

TRIBUNALE ORDINARIO DI
COSENZA

Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare R.G. n. 50/2018

XXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXX

**RELAZIONE DI CONSULENZA
TECNICA DI UFFICIO**

Il Giudice dell'Esecuzione

Dott. Giorgio Previte



Ill.mo Giudice dell'Esecuzione **Dott. Giorgio Previte**

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

Sezione I – Esecuzioni Immobiliari

OGGETTO: Esecuzione Immobiliare R.G. n. 50/2018

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

1. Premessa e Dichiarazione di conformità normativa

Con il provvedimento del 30/08/2020, nella pratica di R.G. n. 50/2018 promossa dalla XXXXXXXXXXXXXXXX (Cod. Fisc. e P.IVA XXXXXXXXXXXXXXXX), con sede sociale in Roma (RM), via XXXXXXXXXXXXXXXX n.16 (Creditore), rappresentata e difesa [REDACTED] [REDACTED] F [REDACTED] nei confronti di XXXXXXXXXXXXXXXX (P.IVA XXXXXXXXXXXXXXXX), con sede in XXXXXXXXXXXXXXXX (CS), via XXXXXXXXXXXXXXXX n.28, in persona del legale rappresentante XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX (Debitore),

la S.V. Ill.ma nominava la sottoscritta Dott. Ing. Grazia Belli, nata a Cosenza il 12/03/1985, C.I. AY 5797757, C.F. BLLGRZ85C52D086Q, P.IVA 03589720782, iscritta all'Albo degli Ingegneri della provincia di Cosenza, al numero 6291-A, con studio tecnico in Rende (CS) alla via Tevere n.42, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di cui all'oggetto (ALLEGATO 1).

In data 02/09/2020, la sottoscritta accettava l'incarico peritale in modalità telematica (ALLEGATO 2) e si atteneva scrupolosamente alle disposizioni della nomina ed alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per le stime immobiliari.

2. Documentazione acquisita e organizzazione delle operazioni peritali

Ciò doverosamente premesso l'esperto, successivamente al conferimento dell'incarico

ACQUISIVA

ed analizzava la seguente documentazione riportata in allegati:

- ALLEGATO 1 – Nomina ctu e quesiti posti dal G.E.
- ALLEGATO 2 – Giuramento telematico con ricevute

- ALLEGATO 3 – Avviso di sopralluogo alle parti
- ALLEGATO 4 – Richiesta differimento sopralluogo
- ALLEGATO 5 – Verbale di I sopralluogo
- ALLEGATO 6 – Certificazione ex art.567 CPC
- ALLEGATO 7 – Visura storica per immobile
- ALLEGATO 8 - Planimetria immobile ed elaborato planimetrico
- ALLEGATO 9 – Estratto di mappa da geoportale
- ALLEGATO 10 – Inquadramento territoriale
- ALLEGATO 11 – Raccolta fotografica
- ALLEGATO 12 – Planimetria_attuale stato di fatto
- ALLEGATO 13 – Concessione edilizia n. XX del XXXXX
- ALLEGATO 14 – Relazione tecnica illustrativa - progetto costruzione di un capannone artigianale
- ALLEGATO 15 – Tavole - progetto costruzione di un capannone artigianale
- ALLEGATO 16 – Sanatoria di opere edilizie abusive n. XXXXXX del XXXXX
- ALLEGATO 17 – Relazione descrittiva e tavole – progetto condono
- ALLEGATO 18 – Certificato di agibilità – abitabilità n. XXXXXX del XXXXX
- ALLEGATO 19 – SCIA Comunicazione di cambio di destinazione d’uso senza opere edilizie del XXXXX, prot. n. XXXX
- ALLEGATO 20 – Richiesta rilascio Permesso di costruire prot. n. XXXXXX del XXXXX
- ALLEGATO 21 – Progetto per la realizzazione di una copertura leggera, a firma dell’Ing. XXXXXXXXXXXXX
- ALLEGATO 22 – Comunicazione Parere Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio
- ALLEGATO 23 – Stralcio dello strumento urbanistico vigente
- ALLEGATO 24 – Atto di pignoramento
- ALLEGATO 25 – Annunci immobiliari
- ALLEGATO 26 – Tabella riassuntiva
- ALLEGATO 27 – Relazione versione privacy

3. Dati immobile

L'immobile oggetto dell'esecuzione e della stima è situato in Castrolibero (CS) ed è così individuato:

- DATI CATASTALI: Unità immobiliare – Negozio/bottega – Cat. C/1, sito in Castrolibero (CS), via Milano, censito al **Foglio 10, particella 383, sub. 13**, piano T., consistenza 406 mq, rendita € 10.064,51.

