 9,32 (cioè mq 27,95 per 1/3), e, infine, la superficie del locale ripostiglio accessibile da balcone viene computata per 1/2, ottenendo così una superficie di mq 1,15 (cioè 2,30 per 1/2). Pertanto, la superficie commerciale complessiva dell'immobile è di mq 188,17 (mq 177,70 + mq 9,32 + mq 1,15).

Dunque, il valore complessivo stimato dal sottoscritto C.T.U., sulla base del valore unitario di euro 890,48/mq, per l'appartamento oggetto di pignoramento è  $\text{mq } 188,17 \times \text{euro } 890,48/\text{mq} = \text{euro } \mathbf{167.561,62}$ .



**2.11. Decimo quesito: formazioni di lotti per gruppi omogenei.** 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.

Per quanto già illustrato in precedenza, l'immobile non è divisibile in natura.

Pertanto, all'atto di vendita l'appartamento pignorato si indica come unico lotto (lotto n. 1).

Il valore del lotto, per come indicato nel precedente paragrafo, è di euro 167.561,62.

**2.12. Undicesimo quesito: accertamento dello stato di possesso del bene e di vincoli ed oneri, anche di natura condominiale.** 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.

L'immobile in questione è occupato dagli esecutati, che vi abitano insieme alla loro prole.

Sull'immobile grava il pignoramento di specie e un'ipoteca legale derivante da iscrizione a ruolo da parte di \_\_\_\_\_, così come illustrato nei precedenti paragrafi.

Il titolo legittimante di possesso è l'atto di compravendita a rogito del Notaio

\_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ (repertorio \_\_\_\_\_), trascritto il \_\_\_\_\_ ai nn. \_\_\_\_\_ /R.G. e \_\_\_\_\_ /R.P., con cui \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ (CS) il \_\_\_\_\_



/ / , c.f. , e , nata a  
(CS) il / / , c.f. ,ciascuno per la piena  
proprietà di , vendevano a e la piena proprietà  
(ciascuno per i diritti di ) dell'immobile pignorato.

Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto ad effettuare verifiche presso l'Agenzia delle Entrate per accertarsi se sugli immobili pignorati gravano vincoli di tipo locativo e/o se sono in essere contratti di locazione. Come risulta dal sistema informativo dell'Anagrafe Tributaria e per come attestato dall'Agenzia delle Entrate, per gli immobili oggetto di pignoramento non risulta in essere alcun contratto di locazione o simili.

Dalla documentazione in atti non risultano nemmeno gravare vincoli di natura condominiale.

L'immobile in questione non fa parte di un condominio; infatti, non è stato costituito alcun condominio presso il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato.

Una delle spese fisse con riferimento all'immobile pignorato è la T.A.R.I. (ex T.A.R.S.U.), da calcolare in base a quanto stabilito di anno in anno dal Comune di Luzzi e dipendente sia dal numero di occupanti che dalla superficie dell'immobile.



Per quanto riguarda I.M.U. e T.A.S.I., per l'appartamento pignorato l'eventuale esborso di tali tributi dipenderà dal fatto se l'immobile risulterà o meno seconda casa per l'aggiudicatario.

Ulteriori spese fisse riguardano le quote fisse per i servizi di erogazione dell'acqua e dell'elettricità, che però presentano anche parte variabile in base ai consumi.

Non risulta alcun vincolo storico, artistico, alberghiero, di inalienabilità o di indivisibilità. Non vi è l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Sull'immobile pignorato grava oltre che il pignoramento di specie anche ipoteca legale derivante da iscrizione a ruolo da parte di \_\_\_\_\_, così come illustrato nei precedenti paragrafi.

**2.13. Dodicesimo quesito: accertamento della presenza di procedure espropriative per pubblica utilità.** Accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Non risulta in essere alcuna procedura espropriativa per pubblica utilità avente ad oggetto l'immobile pignorato.



**2.14. Tredicesimo quesito: allegare le planimetrie dell'immobile e la documentazione fotografica.** Allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.

Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto ad elaborare gli schemi grafici, attraverso un software di tipo Cad, e tutti i rilievi metrici effettuati nel corso del sopralluogo. In particolare, nell'allegato n. 13 della presente, sono riportate le piante dell'immobile pignorato, in scala 1:100, con la destinazione d'uso di ciascun ambiente e con le quotature.

La documentazione fotografica, raffigurante per almeno un fotogramma ciascun ambiente di cui si compone l'appartamento, è riportata all'allegato n. 14 della presente.

