



TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA

Esecuzione Immobiliare n. 127/ 2020

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

[REDACTED]

Giudice Esecuzione Immobiliare: Dott. Giuseppe SICILIA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

C.T.U.: Ing. Denise ESPOSITO

La sottoscritta Ing. Denise ESPOSITO con studio in San Fili, via A. Gramsci n. 40, nominata Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa in epigrafe in data 15.01.2021 accettava l'incarico affidatole dal G.E. Dott. Giuseppe SICILIA e prestava il giuramento di rito in modalità telematica in data 22.01.2021, in ottemperanza alle prescrizioni del Tribunale di Cosenza in merito all'emergenza sanitaria Covid-19.

In adempimento all'incarico conferito, il C.T.U. espone e risponde in ordine ai seguenti quesiti:

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

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

oppure:

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

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

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

ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

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

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

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

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

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

In difetto l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

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

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

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto, redigendo la perizia secondo lo schema di perizia già in uso presso questo Tribunale con i precedenti G. E.

- 1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta di I.V.A., ovvero *nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;*
- 3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;
- 4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo**

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

- 5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;
- 6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;
- 7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare 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 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 adattamenti e la correzione 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 di 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. Specifichi 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 durante gli 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."

Il Giudice dell'Esecuzione ha disposto che il C.T.U. provveda ad inviare copia ai creditori procedenti o intervenuti ed al debitore almeno 45 gg prima dell'udienza fissata per il 28.06.2021 ai sensi dell'art. 568 c.p.c.

Il debitore avrà tempo fino a 30 giorni prima della data dell'udienza per eventuali osservazioni. I creditori avranno tempo fino a 20 giorni prima dell'udienza per le proprie osservazioni, eventualmente anche in replica al debitore.

Al perito è concesso termine fino a 10 giorni prima dell'udienza per precisazioni e repliche alle osservazioni svolte prodotte dalle parti.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

I CONTROLLI PRELIMINARI

Per verificare la completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, per come richiesto dal Giudice, la sottoscritta relazione come di seguito:

- il creditore precedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva redatta dal Notaio Dott.ssa [REDACTED]. La certificazione risale fino ad un atto di donazione derivativo a favore di tal [REDACTED] a rogito del Notaio Dott. [REDACTED] del [REDACTED] rep. [REDACTED], trascritto a Cosenza in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED]. La predetta trascrizione risulta essere di 26 anni antecedente alla trascrizione del verbale di pignoramento del Tribunale di Cosenza, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] R.P. e [REDACTED] R.G.
- il creditore precedente non ha depositato l'estratto catastale attuale e/o l'estratto catastale storico. Si è pertanto proceduto, in particolare, ad acquisire tramite il portale SISTER dell'Agenzia delle Entrate-Territorio le visure storiche delle particelle di terreno in oggetto (Allegato 1: Documenti catastali_Visure storiche).

Relativamente alla **p.lla 662 del foglio 2** del Comune di Torano Castello (CS) i dati attuali corrispondono a quelli riportati nella certificazione notarile. Dalla visura storica risulta che i Sig.ri [REDACTED] hanno acquistato l'unità immobiliare con atto di compravendita del [REDACTED] dal sig. [REDACTED].

Sempre dalla visura storica risulta che il sig. [REDACTED] ha acquistato l'unità immobiliare dal sig. [REDACTED] in data [REDACTED]. La costituzione dell'unità immobiliare risale al 23.01.1996 (Allegato 1: Documenti catastali_Visure storiche).

- Il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile degli esecutati, pertanto la sottoscritta ha proceduto a farne richiesta all'Ufficio Anagrafe del Comune di Torano Castello (Allegato 2: Richieste, Certificati e Documentazione Comune di Torano Castello Richiesta Ufficio Servizi Demografici).

Il Sig. [REDACTED] dal Certificato della situazione individuale risulta celibe.

La Sig.ra [REDACTED] dal Certificato della situazione individuale risulta divorziata. Il matrimonio era stato contratto a Bisignano per cui si è proceduto a fare richiesta del certificato di matrimonio presso il succitato Comune (Allegato 3: Richieste, Certificati e Documentazione Comune di Bisignano Richiesta Ufficio Anagrafe).

Dall'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio, acquisito presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Bisignano, la sig.ra [REDACTED] risulta coniugata dal [REDACTED] con il sig. [REDACTED]. Dalle annotazioni riportate nell'atto risulta una domanda di separazione giudiziale dell'[REDACTED], una domanda di cessazione degli effetti civili del matrimonio del [REDACTED] e la sentenza di cessazione degli effetti civili del matrimonio del [REDACTED] (Allegato 3: Richieste, Certificati e Documentazione Comune di Bisignano Richiesta Ufficio Anagrafe).

Alla data dell'acquisto dei beni oggetto della presente consulenza, ovvero al 05.07.2011, l'esecutata risultava divorziata.

- Prima di procedere alla redazione della perizia, secondo lo schema riportato dal Giudice nel decreto di nomina, è necessario fare una premessa. Dal GEOPORTALE del Comune di Torano Castello (CS) risulta un'incoerenza catastale sulla particella ovvero risulta da allineare in quanto sussiste una consistente differenza (57 m² ovvero 36%) tra la superficie censuaria (159 m²) e la superficie grafica (102 m²) (Allegato 4: Inquadramenti Planimetrici estrapolati dal GEOPORTALE Planimetria Incoerenze Catastali). La sottoscritta, in merito a tale situazione, ha inviato una richiesta di verifica e rettifica di

incoerenze catastali all' Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Cosenza Ufficio Territorio che ha proceduto alla verifica del tipo mappale n. 4637/1995 ed alla rettifica di piccole imperfezioni relative alla precedente introduzione in mappa dello stesso. Nel caso si rendano necessarie altre modifiche dovranno essere apportate mediante nuovi atti di aggiornamento (Allegato 5: Richieste, Certificati e Documentazione Agenzia delle Entrate di Cosenza- Ufficio Territorio. Richiesta e Risposta in merito alle Incoerenze Catastali riscontrate).

LE OPERAZIONI PERITALI

In data 15.01.2021 il G.E. nominava la sottoscritta quale C.T.U.

In data 22.01.2021 la sottoscritta accettava l'incarico con modalità telematica.

In data 15.02.2021 procedeva, congiuntamente al Custode Giudiziario, avv. PETRASSI Sandraida, al sopralluogo presso il bene pignorato in c.da Acquafredda nel Comune di Torano Castello effettuando gli opportuni rilievi metrici e fotografici. Durante tale sopralluogo il Custode redigeva apposito verbale (Allegato 6: Attività Peritale Sopralluoghi. Verbale di Primo Accesso ai Luoghi).