4. Cronologia principali operazioni peritali

- 15/09/2020: Richiesta online documentazione catastale (visura per immobile) sul portale SISTER - Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Cosenza – Ufficio Provinciale - Territorio;
- 18/09/2020: Prima data di sopralluogo presso l'immobile, rimandato poi per esigenze della XXXXXXXXXXXXX;
- 24/09/2020: Richiesta via PEC della documentazione tecnica presso Ufficio Urbanistica del Comune di Castrolibero;
- 24/09/2020: Sopralluogo;
- 10/02/2020: Richiesta documentazione catastale (planimetria) presso Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Cosenza – Ufficio Provinciale - Territorio;
- 19/10/2020: accesso consentito presso Ufficio Urbanistica del Comune di Castrolibero, per la visione della documentazione tecnica (progetto iniziale e attività successive) inerente l'immobile pignorato;
- 03/11/2020: ricezione documenti scansionati da parte dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Castrolibero;
- 04/11/2020: nuovo accesso presso Ufficio Urbanistica del Comune di Castrolibero per errata consegna documentazione tecnica richiesta.

4.1. Svolgimento delle indagini peritali mediante sopralluogo

Le operazioni peritali mediante sopralluogo presso il luogo oggetto del procedimento, indicato sull'atto di pignoramento con gli identificativi catastali: catasto fabbricati del Comune di Castrolibero, al foglio n.10, particella n.383 sub.13, sono state eseguite in data 24/09/2020, dopo

esplicita richiesta di differimento del sopralluogo, sopraggiunta a mezzo pec dal Rag. XXXXXXXXXXXX, delegato della parte debitrice (ALLEGATO 3) - la prima data era stata stabilita per il giorno 18 settembre 2020 e ne era stata data comunicazione alle parti (ALLEGATO 4).

Con la Dott.ssa Stamati Sara, Custode del bene immobile oggetto del contenzioso, nel giorno stabilito, il CTU si recava presso il luogo oggetto del procedimento sito in Castrolibero (CS), alla via Milano n. 28. Alla presenza della Dott.ssa Stamati Sara e del Sig. XXXXXXXXXXXX – amministratore delegato della XXXXXXXXXXXX, il CTU procedeva alla visione dell'immobile, chiedendo al Sig. XXXXXXXXXXXX se nel tempo fossero avvenute eventuali azioni edilizie di modifica e/o ripristino sull'immobile. In effetti, rispetto alla documentazione catastale sono state evidenziate alcune discrepanze, per le quali il Sig. XXXXXXXXXXXX non sapeva dare esatta datazione. Il CTU si riservava quindi di recuperare ulteriore documentazione tecnica relativa all'immobile, presso gli uffici tecnici del comune di competenza. Il verbale di sopralluogo è riportato in ALLEGATO 5.

5. Quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione e risposta agli stessi

Per meglio articolare le risposte ai quesiti formulati dal Giudice dell'Esecuzione, si riportano di seguito gli stessi e le relative risposte.

I Valutazione preliminare:

“...proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:

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

oppure:

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

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

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

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

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

Risposta alla I Valutazione preliminare:

Il CTU, presa visione del fascicolo, si è accertato della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile. Dalla documentazione risulta che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. La certificazione notarile sostitutiva, redatta dal notaio [REDACTED] è una certificazione storico – ipotecaria ventennale (ALLEGATO 6). Il CTU ha verificato che la certificazione risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. In particolare, in detta certificazione, si dichiara che <<...All'esecutata, XXXXXXXXXXXX., sopra generalizzata, quanto in oggetto [l'immobile identificato al catasto fabbricati del Comune di Castrolibero, al foglio n.10, particella n.383 sub.13, C/1 (n.d.r)] era pervenuto in forza di atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] di Cosenza in data 16 maggio 2011 repertorio [REDACTED], da

XXXXXXXXXXXX (Cosenza, XXXXXXXXXXXX), trascritto in data 18 maggio 2011 ai nn. 9955 reg. part. e 14479 reg. gen.; Ai venditori gli immobili erano pervenuti:

- a XXXXXXXXXXXX, sopra generalizzato, quanto in oggetto (all'epoca identificato al foglio 10 part 383 sub 7 e sub 8), in regime di comunione de residuo, era pervenuto in forza di atto di compravendita a rogito [REDACTED] di Cosenza in data 14 dicembre 1998 repertorio 49627, da XXXXXXXXXXXX (Cosenza, XXXXXXXXXXXX), coniugato in regime di separazione dei beni, trascritto in data 16 dicembre 1998 ai nn. 19607 reg. part. e 25444 reg. gen.;

- a XXXXXXXXXXXX, sopra generalizzato, il terreno foglio 10 part 383, sul quale è stato edificato il fabbricato di cui fanno parte gli immobili in oggetto, era pervenuto in forza di atto di donazione a rogito Notaio Roberto GERVASIO di Cosenza in data 31 maggio 1979, da XXXXXXXXXXXX (Marana Marchesato, XXXXXXXXXXXX), trascritto in data 9 giugno 1979 ai nn. 170184 reg. part. e 10089 reg. gen.;...>>.