**2.15. Quattordicesimo quesito: precisare se oggetto di pignoramento sia, anche parzialmente, l'abitazione principale del debitore.**

Il sottoscritto C.T.U., successivamente alla richiesta di attestazione di residenza riguardante i Sigg. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, ha provveduto alla disamina dell'attestazione rilasciata dal Comune di Luzzi (CS). Il sottoscritto C.T.U. ha potuto constatare che gli esecutati sono residenti in Luzzi alla Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_. Tale indirizzo coincide con l'indirizzo dell'immobile pignorato e, dunque, per gli esecutati l'immobile pignorato costituisce abitazione principale.



Anche nel corso del sopralluogo si è potuto constatare che gli esecutati abitano in maniera continua e abituale l'immobile pignorato insieme alla loro prole.

Pertanto, l'immobile pignorato costituisce a tutti gli effetti abitazione principale.

Piane Crati (CS), lì 01/10/2021

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Papaianni Francesco



## ELENCO ALLEGATI:

- 1) verbale di sopralluogo del 31/05/2021;
- 2) visura catastale storica e relativo prospetto di liquidazione;
- 3) scheda planimetrica catastale ed elaborato planimetrico;
- 4) visura ipotecaria e relativo prospetto di liquidazione;
- 5) richiesta documentazione presso Agenzia Entrate, per verifica presenza di vincoli e contratti locativi;
- 6) richiesta di certificato di stato civile riguardante i debitori;
- 7) richiesta copia atto notarile indirizzata al Notaio Dott. \_\_\_\_\_ ;
- 8) certificato di stato civile rilasciato dal Comune di Luzzi;
- 9) atto per Notaio \_\_\_\_\_ del / / \_\_\_\_\_ , rep. \_\_\_\_\_ ;
- 10) richiesta di documentazione tecnica depositata presso il Comune di Luzzi;
- 11) attestazione Agenzia delle Entrate riguardo la presenza di vincoli e contratti locativi;
- 12) documentazione tecnica estratta presso il Comune di Luzzi;
- 13) elaborati grafici, in scala 1:100, redatti dal sottoscritto C.T.U.;
- 14) documentazione fotografica;
- 15) quotazioni O.M.I. Agenzia delle Entrate;
- 16) offerte relative ad annunci immobiliari;
- 17) inquadramento territoriale dell'immobile pignorato;
- 18) foglio riassuntivo.





## INDICE

1. PREMESSA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO .....	pag. 1
2. SVOLGIMENTO INCARICO DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO .....	pag. 17
2.1. Verifiche preliminari: verifica della completezza della documentazione e descrizione sommaria dei beni per i quali la documentazione è valida e completa.....	pag. 17
2.2. Primo quesito: identificazione del bene, dei confini e dei dati catastali; formazione, ove opportuno, dei lotti.....	pag. 21
2.3. Secondo quesito: descrizione sommaria del bene, enunciazione delle caratteristiche oggettive dell'immobile e possibilità di vendita immobiliare soggetta ad I.V.A.....	pag. 23
2.4. Terzo quesito: indicazione, per le costruzioni iniziate prima del 02/09/1967, della data di inizio della costruzione.....	pag. 27
2.5. Quarto quesito: accertamento, per le costruzioni iniziate dopo il 02/09/1967, del titolo edilizio; effettuazione del controllo della possibilità di sanatoria nel caso di opere abusive.....	pag. 27
2.6. Quinto quesito: acquisizione del certificato di destinazione urbanistica .....	pag. 29
2.7. Sesto quesito: identificazione catastale dell'immobile e rispondenza con i dati specificati nell'atto di pignoramento; acquisizione della scheda catastale.....	pag. 30



2.8. Settimo quesito: indicare se la parte eseguita era intestataria dell'immobile in forza di atto regolarmente trascritto, specificando gli eventuali proprietari indivisi; indicare se, eventualmente, la quota dell'esecutato sia divisibile .....	pag. 32
2.9. Ottavo quesito: verifica dell'esatta provenienza del bene pignorato in relazione al ventennio precedente al pignoramento; indicazioni di eventuali formalità, vincoli e oneri .....	pag. 34
2.10. Nono quesito: determinazione del valore commerciale dell'immobile pignorato .....	pag. 35
2.11. Decimo quesito: formazione di lotti per gruppi omogenei .....	pag. 41
2.12. Undicesimo quesito: accertamento dello stato di possesso del bene e di vincoli ed oneri, anche di natura condominiale .....	pag. 41
2.13. Dodicesimo quesito: accertamento della presenza di procedure espropriative per pubblica utilità .....	pag. 44
2.14. Tredicesimo quesito: allegare le planimetrie dell'immobile e la documentazione fotografica.....	pag. 45
2.15. Quattordicesimo quesito: precisare se oggetto di pignoramento sia, anche parzialmente, l'abitazione principale del debitore .....	pag. 45
ELENCO ALLEGATI .....	pag. 47