In data 02.05.2021 la sottoscritta inviava al Giudice una breve relazione sulla situazione delle indagini peritali, in particolare relativamente alla verifica dell'anno di edificazione del fabbricato e di tutto ciò che concerne la situazione urbanistica dello stesso, e la richiesta di proroga (Allegato 7: Breve Relazione sulla Situazione delle Indagini Peritali e Richiesta di Proroga). Nell'udienza del 28.06.2021 il Giudice Esecutore concedeva una proroga di 90 giorni dalla data dell'udienza riservandosi, eventualmente, l'autorizzazione di un ausiliario topografo (Allegato 8: Verbale d'Udienza del 28.06.2021).

In data 20.07.2021 la sottoscritta procedeva, congiuntamente al Custode Giudiziario, ad un secondo sopralluogo presso il bene pignorato al fine di verificare, in particolare, la situazione esterna del fabbricato. Durante tale sopralluogo il Custode redigeva il verbale (Allegato 6: Attività Peritale Sopralluoghi. Verbale di Secondo Accesso ai Luoghi).

Al fine di verificare quanto riportato nei quesiti formulati dal G.E., la sottoscritta richiedeva agli Enti interessati la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico (Allegato 2:

Richieste, Certificati e Documentazione Comune di Torano Castello; Allegato 3: Richieste, Certificati e Documentazione Comune di Bisignano).

Dopo aver effettuato i succitati sopralluoghi e gli opportuni accertamenti e misurazioni, aver preso visione dei documenti agli atti, dopo aver avuto i necessari contatti con l' Agenzia delle Entrate di Cosenza, tramite mail e mediante portale SISTER, con l' Ufficio Urbanistica ed Anagrafe del Comune di Torano Castello dove si trova il bene pignorato e con l' Ufficio Anagrafe del Comune di Bisignano, ed aver acquisito la documentazione necessaria all' espletamento dell' incarico, la sottoscritta espone quanto segue:

- 1) *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 bene è un' unità immobiliare ubicata nel Comune di Torano Castello alla frazione Sartano località Acquafredda. Catastralmente è identificato al foglio ■ del Comune di Torano Castello particella ■ (Allegato 1: Documenti catastali).

Dati catastali attuali:

Foglio	Particella	Sub	Zona censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
■	■		2	A3	U	7 vani	Totale: 166 m ² Totale escluse aree scoperte**: 162 m ²	415,75 €

Il fabbricato è costituito da una corte pavimentata prospiciente la strada comunale. Due muri lati nord- ovest e sud- ovest sono in aderenza con altri fabbricati. L' ingresso principale è posizionato sul prospetto nord- est (Allegato 4: Inquadramenti planimetrici estrapolati dal GEOPORTALE Estratto di mappa catastale e sovrapposizione catastale con foto satellitare; Repertorio Fotografico).

I confini catastali della p.lla ■ sono i seguenti:

- sud-ovest con la p.lla ■ di altra proprietà;
- nord-est con la p.lla ■ di altra proprietà;
- sud-est con la strada comunale;
- nord-ovest con la p.lla ■ di altra proprietà.

Negli atti di provenienza, in particolare nell'atto di compravendita del 2008, una parte della p.lla ■ è identificata come stradina privata su cui, sempre per quanto riportato sugli atti di provenienza, sussiste un diritto di accesso pedonale (Allegato 9: Atti di Provenienza).

In base alle evidenze riscontrate nel corso dei sopralluoghi e dalla documentazione reperita, il bene pignorato può essere venduto in un unico lotto.

2) Sommatoria 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 di I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.

Il bene pignorato è una porzione di fabbricato in aderenza su 2 lati e che si sviluppa su 2 piani. È caratterizzato da una soffitta di altezza esigua e da una corte che confina con la strada comunale. L'accesso principale avviene per servitù di passaggio su altrui proprietà. Il piano terra è composto da un ingresso, a sinistra dello stesso vi è un salotto- cucina a cui si accede anche dalla corte di proprietà, di fronte un bagno senza aperture, a destra la stanza da pranzo ed un piccolo locale lavanderia ricavato sotto la scala. Al piano primo sono presenti un corridoio da cui si accede alle 3 stanze da letto ed al bagno. All'interno della corte è presente una tettoia da smontare.

L'immobile oggetto di perizia risulta essere accatastato al NCEU del comune di Torano Castello alla categoria A/3 e dunque, non essendo lo stesso strumentale per natura, in nessun caso potrà sussistere in capo al "venditore", tra l'altro persona fisica, la possibilità di esercitare l'opzione iva ai sensi del DPR 633/72 art. 10 comma 8.

3) *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.*

La realizzazione del fabbricato oggetto di pignoramento è antecedente al 02.09.1967 per come riportato nell'atto di compravendita del [REDACTED] rogato dal Notaio Dott. [REDACTED] rep. [REDACTED] racc. [REDACTED] (Allegato 9: Atti di Provenienza), nonostante nello stesso atto ed in quello precedente, rogato il [REDACTED] dal Notaio Dott. [REDACTED] rep. [REDACTED] racc. [REDACTED] sia stata rilevata un'incongruenza, ovvero sull'atto è riportato che la costruzione del fabbricato è stata iniziata prima del 1967 mentre, per come si evince dagli stessi atti e dal certificato notarile presente nel fascicolo, nel 1994 sono pervenuti, all'allora acquirente, dei terreni su cui il fabbricato è stato costruito successivamente. Solo nel 1996 è stata inserita in Catasto la costituzione del fabbricato per come si evince dalla visura storica allegata di seguito (Allegato 1: Documenti catastali_Visure storiche). D'altro canto, invece, catastalmente nessuna delle unità immobiliari confinanti con il bene oggetto di causa è, a tutt'oggi, riportata in Catasto Fabbricati nonostante da una foto satellitare estrapolata dal Geoportale nazionale risalente al 1988 siano presenti (Allegato 10: Foto Satellitare risalente al 1988). Pertanto alla luce di tutta questa serie di circostanze ed evidenze anche contraddittorie, considerando che non sono stati rinvenuti documenti, anche fotografici, che possano, in qualche modo, certificare la data di realizzazione del fabbricato e che l'indicazione data nel quesito posto dal Giudice Esecutore è quella per cui negli atti è presente la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985 relativa all'anno di realizzazione dell'unità immobiliare in oggetto, essa risulta essere stata iniziata prima del 01.09.1967.