II Valutazione preliminare:

“...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 dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.”

Risposta alla II Valutazione preliminare:

Dalla visione del fascicolo telematico, non risulta il deposito da parte del creditore procedente né dell'estratto catastale attuale, né di quello storico. Il CTU, a seguito della richiesta della documentazione catastale (visura storica per immobile – ALLEGATO 7, planimetria immobile ed elaborato planimetrico - ALLEGATO 8) presso l’Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Cosenza – Ufficio Provinciale - Territorio, ha potuto constatare che dati catastali attuali e storici dell’immobile pignorato sono indicati nella certificazione notarile.

III Valutazione preliminare:

“...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.”

Risposta alla III Valutazione preliminare:

Dalla visione del fascicolo telematico, non risulta depositato dal creditore procedente il certificato di stato civile, dal momento che l'esecutato [REDACTED]

1° Quesito:

“...provveda l'esperto... 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;”

Risposta al 1° Quesito:

Il bene oggetto del presente provvedimento di esecuzione e della stima è situato in Castrolibero (CS), alla via Milano n.28 ed è identificato catastalmente con i seguenti dati:

- Unità immobiliare – Negozio/bottega – Cat. C/1, sito in Castrolibero (CS), via Milano, censito al **Foglio 10, particella 383, sub. 13**, piano T., consistenza 406 mq, rendita € 10.064,51.
- Si allega la visura catastale (ALLEGATO 7).

Dall'estratto di mappa recuperato dal geoportale del Comune di Castrolibero (ALLEGATO 9), i confini della particella su cui sorge l'immobile oggetto del presente provvedimento sono così identificati sul foglio 12:

- a nord con particella 659;
- ad ovest con particella 1027;
- a sud con particella 386;
- a est con via Milano.

Il bene presenta un'estensione totale di 406 mq, come riportato in visura.

Per quanto riguarda la possibilità di formazione di uno o più lotti nell'area in esame, è parere del CTU considerare un unico lotto, dal momento che l'immobile presenta una precisa identificazione catastale e la sua eventuale suddivisione comporterebbe la necessità di apportare opere murarie di divisione, nonché il conseguente aggiornamento di tutta la documentazione presso l'Agenzia del Territorio.

2° Quesito:

“...provveda l'esperto... 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 IVA, 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;”

Risposta al 2° Quesito:

Il bene oggetto della presente stima si trova nel Comune di Castrolibero (CS), alla via Milano n.28. L'ALLEGATO 10 mostra l'inquadramento territoriale, mentre l'ALLEGATO 11 è una racconta fotografica dei vari ambienti.

Si tratta di un immobile a destinazione “negozi/botteghe”, posto al piano terra di uno stabile costituito dai locali in questione più un piano sovrastante e la copertura.

Come riportato in visura (ALLEGATO 7), la consistenza dell'immobile ammonta a 406 mq, mentre la superficie catastale a 543 mq. Tale differenza, tipica per gli immobili di categoria C/1, si spiega proprio in virtù delle diverse definizioni di consistenza catastale e superficie catastale: la prima è infatti conteggiata considerando al 100% la superficie netta del locale in cui si estrinseca la funzione diretta di vendita (verosimilmente dove vi è permanenza della clientela), al 50% i locali accessori al piano (retronegozi, bagni, ripostigli) ed al 25/30% gli accessori interrati od ai piani superiori. È quindi generalmente corrispondente alla superficie reale dell'immobile. La superficie catastale è invece, un parametro legato ai tributi.

L'ingresso all'immobile è su via Milano: attraverso due cancelli elettrificati, si accede al cortile di competenza e quindi all'interno del negozio. Il cortile circonda per metà l'immobile: si estende sui lati est e sud del fabbricato ed è destinato [REDACTED] Un altro ingresso all'immobile in oggetto di stima è sul lato nord: tale ingresso permette inoltre l'accesso al cortile condominiale.