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, verificati 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 dell'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.

Non esiste alcun titolo edilizio relativo al bene in oggetto. In particolare, è stata fatta richiesta dalla sottoscritta all'Ufficio Tecnico del Comune di Torano Castello in data 12.04.2021, richiesta a cui l'Ufficio Tecnico ha risposto in data 07.05.2021 in maniera negativa (Allegato 2: Richieste, Certificati e Documentazione Comune di Torano Castello Richiesta Ufficio Tecnico).

Nell'atto di compravendita del 2011, nella parte descrittiva, la casa risulta costituita da soggiorno, cucina, wc e disimpegno al piano terra, 3 vani, wc e disimpegno al piano primo ed annessa corte; i 2 piani sono comunicanti tra loro mediante una scala interna.

Nell'atto precedente del 2008, nella parte relativa alla dichiarazione di atto notorio è riportato che l'unità immobiliare, la cui descrizione è conforme a quella dell'ultimo atto, dopo la sua edificazione che risale a prima del 1967, non ha subito modifiche suscettibili di sanatoria (Allegato 9: Atti di Provenienza). Da quanto potuto constatare dalla sottoscritta durante i sopralluoghi, in particolare all'interno dell'appartamento, sono stati eseguiti lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria leggera (tinteggiature, sostituzione pavimentazioni e rivestimenti) per cui non era necessario titolo abilitativo.

Nei succitati atti non sono menzionati il sottotetto/ soffitta non abitabile la cui altezza massima è inferiore a 1,50 m, a cui si accede dal piano primo mediante una botola, e la tettoia presente sul prospetto sud- est con struttura in legno lamellare realizzata su n. 2 pilasti in mattoni pieni ed in parte agganciata alla muratura (Repertorio Fotografico). L'unico riferimento alla tettoia si trova nella perizia interna della Banca per concessione di mutuo risalente al 27.07.2009 a firma dell'ing. ██████████ richiesta dalla sottoscritta e prontamente fornita dallo studio legale LUDINI (Allegato 11: Perizia interna Banca ██████████). Da quanto potuto appurare presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Torano Castello, non

esistono titoli abilitativi neanche della tettoia (Allegato 2: Richieste, Certificati e Documentazione Comune di Torano Castello Richiesta Ufficio Tecnico).

Alla luce di quanto sopra e delle caratteristiche costruttive e di materiale verificate durante i sopralluoghi, la sottoscritta ritiene congruo asserire che la tettoia risulta essere un'opera non assentita.

La tettoia, in generale, è una costruzione che non produce volumetrie ma che è assoggettata alle altre prescrizioni dello strumento urbanistico vigente. La sua realizzazione è possibile a fronte di una richiesta di Permesso a Costruire, nel caso in esame, se ci fossero gli estremi per sanarla, la richiesta dovrebbe essere, qualora rispettasse il principio della doppia conformità urbanistica, di un Permesso a Costruire in sanatoria in quanto l'opera è già esistente ma per essa non è presente alcun titolo abilitativo.

In base al Programma di Fabbricazione vigente dal 1993 (Approvazione con Delibera del Commissario ad Acta n.01 in data 27/01/1993, vistata dal Co.Re.Co. di Cosenza nella seduta n.814 del 16/02/1993), per *"l'utilizzazione dei lotti e per il completamento di costruzione già iniziate devono essere applicati i seguenti indici e parametri:*

I_f (fabbricabilità fondiara) = 1.5 mc/mq

H (altezza massima) = 10,5 mt

N (numero dei piani) = 3 + mans. o semint.

D_s (distacco dal filo stradale) = allineam. o 5 ml

D_f (distacco tra le fronti dei fabbr.) = 10,5 mt

D_c (distacco dai confini) = 5.25 mt Ovvero è ammessa l'edificazione sul confine

Eventuali recinzioni ai lotti prospicienti strade, spazi pubblici o comunque destinati ad uso pubblico dovranno essere realizzate ad una distanza non inferiore a ml 1,5 dal confine di detti spazi pubblici o, in caso di strade, dal filo delle stesse. È ammessa deroga solo e soltanto quanto si sia in presenza di allineamenti univocamente predeterminati, in tale caso con l'Ufficio Tecnico comunale, a dettare norme particolari".

La verifica di conformità urbanistica della tettoia viene fatta relativamente alle distanze:

- lato nord- ovest è innestata al fabbricato oggetto del pignoramento;
- lato sud- ovest il pilastro è realizzato in aderenza ad un muro di confine di altezza pari a circa 3,00 m con la p.lla ■■■;
- lato sud- est i pilastri distano minimo 4,60 m dal ciglio stradale individuato dal muretto di recinzione;

- lato nord- est il pilastro è aderente al muretto di confine con la p.lla ■■■.

In termini urbanistici sono rispettate tutte le distanze; per quanto riguarda la distanza dai confini (D_c) è necessario avere il consenso scritto del confinante.

Pur essendo configurabile e fattibile la sanatoria, una volta però acquisito il consenso dei confinanti, la sottoscritta ritiene di dover relazionare in termini di opportunità della stessa, in particolare, viste le condizioni manutentive della tettoia (Repertorio fotografico), in termini di costi e tempi, in quanto si tratterebbe di una sanatoria anche di tipo strutturale. Si ritiene opportuno e conveniente che si proceda con lo smontaggio della tettoia e con il trasporto a discarica autorizzata del materiale risultante. La nuova realizzazione potrà essere fatta previo consenso dei confinanti e giunta al fabbricato.

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 è proceduto a richiedere il certificato di destinazione urbanistica (Allegato 2: Richieste, Certificati e Documentazione Comune di Torano Castello Richiesta Ufficio Tecnico), nonostante si tratti di un fabbricato, al fine di verificare, in particolare, la situazione inerente la corte, o meglio la consistenza reale e catastale della particella, e gli eventuali sconfinamenti. Dal certificato si evince infatti che il terreno della superficie censuaria di 159,00 mq, per 152,00 mq ricade in zona di completamento (zona B) e per 7,00 mq ricade in zona viabilità (strade). Tutta la particella ricade in zona unica di vincolo idrogeologico forestale.

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 ostantive;*

I dati catastali del bene corrispondono con i dati specificati nell'atto di pignoramento.

Tra i documenti catastali è presente la planimetria, risalente alla costituzione del 1996, che si allega (Allegato 1: Documenti catastali Planimetria catastale).