L'interno dell'immobile pignorato è suddiviso principalmente in due aree: un'area accessibile al pubblico ed un'altra area riservata [REDACTED] L'area accessibile al pubblico è a sua volta composta da una zona espositiva per [REDACTED] due box removibili per il disbrigo delle pratiche relative ai contratti di vendita e infine la zona antistante il bancone per la vendita [REDACTED] (Foto n. 1 – ALLEGATO 11). L'area riservata ai dipendenti è delineata dalla presenza di una struttura metallica removibile che si estende per metà della superficie interna, la cui finalità è quella di formare dei settori nei quali suddividere la merce [REDACTED] (Foto n. 2-3-3a – ALLEGATO 11). Tale struttura metallica non si estende in altezza fino al soffitto dell'immobile, ma per circa 2,35 m, lasciando quindi la possibilità di sfruttare l'altezza rimanente come deposito/ripostiglio; non a caso, l'altezza di tale struttura eguaglia l'altezza del piano ammezzato in cui sono collocati gli uffici. Nell'area riservata ai dipendenti, sono inoltre compresi i locali posti sia al piano terra, che al piano ammezzato. Al piano terra, si trovano un ufficio (Foto n. 4 – ALLEGATO 11), due spogliatoi (Foto n. 5-6-7 – ALLEGATO 11) e un locale adibito a cucina/area ristoro per i dipendenti (Foto n. 8 – ALLEGATO 11). Salendo una scala metallica – che è stata modificata rispetto a quanto portato in planimetria catastale (Foto n. 10 – ALLEGATO 11), al piano ammezzato, attualmente sono presenti 3 uffici dei quali 2 hanno i servizi al loro interno (Foto n. 11-12-13-14 – ALLEGATO 11). Il tutto è riportato in ALLEGATO 12.

Per quanto riguarda gli infissi interni e ed esterni, i primi sono di tipo in alluminio, i secondi in alluminio e doppio vetro camera.

I rivestimenti interni sono diversi a seconda della zona considerata. Per quanto riguarda i pavimenti, la zona degli uffici e dei servizi (bagni e spogliatoi), sia al piano terra che al piano ammezzato, sono in ceramica, con mattonelle rettangolari o quadrate (Foto n. da 4 a 7 e da 11 a 14 – ALLEGATO 11). La zona di vendita e di deposito [REDACTED] si suppone sia stata inizialmente realizzata con mattonelle di granigliato di marmo, come visibile in Foto n. 15 – ALLEGATO 11: negli anni però, tale pavimentazione è stata coperta dal momento che sono visibili degli strati di

linoleum, sul quale successivamente è stato incollato un ulteriore pavimento di ceramica grigio scuro, realizzato con mattonelle di 40x40 cm (Foto n. 16 – ALLEGATO 11).

Gli impianti, elettrico, idrico e fognario sono attualmente funzionanti; ad eccezione dell'impianto elettrico, il quale è probabile sia stato mantenuto anche in relazione alle necessità dell'attività di vendita, è evidente che gli altri necessitano quantomeno di un adeguamento secondo le più recenti norme in materia.

La vendita dell'immobile non è soggetta ad IVA.

3° Quesito:

“...provveda l'esperto... 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;”

Risposta al 3° Quesito:

L'immobile oggetto del provvedimento risulta edificato posteriormente alla data del 2 settembre 1967. Ciò è dimostrato dalla concessione di edificare n. 673 del 15 giugno 1979 (ALLEGATO 13).

4° Quesito:

“...provveda l'esperto... 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 ablazioni 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;”

Risposta al 4° Quesito:

L'immobile oggetto del pignoramento è stato edificato a partire dalla concessione edilizia del 1979 (ALLEGATO 13).

Dallo studio della documentazione tecnica reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castrolibero e dal sopralluogo effettuato, risultano difformità evidenti dello stato attuale rispetto a quanto riportato sulla documentazione tecnica asseverata inerente l'immobile.

Innanzitutto si è cercato di ricostruire la storia dell'immobile, al fine di verificare l'eventuale presentazione di richieste di condoni / sanatorie. Da quanto recuperato, i passaggi salienti della storia dell'immobile sono i seguenti:

- Concessione edilizia n. 673 del 15/06/1979 (ALLEGATO 13) a seguito di presentazione del progetto riguardante *“la costruzione di un capannone artigianale con sovrastante abitazione ed uffici”* da erigere nella zona Rusoli-Abate dalla ditta XXXXXXXXXXXX (Relazione tecnica – Allegato 14; progetto – ALLEGATO 15);
- Sanatoria di opere edilizie abusive, rilasciata in data 24/06/1987, n. 6175/87, a seguito delle rilevate opere edilizie abusive (*“difformità planimetriche ed altimetriche nonché opere accessorie ad un fabbricato per uso artigianale”*) – ALLEGATO 16; a tale documento sono affiancate la relazione descrittiva e le tavole (ALLEGATO 17) a firma [REDACTED]
- Certificato di agibilità – abitabilità n. 7303 del 23/07/1987 (ALLEGATO 18);
- SCIA Comunicazione di cambio di destinazione d'uso senza opere edilizie del 18/12/2012, prot. n. 16159 (ALLEGATO 19);
- Richiesta rilascio Permesso di costruire prot. n. 7336 del 22/06/2015 (ALLEGATO 20) e progetto per la realizzazione di una copertura leggera, a firma dell'Ing. XXXXXXXXXXXX, (ALLEGATO 21)
- Successiva Comunicazione Parere Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio (ALLEGATO 22).