La planimetria catastale risulta conforme allo stato di fatto per quanto riguarda il piano terra ed il piano primo. Sulla planimetria non sono riportati il sottotetto e la corte. Il sottotetto, non collegato al piano primo tramite una scala, ma raggiungibile ed ispezionabile esclusivamente a mezzo di una piccola botola, è caratterizzato da un'altezza massima inferiore a 1,50 m. Non risultando una superficie catastalmente computabile e poligonabile singolarmente non deve essere riportata sulla planimetria. Per quanto riguarda la corte essa è graffiata al fabbricato, formante con esso un'unica particella, ed è identificabile sull'estratto di mappa (Allegato 1: Documenti catastali Estratto di mappa).

Dal GEOPORTALE del Comune di Torano Castello è evidente che la particella è interessata da un'incoerenza catastale che consiste in una differenza fra superficie grafica e superficie riportata nei Dati Censuari di 40 m² (Allegato 4: Inquadramenti planimetrici estrapolati dal GEOPORTALE Estratto di mappa catastale e sovrapposizione catastale con foto satellitare).

Per tale incoerenza si è proceduto a richiedere la rettifica all'Agenzia delle Entrate- Ufficio Territorio che, in risposta, precisa che in seguito a verifica del tipo mappale n. 4637/1995 sono state rettificate piccole imperfezioni relative alla precedente introduzione in mappa dello stesso e che eventuali altre modifiche dovranno essere apportate mediante nuovi atti di aggiornamento (Allegato 5: Richieste, Certificati e Documentazione Agenzia delle Entrate di Cosenza- Ufficio Territorio Richiesta e Risposta in merito alle Incoerenze Catastali riscontrate).

Proprio per un'ulteriore verifica sono stati richiesti all'Agenzia delle Entrate- Ufficio Territorio sia il TIPO MAPPALE del [REDACTED] protocollo n. [REDACTED] in atti dal [REDACTED] (n. [REDACTED]) e la COSTITUZIONE del [REDACTED] in atti dal [REDACTED] (n. [REDACTED]) relativa alla p.lla [REDACTED] fg [REDACTED] Comune di Torano Castello (Allegato 5: Richieste, Certificati e Documentazione Agenzia delle Entrate di Cosenza- Ufficio Territorio Richiesta ed invio del tipo mappale n. 4637/1995).

Ad oggi tale incoerenza non può essere eliminata e non si possono correggere ed aggiornare i documenti catastali in quanto l'operazione non può essere fatta unilateralmente interessando sia la strada comunale, per come peraltro si evince dal certificato di destinazione urbanistica (Allegato 2: Richieste, Certificati e Documentazione Comune di Torano Castello Richiesta Ufficio Tecnico), e le particelle limitrofe. Si dovrebbe in pratica procedere con un frazionamento. In realtà, anche il cassone del fabbricato in questione risulta diverso da quello riportato sull'estratto di mappa, pertanto anche questo andrebbe rettificato. La

sottoscritta propone un unico atto di rettifica se si dovessero concretizzare le condizioni per cui poter procedere con frazionamento e tipo mappale. Di fatto finora i passaggi di proprietà sono avvenuti sulla scorta della documentazione catastale agli atti.

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

All'atto della notifica del pignoramento, ovvero il 26.10.2020, parte esecutata era intestataria dell'immobile pignorato, in forza dell'atto di compravendita del [REDACTED] a rogito Notaio [REDACTED] Repertorio [REDACTED] trascritto a Cosenza in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] [REDACTED] come evidente anche dalla visura storica (Allegato 1: Documenti catastali Visure storiche). I sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] risultano essere proprietari del bene dal [REDACTED]. Poiché i sig.ri [REDACTED] sono rispettivamente titolari di un diritto reale di godimento e di un diritto reale di proprietà sull'immobile, non entrambi comproprietari dello stesso, non è necessario preventivare un progetto di divisione qualora il bene fosse comodamente divisibile.

8) *a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni 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;*

Di seguito si riportano gli estremi degli atti di provenienza delle varie particelle sulla base delle ispezioni ipotecarie nel ventennio anteriore alla data di pignoramento, ovvero fino al 2000 (Allegato 12: Documenti ipocatastali Ispezioni ipotecarie).

In particolare, fino al 2008 è da considerare la p.lla [REDACTED] del foglio [REDACTED] del N.C.E.U. che è la p.lla soggetta al presente pignoramento:

- TRASCRIZIONE del 29/04/2008 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- ISCRIZIONE del 29/04/2008 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO:

Documenti successivi correlati:

- Comunicazione n. [REDACTED] del 22/01/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data [REDACTED]
- Cancellazione totale eseguita in data 22/01/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
- ISCRIZIONE del 18/11/2009 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- TRASCRIZIONE del 07/07/2011 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- TRASCRIZIONE del 23/11/2020 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

La costituzione al Catasto Edilizio Urbano della particella [REDACTED] del foglio [REDACTED] risale al 1996 ed il tipo mappale al 1995. Le particelle del C.T. da cui ha avuto origine la succitata p.lla sono la [REDACTED] e la [REDACTED] del foglio [REDACTED]. Di seguito si riportano le formalità relative ad esse al fine di coprire il ventennio antecedente il pignoramento:

Fg [REDACTED] p.lle [REDACTED] e [REDACTED]

- TRASCRIZIONE del 17/10/1994 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] ATTO TRA VIVI - DIVISIONE

- TRASCRIZIONE del 17/10/1994 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

Dalla documentazione in atti ed acquisita presso diversi Enti risulta che solo la sig.ra [REDACTED], relativamente al bene in oggetto, è debitrice nei confronti del Comune di Torano Castello di somme inerenti il mancato pagamento del servizio idrico integrato, dal 2015 al 2021, e del servizio TARI, dal 2014 al 2021 (Allegato 2: Richieste, Certificati e Documentazione Comune di Torano Castello Documentazione fornita al Custode Giudiziario dall'Ufficio Tributi). L'unico vincolo presente, estrapolato dal GEOPORTALE è quello idrogeologico forestale che interessa praticamente tutto il territorio comunale ad eccezione dei centri storici abitati. Trattasi di aree vincolate ai sensi del R.D. 30 dicembre 1923 n.3267. In tali zone, prima di eseguire qualsiasi opera, deve essere presentata richiesta di autorizzazione all'esecuzione delle opere presso gli Enti preposti a norma dell'art.14 delle Prescrizioni di Massima e di Polizia Forestale della Regione Calabria (norme regionali di salvaguardia-vincolo idrogeologico e tagli boschivi) per come prescritto dall'art.20 del R.D. 16 maggio 1926 n.1126 e s.m.i..