Tali documenti elencati, in particolare quelli riferiti a sanatorie e condoni, non sono relativi alle difformità edilizie rilevate in sede di sopralluogo. Infatti, rispetto a quanto riportato nella documentazione tecnica, risultano ancora le seguenti difformità, evidenziate nell'ALLEGATO 12:

1. differente divisione interna relativa ai locali uffici del piano terra;
2. differente posizione della scala interna;
3. presenza di accesso all'esterno sul lato sud, in corrispondenza del ballatoio della scala interna; a tale accesso è reso fruibile dalla presenza di una scala esterna;

4. apertura carrabile al posto di un finestrone sul lato sud;
5. apertura di un finestrone al piano soppalcato sul lato sud;
6. accesso esterno al locale mensa.

Le difformità riscontrate possono essere sanate presentando presso l'Ufficio tecnico comunale una SCIA in sanatoria dei lavori già ultimati. In particolare, l'Ufficio tecnico del Comune di Castrolibero richiede una SCIA per ogni tipologia di abuso: nel caso in esame, le tipologie di abuso possono essere raggruppate in 3 e sono: differente divisione dei locali; differente posizione di elementi strutturali (scale); aperture (accessi pedonali e carrabili/finestre) sul perimetro dell'immobile. L'ammontare di ogni singola SCIA è di € 516,00 più le spese per diritti di segreteria di € 154,94. Una volta ottenuta la sanatoria, presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Cosenza – Ufficio Provinciale – Territorio, è necessario presentare due istanze di aggiornamento catastale sia per la planimetria dell'edificio tramite DOCFA, rappresentando la nuova planimetria dell'immobile; sia un aggiornamento dell'estratto di mappa, tramite PREGEO, in cui due istanze ammontano a € 100,00 per il DOCFA e € 105,00 per il PREGEO come spese di istruttoria. A tutto ciò va aggiunto l'onorario del tecnico abilitato che si occuperà delle pratiche, stimabile in non meno di € 2.500.

In totale, la spesa per sanare le difformità è riassunta nella Tabella 1:

| | Spesa |
|--------------------------------|-------------------|
| SCIA (€ 516,00 + € 154,94) x 3 | € 2.012,82 |
| DOCFA | € 100,00 |
| PREGEO | € 105,00 |
| Onorario Tecnico Abilitato | € 2.500,00 |
| TOTALE | € 4.717,82 |

Si può verosimilmente arrotondare l'ammontare delle spese per la sanatoria a € **5.000,00**.

5° Quesito:

“...provveda l'esperto... 5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;”

Risposta al 5° Quesito:

L'immobile oggetto di pignoramento fa parte di un fabbricato e non ha terreni di pertinenza. In ogni caso, in ALLEGATO 23, si ha lo stralcio dello strumento urbanistico vigente, da cui si evince che l'immobile cade in ambito direzionale AUD2 – commerciali degradati nuovi impianti.

6° Quesito:

“...provveda l'esperto... 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;”

Risposta al 6° Quesito:

Il bene oggetto di pignoramento viene così identificato sull'atto di pignoramento (ALLEGATO 24): “locale magazzino distinto al subalterno 13 facente parte del fabbricato sito nel Comune di Castrolibero (CS) alla via Milano, censito nel catasto dei fabbricati del predetto Comune di Castrolibero al foglio 10, p.lla 383 sub 13, via Milano, piano T, z.c. 2°, cat. C/1, cl. 1°, cons. mq 406, R.C Euro 7.548,53 (ex p.lla 383 subalterni graffiati 7 e 8)”.

Rispetto a quanto riportato in visura (ALLEGATO 7), sono modificati i valori di classe e rendita catastale che attualmente sono rispettivamente classe 3 e R.C. € 10.064,71. In ogni caso, l'immobile è univocamente identificato.

7° Quesito:

“...provveda l'esperto... 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;”

Risposta al 7° Quesito:

Sulla base della documentazione dell'Agenzia del Territorio (ALLEGATI 7), all'atto della notifica del pignoramento, la parte esecutata – XXXXXXXXXXXX. [REDACTED], [REDACTED] - [REDACTED] - è intestataria dell'immobile in forza dell'atto notarile regolarmente trascritto: atto di compravendita a rogito [REDACTED] di Cosenza in data 16 maggio 2011 repertorio [REDACTED] da XXXXXXXXXXXX (Cosenza, 15 agosto 1952), trascritto in data 18 maggio 2011 ai nn. [REDACTED] reg. gen. (ALLEGATO 6). La parte esecutata XXXXXXXXXXXX ha la piena proprietà dell'immobile.

8° Quesito:

“...provveda l'esperto... 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 apponibili all'acquirente;”

Risposta al 8° Quesito:

Dall'ALLEGATO 6, l'elenco delle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento: <<...