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 adattamenti e la correzione 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;*

Premessa

Lo scopo della stima è quello di valutare il più probabile valore di mercato o il probabile prezzo di vendita di un immobile, nell'ipotesi in cui venisse posto in vendita per realizzare una determinata somma di denaro, in condizioni di libero mercato in regime di ordinarietà.

Nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili oggetto di stima si è adottata la seguente metodologia operativa:

A. FASE PRELIMINARE: Documentazione, ricerca e analisi del mercato immobiliare riguardante il settore ed i beni immobili interessati con il reperimento delle consistenze e dei prezzi di beni immobili analoghi ai beni immobili oggetto di stima e la determinazione dei relativi prezzi unitari;

B. PROCEDIMENTO SINTETICO- COMPARATIVO: Formulazione del giudizio di stima attraverso un procedimento sintetico - comparativo basato sul confronto tra i prezzi dei beni immobili rilevati nel campione (*comparables*), determinazione di un valore unitario e quantificazione del valore delle unità immobiliari moltiplicando la misura della consistenza (espressa in mq commerciali) per il valore unitario precedentemente individuato (espresso in €/mq).

Computo della superficie commerciale

La superficie lorda vendibile (S_v) o superficie commerciale viene determinata sulla base del rilievo condotto durante i sopralluoghi ed alla luce di coefficienti di ponderazione usualmente adottati ed unificati in ambito peritale. Tali coefficienti di ponderazione vengono definiti coefficienti delle pertinenze.

I vani e gli accessori diretti sono tutti i locali costituenti l'abitazione, ovvero:

TAB. 1: Superficie lorda vani ed accessori diretti		
<i>Piano</i>	<i>Locale</i>	$S_l (m^2)$
Terra	Ingresso	9,63
	Salotto- cucina	35,25
	Bagno	6,84
	Sala da pranzo	27,49
	Lavanderia- sottoscala	2,82

Primo	Camera da letto 1	25,76
	Camera da letto 2	19,76
	Camera da letto 3	15,03
	Bagno	5,07
	Corridoio	8,22
	Ballatoio	3,80
TOT		159,67

dove:

S_1 è la superficie lorda dei locali principali.

Le superfici lorde delle pertinenze dirette ed indirette sono riportate nella tabella seguente:

TAB. 2: Superficie lorda pertinenze		
<i>Piano</i>	<i>Locale</i>	<i>S_1 (m²)</i>
Terra	Corte	26,63
	Tettoia	20,93
	Ingresso esterno	8,64
Primo	Balcone lato sud-est	3,86
	Balcone lato nord-est	4,67
Sottotetto	Soffitta non abitabile con altezza massima inferiore a 1,50 m	82,86

Utilizzando gli opportuni coefficienti di ponderazione, la superficie lorda vendibile dell'appartamento (S_v) risulta quella riportata in tabella:

TAB. 3: Superficie vendibile dell'appartamento			
<i>Descrizione</i>	<i>Superficie lorda (mq)</i>	<i>Coefficiente di ponderazione</i>	<i>Superficie vendibile (mq)</i>
Vani ed accessori diretti	159,67	1,00	159,67
Corte ed ingresso esterno	35,27	0,10	3,53
Tettoia	20,93	0,35	7,33
Balconi	8,53	0,25	2,13
Soffitta	82,86	0,20	16,57
TOT			189,23

Analisi del mercato immobiliare

L'analisi del mercato immobiliare nella zona in cui si trova l'immobile oggetto di stima è volta alla ricerca di altri beni immobili simili (*comparables*) il cui prezzo possa essere confrontato con il bene immobile in oggetto per determinarne il più probabile valore di mercato.

In quest'ottica si vanno a considerare fonti dirette ed indirette al fine di individuare il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari in oggetto.

Tra le fonti dirette si annoverano le agenzie immobiliari della zona, le riviste immobiliari ed i relativi siti internet che analizzano il mercato immobiliare locale.

Per beni simili all'unità immobiliare in oggetto e nello stesso segmento di mercato, in base all'analisi dei dati estrapolati dalle fonti dirette, il prezzo unitario medio (P_m), in condizioni normali di un appartamento nuovo o di recente costruzione, si attesta intorno a 600,00 €/mq.

Nella verifica del giudizio di stima, si è tenuto conto, con un necessario approccio critico, come fonti indirette, delle informazioni e dei dati ricavati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate.

TAB. 4: Banca dati quotazioni immobiliari (O.M.I.)- Anno 2020 semestre II							
Comune: TORANO CASTELLO							
Fascia/Zona: Suburbana/SUBURBANA - L.TA ACQUAFREDDA, CUTURA, SARTANO							
Codice Zona: E1							
Microzona catastale n.: 1							
Tipologia prevalente: ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO							
Destinazione: RESIDENZIALE							
Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori di locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	470,00	660,00	L	1,80	2,50	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	390,00	520,00	L	1,50	2,00	L

La zona immobiliare riflette un'area del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali in quanto la dinamicità del mercato immobiliare è molto bassa.

STIMA COMPARATIVA (PROCEDIMENTO SINTETICO- COMPARATIVO)

Il primo passo da effettuare al fine di addivenire al valore di mercato dei beni oggetto della presente consulenza tecnica, utilizzando il metodo della stima comparativa, è la determinazione della superficie lorda vendibile.

La superficie lorda vendibile equivale a quella di tutti i vani compresi muri e pareti.

Pertanto la stessa è stata determinata, computando l'area contenuta nel perimetro formato dal filo esterno dei muri perimetrali e dalla mezzeria dei muri di confine.

Dalle piante dell'alloggio, ricostruite dalle misure rilevate durante il sopralluogo, si sono ricavate le superfici lorde relative alla tipologia dei locali.