- All'esecutata XXXXXXXXXXXX., sopra generalizzata, quanto in oggetto, era pervenuto in forza di atto di compravendita a rogito [REDACTED] di Cosenza in data 16 maggio 2011 repertorio [REDACTED] da XXXXXXXXXXXX (Cosenza, XXXXXXXXXXXX), trascritto in data 18 maggio 2011 ai nn. [REDACTED];

Ai venditori gli immobili erano pervenuti:

- a XXXXXXXXXXXX, sopra generalizzato, quanto in oggetto (all'epoca identificato al foglio 10 part 383 sub 7 e sub 8), in regime di comunione de residuo, era pervenuto in forza di atto di compravendita a rogito [REDACTED] di Cosenza in data 14 dicembre [REDACTED] da XXXXXXXXXXXX (Cosenza, XXXXXXXXXXXX), coniugato in regime di separazione dei beni, trascritto in data 16 dicembre 1998 ai nn. 19607 reg. part. e 25444 reg. gen.;

- a XXXXXXXXXXXX, sopra generalizzato, il terreno foglio 10 part 383, sul quale è stato edificato il fabbricato di cui fanno parte gli immobili in oggetto, era pervenuto in forza di atto di donazione a rogito [REDACTED] di Cosenza in data 31 maggio 1979, da XXXXXXXXXXXX (Marana Marchesato, XXXXXXXXXXXX), trascritto in data 9 giugno 1979 ai nn. [REDACTED];

Nel ventennio preso in esame sui soggetti risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- IPOTECA N. 2791/14480 del 18 maggio 2011 ipoteca volontaria a garanzia di mutuo con atto del [REDACTED] di Cosenza in data 16 maggio 2011 Repertorio [REDACTED]

A favore di: XXXXXXXXXXXX S.p.A. con sede in Roma - c.f. XXXXXXXXXXXX (domicilio ipotecario eletto in Rende - Piazza Santo Sergio)

Contro: XXXXXXXXXXXX.

Capitale euro 400.000,00 ipoteca euro 800.000,00 durata anni 15

- Gravante su immobili in oggetto.

- TRASCRIZIONE N. 5539/6914 del 20 marzo 2018 verbale di pignoramento notificato dall'UNEP - TRIBUNALE di Cosenza in data 8 febbraio 2018 repertorio 190

A favore di: XXXXXXXXXXXX con sede in Roma - c.f. XXXXXXXXXXXX

Contro: XXXXXXXXXXXX.

- Gravante su immobili in oggetto. ...>>

Dalla documentazione inerente l'immobile, non si evincono la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non apponibili all'acquirente.

9° Quesito:

“...provveda l'esperto...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;”

Risposta al 9° Quesito:

Al fine di individuare il valore di ogni immobile oggetto della presente procedura di pignoramento, tra i vari criteri di stima offerti dalla disciplina dell'estimo, si è scelto di ricercare il *più probabile valore di mercato*, in quanto tale valore ha il vantaggio di recepire, con più immediatezza, gli "ordinari" orientamenti del mercato. Infatti, il valore di mercato, in senso estimativo, rappresenta "il più probabile prezzo in contanti, ovvero in altre definite condizioni di finanziamento e di pagamento, per il quale un immobile viene liberamente venduto in un mercato competitivo, nel quale il compratore e il venditore sono bene informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni". A tal proposito, la ricerca del più probabile valore di mercato verrà svolta seguendo diverse metodologie in maniera tale da avere un paniere di probabili valori dei beni oggetto di pignoramento. Si inizierà applicando prima la *metodologia indiretta* che prevede l'uso di indicatori forniti dai più rispettabili riferimenti del settore immobiliare; poi si passerà a calcolare il valore degli immobili attraverso la *metodologia diretta*, ovvero comparando sinteticamente ciò che offre il mercato immobiliare in termini di annunci di vendita di immobili simili per caratteristiche e posizione a quelli in esame; infine, attraverso la *metodologia dei punti di merito* si caratterizzeranno i risultati ottenuti con eventuali peculiarità degli immobili pignorati.

Preliminarmente all'applicazione di qualsiasi metodologia è necessario calcolare la superficie commerciale dell'immobile pignorato, che, essendo un immobile commerciale, viene considerato nella sua totalità. La superficie commerciale risulta quindi pari alla consistenza catastale che è visibile sulla visura (ALLEGATO 7) e quindi pari a **406 mq.**

METODOLOGIA INDIRECTA

Indicazioni Osservatorio Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate

Si può procedere ora alla stima del più probabile valore di mercato. A tal proposito, si è inteso valutare diversi dati di partenza. In primo luogo, sono state ricercate le quotazioni immobiliari fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate per la zona e la tipologia in esame; il dato più aggiornato di tali quotazioni è però riferito al 1° semestre 2020, Fig.1. Tali quotazioni offrono una forbice di valori per uno stato conservativo “normale” del bene immobile: per Castrolibero (zona suburbana – Andreotta, Rusoli, Garofalo, Castelveneri, Serra Miceli), per destinazione commerciale, la forbice va da un minimo di 780,00 €/mq ad un massimo di 1.200,00 €/mq, la cui media risulta pari a 990,00 €/mq.

www.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/risultato.php

Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1

Provincia: COSENZA
 Comune: CASTROLIBERO
 Fascia/zona: Suburbana/ANDREOTTA RUSOLI GAROFALO CASTELVENERI SERRA MICELI
 Codice di zona: E1
 Microzona catastale n.: 0
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Commerciale

| Tipologia | Stato conservativo | valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|-----------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Negozi | NORMALE | 780 | 1200 | L | 5 | 7,8 | L |

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi il [codice definitorio](#)

Figura 1. Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per il 1° semestre 2020 per la zona e la tipologia in esame – in evidenza Valore Mercato

Stando alle indicazioni dell'OMI, dal momento che l'immobile non è mai stato oggetto di ristrutturazione, lo stato di conservazione impone la scelta del valore minimo. Per tale scelta, il valore dell'immobile dovrebbe essere:

$$V_{OMI} = 406mq \cdot \frac{990 \text{ €}}{mq} = \mathbf{401.940 \text{ €}}$$

METODOLOGIA DIRETTA

La metodologia diretta prevede di valutare le proposte di mercato simili per posizione, ampiezza e tipologia agli immobili oggetto di pignoramento. Questa metodologia è necessaria per avere immediata contezza dello stato effettivo del mercato immobiliare a livello locale.

Per l'immobile in Cosenza, sono stati selezionati gli annunci immobiliari in ALLEGATO 25: la Tab. 1, riporta i dati salienti di tali annunci.

Tabella 1 Tratti salienti degli annunci in Mendicino (ALLEGATO 18)

| | Località | mq | € | €/mq (circa) |
|------------|-------------------|------|---------|--------------|
| Annuncio 1 | Via Mimose | 97 | 165.000 | 1.701 |
| Annuncio 2 | Via Papa Giovanni | 290 | 390.000 | 1.344 |
| Annuncio 3 | Andreotta | 510 | 380.000 | 745 |
| Annuncio 4 | C.da Motta | 1724 | 720.000 | 417 |
| Annuncio 5 | C.da Motta | 730 | 275.000 | 376 |

Facendo la media di tutti valori a mq recuperati dagli annunci, si ottiene un prezzo medio di vendita di 916,6 €/mq, ovvero 920 €/mq. prendendo a riferimento tale valore, il prezzo di mercato risulterebbe:

$$V_{MERCATO} = 406mq \cdot \frac{920 \text{ €}}{mq} = \mathbf{373.520,00 \text{ €}}$$

STIMA SINTETICA CON PROCEDIMENTO PER PUNTI DI MERITO

In ultima analisi, si può procedere ora a “personalizzare” la stima del valore dell'immobile con il procedimento dei punti di merito, che si fonda sull'analisi delle caratteristiche dell'immobile in esame. In pratica si valutano le caratteristiche del bene e si associa a ciascuno un coefficiente variabile che può essere > o < di 1: se l'immobile in esame presenta caratteristiche inferiori alla

media, tale coefficiente sarà <1; superiori alla media, tale coefficiente sarà >1; uguali alla media, il coefficiente sarà =1. L'approccio scelto è quindi quello del modello "moltiplicativo", nel quale il valore di mercato stimato è dato dal valore medio per un coefficiente k, pari al prodotto dei coefficienti attribuiti ai singoli gruppi di caratteristiche:

$$k = k_{pe} \cdot k_{pi} \cdot k_i \cdot k_p$$

$$V_{mercato} = V_{medio} \cdot k$$

I coefficienti k_{pe}, k_{pi}, k_i, k_p rappresentano rispettivamente: le caratteristiche posizionali estrinseche, le caratteristiche posizionali intrinseche, le caratteristiche intrinseche e le caratteristiche produttive, i cui valori percentuali sono variabili, in positivo e negativo, secondo la Tab.2.

Tabella 2 Valori Coefficienti

| | | Kmax | Kmin |
|-------------------------------|-----------------|-------------|-------------|
| C. posizionali estrinseche | K _{pi} | 35% | 5% |
| C. posizionali intrinseche | K _{pe} | 25% | 5% |
| C. intrinseche o tecnologiche | K _i | 30% | 10% |
| C. produttive | K _e | 10% | 5% |
| | | 100% | 25% |

Le caratteristiche posizionali estrinseche considerano peculiarità relative alla qualificazione infrastrutturale (vicinanza al centro urbano, accessibilità ai servizi pubblici, accessibilità al trasporto pubblico, presenza di servizi commerciali di base) ed alla qualificazione ambientale (salubrità della zona, contesto sociale, assenza di rumori, densità edilizia).