A questo punto, in base alle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare in oggetto, si riportano i coefficienti correttivi o di differenziazione (c_i) su base 1 applicati alla valutazione. I coefficienti di differenziazione sono numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

Tra i coefficienti di differenziazione si utilizzano:

a. coefficienti di età, qualità e stato

a.1. **età**, con le seguenti ripartizioni: nuovo (immobile mai utilizzato); recentissimo (immobile già utilizzato con età inferiore a 10 anni); di età da 10 a 20 anni; da 21 a 40 anni; da 41 a 60 anni; oltre 60 anni;

a.2. **qualità**, con le seguenti ripartizioni: lusso (architettura molto accurata, materiali costosi, molto ampia dimensione e distribuzione dei locali, numerosi servizi igienici, aria condizionata e acqua calda centralizzate, doppi ingressi, servizio di portineria); signorile (architettura di aspetto signorile, buona qualità materiali, soggiorni doppi, doppi servizi o, quanto meno, bagno e toilette separati nelle unità più piccole, riscaldamento centrale e raffrescamento estivo); medio (architettura di carattere medio-moderno, buona qualità di costruzione; pianerottoli in comune con più di due unità immobiliari, soggiorno medio, bagno completo di accessori, riscaldamento autonomo, portiere elettrico); popolare (architettura corrente, costruzione con materiale economico assicurante abitabilità normale, dimensioni ridotte dei locali, bagno incompleto di accessori, riscaldamento autonomo, citofono); ultrapopolare (qualità di costruzione molto scadente, dimensioni minime, servizi igienici in comune con altri alloggi);

a.3. **stato di manutenzione** con le seguenti classificazioni: ottimo (quando non sia necessaria alcuna opera né manutenzione per utilizzare l'immobile che risulta in "perfetto stato"); buono (quando siano necessarie solo manutenzioni ordinarie per utilizzare l'immobile); mediocre (quando siano necessarie opere di manutenzione e riparazione sia ordinarie che straordinarie di costo notevole); pessimo (quando siano necessarie opere di ripristino e di

manutenzione straordinaria il cui costo sia equivalente a quello di una ristrutturazione totale).

Nel caso in esame, poiché non è presente un'offerta di nuove edificazioni, come punto di partenza non si considerano compravendite di immobili nuovi ma si parte da immobili normali, ovvero la cui costruzione risale a circa 10- 20 anni fa in stato di manutenzione buono, e si modula il coefficiente di età, qualità e stato rispetto a questi dati.

TAB. 5: Coefficienti di età, qualità e stato				
<i>Età e qualità dell'edificio</i>	<i>Stato ottimo</i>	<i>Stato buono</i>	<i>Stato mediocre</i>	<i>Stato pessimo</i>
<i>edificio nuovo</i>				
lusso	1,10	-	-	-
signorile	1,05	-	-	-
medio	1,00	-	-	-
popolare	0,90	-	-	-
ultrapopolare	-	-	-	-
<i>edificio recentissimo</i>				
lusso	0,95	0,90	0,85	-
signorile	0,90	0,85	0,80	-
medio	0,85	0,80	0,75	-
popolare	0,80	0,75	0,70	-
ultrapopolare	-	-	-	-
<i>10- 20 anni</i>				
lusso	0,90	0,85	0,80	-
signorile	0,85	0,80	0,75	-
medio	0,80	0,75	0,70	-
popolare	0,75	0,70	0,65	-
ultrapopolare	-	-	-	-
<i>21- 40 anni</i>				

lusso	0,85	0,80	0,75	0,65
signorile	0,80	0,75	0,70	0,60
medio	0,75	0,70	0,65	0,55
popolare	0,70	0,65	0,60	0,50
ultrapopolare	-	-	-	
41- 60 anni				
lusso	0,80	0,75	0,70	0,60
signorile	0,75	0,70	0,65	0,55
medio	0,70	0,65	0,60	0,50
popolare	0,65	0,60	0,55	0,45
ultrapopolare	-	-	-	-
oltre 60 anni				
lusso	0,75	0,70	0,65	0,55
signorile	0,70	0,65	0,60	0,50
medio	0,65	0,60	0,55	0,45
popolare	0,60	0,55	0,50	0,40
ultrapopolare	0,55	0,50	0,45	0,35

Alla luce di quanto specificato sopra il coefficiente c_1 è pari a 0,70.

b. ulteriori coefficienti:

Numerosi sono i coefficienti, in diminuzione e/o in aumento, che possono creare la differenza di prezzo tra gli immobili.

Nella presente stima si vanno a considerare:

- coefficiente di disponibilità. L'unità immobiliare è utilizzata dal proprietario ($c_2= 0,95$);
- coefficiente d'esposizione per l'ubicazione del fabbricato con vedute limitate ($c_3= 0,90$);
- coefficiente di impianto citofonico. Non è presente un citofono apri porta ($c_4= 0,98$);
- coefficiente di impianto di riscaldamento. Il piano terra non è dotato di impianto di riscaldamento, sono presenti rete e corpi scaldanti al piano primo ($c_5= 0,95$);

- coefficiente di luminosità ed orientamento. La luminosità è minore della norma, in quanto 2 lati dell'unità immobiliare sono bui, l'orientamento prevalente è nord- est/ sud-est ($c_6= 0,95$);
- coefficiente di parcheggio. La piccola corte è adibita anche a parcheggio, infatti è presente un cancello carrabile ($c_7= 1,05$);
- coefficiente di finestrate e serramenti. Gli infissi esterni sono costituiti da vetri ordinari e persiane in condizioni normali ($c_8= 0,97$);

Il valore di mercato dell'appartamento (V_m), utilizzando il procedimento di stima comparativa, è il seguente:

$$\begin{aligned} V_m &= P_m \times [S_v \times (c_1 \times c_2 \times c_3 \times c_4 \times c_5 \times c_6 \times c_7 \times c_8)] \\ &= 600,00 \frac{\text{€}}{mq} \\ &\quad \times [189,23 mq \times (0,70 \times 0,95 \times 0,90 \times 0,98 \times 0,95 \times 0,95 \times 1,05 \times 0,97)] \\ &= \mathbf{61.212,44 \text{ €}} \end{aligned}$$

Pertanto il valore a m² del bene è pari a 323,48 €.

Per valutare se procedere all'abbattimento forfettario pari al 15% del valore di mercato si considerano:

- a) differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno e sui valori catastali;
- b) assenza di garanzia per vizi occulti;
- c) spese insolute.

Per quanto riguarda il punto a), gli oneri tributari calcolati sul prezzo pieno e sul valore catastale risultano diversi.

Prima di calcolare gli oneri tributari, si procede al calcolo del valore catastale (V_c) delle unità immobiliari, dato dal prodotto tra la rendita catastale (R_c) rivalutata e il moltiplicatore catastale stabilito per legge. Tali valori risultano essere i seguenti:

Prima casa: $V_c = R_c \times 1,05 \times 110 = 48.019,12 \text{ €}$

Seconda casa: $V_c = R_c \times 1,05 \times 120 = 52.384,50 \text{ €}$

A questo punto si procede con il calcolo degli oneri tributari, considerando che le imposte relative alla prima e seconda casa differiscono tra di loro solo per la voce "imposta di registro".

Prima casa

Imposta di Registro= 2%

Imposta ipotecaria= 50,00 €

Imposta catastale= 50,00 €

Seconda casa

Imposta di Registro= 9%

Imposta ipotecaria= 50,00 €

Imposta catastale= 50,00 €

Per il prezzo pieno che coincide con il valore di mercato, gli oneri tributari, dunque, risultano:

Prima casa

Oneri tributari= $V_m \times 2\% = 54.384,70 \text{ €} \times 0,02 = 1.087,69 \text{ €}$

Seconda casa

Oneri tributari= $V_m \times 9\% = 54.384,70 \text{ €} \times 0,09 = 4.894,62 \text{ €}$

Per il valore catastale, invece, gli oneri tributari risultano:

Prima casa

Oneri tributari= $V_c \times 2\% = 48.019,12 \text{ €} \times 0,02 = 960,38 \text{ €}$

Seconda casa

Oneri tributari= $V_c \times 9\% = 52.384,50 \text{ €} \times 0,09 = 4.714,60 \text{ €}$

Pertanto, alla luce di quanto sopra calcolato, la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali risulta essere:

Prima casa = $1.087,69 \text{ €} - 960,38 \text{ €} = 127,31 \text{ €}$

Seconda casa = $4.894,62 \text{ €} - 4.714,60 \text{ €} = 180,02 \text{ €}$

Per quanto riguarda il punto b), la sottoscritta non può garantire che siano assenti vizi, in particolare dal punto di vista strutturale ed impiantistico. Manca il certificato di agibilità essendo l'immobile risalente a prima del 1967. Non sono presenti i certificati di conformità degli impianti, in particolare di quello elettrico per il quale, tra l'altro non è presente il contatore. Sono evidenti macchie di umidità sui muri a piano terra ed in corrispondenza del solaio sotto copertura a causa del fatto che la copertura è costituita da travi in legno e tegole. Per quanto riguarda la regolarizzazione edilizio-urbanistica si procede con la contabilizzazione delle lavorazioni finalizzate allo smontaggio della tettoia ed allo smaltimento dei materiali di risulta.

La contabilizzazione di quanto sopra è stata fatta utilizzando i prezzi unitari dell'ultimo Prezzario Regionale della Calabria anno 2021 approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 375 dell'11/08/2021 e, per alcuni prezzi, procedendo con la metodologia della costruzione del nuovo prezzo tramite l'analisi prezzi per cui è possibile ottenere il costo di un'opera edile attraverso la definizione dei componenti e delle incidenze necessarie per la realizzazione dell'opera stessa.

Tab.6: Computo metrico smontaggio tettoia					
Codice	Descrizione sintetica	u.m.	Quantità	p.u.	Totale Parziale
21CL.PR.R.0270.20.a	Smontaggio di impalcati in legno di solai composti da listelli, travetti e tavolati, compreso la schiodatura, smuratura, la cernita dell'eventuale materiale di recupero e l'avvicinamento al luogo di deposito provvisorio; esclusa la grossa orditura portante e il calo in basso. Comprensiva di guaina ardesiata	m ²	21,00	€ 11,79	€ 247,59
21CL.PR.R.0270.30.a	Smontaggio della grossa armatura in legno di solaio compreso la ferramenta, la smuratura delle strutture stesse, la cernita degli elementi riutilizzabili e l'avvicinamento al luogo di deposito	m ³	0,32	€ 52,38	€ 16,76

	provvisorio; escluso il solo calo in basso				
21CL.PR.R.0220.10.a	Demolizione di muratura, anche voltata, di spessore superiore ad una testa, eseguita a mano, compresa la cernita ed accantonamento del materiale di recupero da riutilizzare: muratura in mattoni o tufo	m ³	0,49	€ 188,05	€ 92,14
F.T.01	Trasposto, noleggiato, montaggio e smontaggio ponteggio completo o incastellatura realizzato con elementi a telaio sovrapponibili, valutato per metro quadro di superficie asservita. Per il 1° mese o frazione	m ²	20,00	€ 12,00	€ 240,00
21CL.PR.E.0150.20.a	Trasporto a discarica autorizzata controllata di materiali di risulta, con autocarro di portata fino a 50 q, compresi carico eseguito anche a mano o in zone disagiate, viaggio, scarico, spandimento del materiale ed esclusi gli eventuali oneri di discarica autorizzata. Per trasporti fino a 10 km	m ³	1,90	€ 15,79	€ 30,00
1CL.PR.E.0160.10.1	Conferimento ad impianto autorizzato di recupero di materiale proveniente dai lavori privo di scorie e frammenti diversi. Il prezzo comprende tutti gli oneri, tasse e contributi per conferire il materiale con esclusione degli oneri di campionamento e di analisi quotati a parte. L'attestazione dello smaltimento dovrà essere attestata a mezzo dell'apposito formulario di identificazione rifiuti debitamente compilato e firmato in ogni sua parte. La consegna del modulo da formulario alla DD.LL. risulterà evidenza oggettiva dell'avvenuto smaltimento autorizzando la corresponsione degli oneri relativi. Materiali misti di costruzione e demolizione CER 17.09.04.	kg	833,00	€ 0,19	€ 158,27
21CL.PR.E.0160.10.t	Conferimento ad impianto autorizzato di recupero di materiale proveniente dai lavori privo di scorie e frammenti diversi. Il prezzo comprende tutti gli oneri, tasse e contributi per conferire il materiale con	kg	822,00	€ 0,10	€ 82,20

	esclusione degli oneri di campionamento e di analisi quotati a parte. L'attestazione dello smaltimento dovrà essere attestata a mezzo dell'apposito formulario di identificazione rifiuti debitamente compilato e firmato in ogni sua parte. La consegna del modulo da formulario alla DD.LL. risulterà evidenza oggettiva dell'avvenuto smaltimento autorizzando la corresponsione degli oneri relativi. Legno CER 17.02.01.				
F.T.2	Oneri e costi della sicurezza	a corpo	1	€ 300,00	€ 300,00
TOTALE PARZIALE					€ 1.166,96

Per quanto riguarda, infine, il punto c), ovvero spese insolute, il Custode ha provveduto a fare una richiesta all'Ufficio Tributi del Comune di Torano Castello al fine di conoscere la situazione dell'immobile in termini di tasse riscosse e/o da riscuotere da parte dell'Ente. In base al documento prodotto dal Responsabile dell'Area Finanziaria/Tributi del Comune di Torano Castello, la sig.ra [REDACTED], relativamente all'unità immobiliare oggetto della presente perizia, è debitrice nei confronti del Comune di Torano Castello di una somma pari a 3.421,00 € (Allegato 2: Richieste, Certificati e Documentazione Comune di Torano Castello Documentazione fornita al Custode Giudiziario dall'Ufficio Tributi).