Relativamente a tale coefficiente, si può dire che l'immobile in oggetto presenta una posizione favorevole, sebbene non in pieno centro, ma accessibile al trasporto pubblico, per cui il K_{pe} si può assumere pari al 5%.

Le caratteristiche posizionali intrinseche considerano invece i livelli ambientali e infrastrutturali, come panoramicità o visibilità, orientamento, soleggiamento, luminosità, ventilazione, salubrità dei vani.

Tale coefficiente per l'immobile in esame, può essere aumentato di un 10% dal momento che l'immobile non ha edifici sovrastanti, è ben areato e soleggiato. Inoltre, il fatto di non essere in pieno centro, attutisce i rumori dovuti al traffico.

Le caratteristiche intrinseche si riferiscono a caratteristiche tecnologiche del fabbricato e dell'unità immobiliare. In particolare i parametri da considerare sono: livello delle finiture, stato di conservazione, dotazioni di servizi particolari, impianti, presenza di ascensore, qualità degli infissi interni ed esterni, ecc.

Tale fattore si può lasciare pari all'unità, dal momento che gli impianti tecnologici, sebbene non avanzati, funzionano correttamente.

Infine, le caratteristiche produttive riguardano la capacità dell'immobile di produrre reddito, quindi nello specifico eventuali esenzioni fiscali, detraibilità/deducibilità delle spese di manutenzione, limiti alla locazione, vincoli conseguenti alla locazione, presenza di diritti di terzi, condizioni manutentive delle parti comuni, tipologia di impianti e consumi energetici. Non avendo specifiche a riguardo, si assume il k_p è assunto pari a 1 per tutti gli immobili.

Ricapitolando, in Tab. 3 si riportano i coefficienti con i valori assegnati:

Tabella 3 Valori assegnati ai coefficienti

| k_{pe} | k_{pi} | k_i | k_p |
|----------|----------|-------|-------|
| 1.05 | 1.1 | 1.0 | 1.0 |

Dunque:

$$k = k_{pe} \cdot k_{pi} \cdot k_i \cdot k_p = 1,05 \cdot 1,1 \cdot 1,0 \cdot 1,0 = 1,155$$

$$V_{mercato} = V_{medio} \cdot k = 920 \cdot 1,155 = 1.062,60 \text{ €/mq}$$

Ottenuti tali valori, si procede alla stima del prezzo di vendita degli immobili oggetto dell'esecuzione:

$$V_{PuntiMerito} = 406mq \cdot \frac{1.062,60 \text{ €}}{mq} = \mathbf{431.415,60 \text{ €}}$$

Concludendo si riportano i risultati ottenuti nella Tab.4:

Tabella 4 Risultati delle valutazioni con le varie metodologie

| | |
|-----------------------------|---------------------|
| Valutazione OMI | € 401.940,00 |
| Valutazione Mercato | € 373.520,00 |
| Valutazione Punti di Merito | € 431.415,60 |
| MEDIA | € 402.291,87 |

Arrotondando le cifre ottenute, l'immobile in oggetto viene valutato per un valore di € 402.300,00 (euro quattrocentoduemilatrecento/00).

A tale cifra vanno sottratti i costi per la sanatoria, per cui il valore stimato finale si assume pari a € **397.300,00** (euro trecentonovantasettemilatrecento/00).

10° Quesito:

“...provveda l'esperto...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;”

Risposta al 10° Quesito:

Si rimanda alla Risposta al 1° Quesito.

11° Quesito:

“...provveda l’esperto...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;”

Risposta al 11° Quesito:

L’immobile oggetto del procedimento (censito al N.C.E.U. del Comune di Castrolibero (CS) al foglio 10, particella 383, sub.13) è di proprietà [REDACTED]

[REDACTED] Attualmente l’immobile non risulta oggetto di contratti di affitto o locazione in essere. In relazione all’esistenza di formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene che resteranno a carico dell’acquirente, dall’osservazione delle mappe sul Geo Portale dell’Amministrazione del Comune di Castrolibero si evince l’assenza di qualsiasi vincolo (ALLEGATO 23).

12° Quesito:

“...provveda l’esperto...12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;”

Risposta al 12° Quesito:

I beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità in quanto ricadono in ambito di interesse AUD2 ad elevata specializzazione funzionale (commerciale nella

fattispecie), come evidenziato nell'ALLEGATO 23 – stralcio del piano regolatore generale del Comune di Castrolibero.

13° Quesito:

“...provveda l'esperto...13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

Risposta al 13° Quesito:

Si vedano gli ALLEGATI 8 e 11.

14° Quesito:

“...provveda l'esperto...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.”

Risposta al 14° Quesito:

Si veda l'ALLEGATO 26.

15° Quesito:

“...provveda l'esperto...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.”

Risposta al 15° Quesito:

Si veda ALLEGATO 27.