Per tali circostanze, considerando i 3 punti sopra sviluppati, non potendo la sottoscritta garantire, in particolare in merito a vizi occulti, si ritiene indispensabile applicare un abbattimento del valore di mercato del bene oggetto della presente.

Il valore finale del bene, al netto delle suddette correzioni e decurtazioni (V_m^*) è pertanto pari a:

$$V_m^* = V_m - (V_m \times 15\%) = 61.212,44 \text{ €} - (61.212,44 \text{ €} \times 0,15) = 52.030,57 \text{ €}$$

10) *a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità di valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;*

Come già esplicitato al punto 1, il bene è identificabile in un unico lotto.

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 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 durante gli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

Attualmente il possesso del bene è del sig. [REDACTED] che lo occupa in maniera saltuaria. Non è occupato da terzi e non esistono contratti registrati anteriormente alla data del pignoramento (Allegato 5: Richieste, Certificati e Documentazione Agenzia delle Entrate di Cosenza Richiesta e Risposta in merito ad eventuali locazioni).

Sul bene gravano gli oneri tributari di cui al punto precedente.

12) *ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;* Dalla risposta alla richiesta d'accesso agli atti all'Ufficio Urbanistica si evince che sul bene non grava alcuna procedura espropriativa per pubblica utilità (Allegato 2: Richieste, Certificati e Documentazione Comune di Torano Castello Richiesta Accesso agli Atti Ufficio Tecnico e Risposta). Nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Responsabile del Servizio Urbanistica e Programmazione Territoriale del Comune di Torano Castello 7,00 m² della particella ricadono in zona di viabilità (strade) anche se relativamente al bene non sono, ad oggi, stati emessi né trascritti provvedimenti comunali di divieti di disposizione o di

acquisizione al patrimonio comunale e non sono stati adottati né sono pendenti provvedimenti sanzionatori (Allegato 2: Richieste, Certificati e Documentazione _Comune di Torano Castello_ Richiesta Ufficio Tecnico e Certificato di Destinazione Urbanistica all'attualità).

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

Le planimetrie che si allegano alla presente perizia sono l'estratto di mappa catastale e la planimetria catastale (Allegato 1: Documenti Catastali Estratto di Mappa e Planimetria). Si allegano inoltre le piante ricostruite in base al rilievo effettuato dalla sottoscritta (Allegato 12: Piante ricostruite dal rilievo) ed il repertorio fotografico dei luoghi (Repertorio Fotografico).

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;*

FOGLIO RIASSUNTIVO <u>ESECUZIONE IMMOBILIARE PROC. N. 157/2019</u> G.E. DOTT. GIUSEPPE SICILIA		
<u>UNICO LOTTO</u>		
Descrizione sintetica	Il bene è un'unità immobiliare ubicata nel Comune di Torano Castello alla frazione Sartano località Acquafredda. Trattasi di un fabbricato in muratura che si sviluppa su 2 piani (terra e primo) collegati da una scala interna con una piccola corte recintata prospiciente la strada comunale a cui si accede tramite un cancello carrabile. Tramite una botola si accede ad un sottotetto non abitabile. Due muri lati nord- ovest e sud- ovest sono in aderenza con altri fabbricati. L'ingresso principale è posizionato sul prospetto nord- est grazie ad una servitù di passaggio su proprietà altrui. Il piano terra è composto da un ingresso, un salotto- cucina a cui si accede anche dalla corte di proprietà, un bagno, una stanza da pranzo ed un piccolo locale lavanderia ricavato sotto la scala. Il piano primo è composto da un ballatoio, un corridoio, 3 stanze ed il bagno. All'interno della corte è presente una tettoia non autorizzata di cui si prevede la rimozione.	
Dati catastali	Comune	Torano Castello
	Foglio	■

	Particella	■
	Zona censuaria	2
	Categoria	A3
	Classe	U
	Consistenza	7 vani
	Superficie catastale	Totale: 166 m ² Totale escluse aree scoperte**: 162 m ²
	Rendita	€ 415,75
Quota pignoramento	1/1	
Prezzo base	52.030,57 €	
Natura del diritto del pignoramento	Diritti reali di proprietà e godimento	
Titolarità giuridica del diritto del pignoramento	■	Nuda proprietà per 1/1
	■	Abitazione per 1/1
Stato di occupazione	Saltuaria da parte dell'esecutato	

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"*

Alla presente relazione si allega la stessa in cui le generalità del debitore e dei soggetti terzi sono opportunamente oscurati (Allegato 13: Perizia oscurata).

CONCLUSIONI

Nel concludere la presente relazione se ne evidenziano in sintesi le parti salienti:

- i dati riportati nell'istanza di vendita immobiliare ex art. 567 C.P.C. identificano univocamente il bene così come riportato nei documenti catastali;
- il bene è vendibile in un unico lotto;

- il bene risulta essere occupato saltuariamente dal sig. ██████████ essendo l'immobile sprovvisto delle utenze. Non risulta pertanto occupato da terzi;
- sul bene non gravano particolari vincoli se non, dal punto di vista urbanistico, un vincolo idrogeologico forestale che interessa buona parte del territorio comunale;
- sul bene gravano oneri tributari non pagati al Comune di Torano Castello;
- lo stato dell'immobile è evidente dal repertorio fotografico allegato. Le condizioni d'uso e manutenzione sono mediocri e si rilevano ammaloramenti dovuti a fenomeni di risalita capillare relativamente alle murature del piano terra e degradi dovuti a condensa ed infiltrazioni all'intradosso del solaio tra il piano primo ed il sottotetto;
- si evidenzia la sussistenza di un'incoerenza catastale tra la particella costituita dal fabbricato e dalla corte e l'ortofoto, rilevata anche sul GEOPORTALE del Comune. Ad oggi risulta non correggibile in quanto si dovrebbe procedere con un nuovo frazionamento che andrebbe ad interessare anche le particelle limitrofe.

Avendo la sottoscritta completato il mandato conferitole, ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatale e deposita, in forma telematica, la presente relazione completa di allegati e repertorio fotografico.

Alla presente relazione composta da n. 36 pagine si allegano e ne costituiscono parte integrante n. 13 allegati ed il repertorio fotografico.

Firma

Ing. Denise ESPOSITO