

2022

**TRIBUNALE DI COSENZA  
SEZIONE I CIVILE  
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Giudice:**

**DOTTOR**

**Consulenza Tecnica d'Ufficio -**  
**Procedura numero: 103/2021 R.G.E.**

Il consulente tecnico



## Sommario

1. Premessa Generale e verifica preliminare .....	2
1. Svolgimento delle operazioni peritali.....	5
2. Risposta al quesito numero 1 .....	6
3. Risposta al quesito numero 2 .....	7
4. Risposta al quesito numero 3 .....	9
5. Risposta al quesito numero 4 .....	9
6. Risposta al quesito numero 5 .....	10
7. Risposta al quesito numero 6 .....	10
8. Risposta al quesito numero 7 .....	11
9. Risposta al quesito numero 8 .....	12
10. Risposta al quesito numero 9 .....	13
11. Risposta al quesito numero 10 .....	15
12. Risposta al quesito numero 11 .....	16
13. Risposta al quesito numero 12 .....	16
14. Risposta al quesito numero 13 .....	16
15. Risposta al quesito numero 14 .....	17
16. Risposta al quesito numero 15 .....	17



## **1. Premessa Generale e verifica preliminare**

Il sottoscritto Ing. \_\_\_\_\_ residente a \_\_\_\_\_ iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Cosenza al n° \_\_\_\_\_, nominato Esperto Stimatore in data 25/05/2022 dall'illustrissimo Giudice dott.r \_\_\_\_\_ per la procedura n° 103/2019, ha proceduto all'incarico di stima dei beni pignorati.

In occasione del giuramento, sono stati posti al sottoscritto i 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 Conservazione 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 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 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.***

***Nei 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:***

- 1) ***Provveda 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) Provveda ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;*
- 3) Provveda 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) Provveda ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere: in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n° 380 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*
- 5) Provveda ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;*
- 6) Provveda 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) Provveda ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;*
- 8) Provveda a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- 9) Provveda 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 delta superficie*



dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

- 10) **Provveda a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;**
- 11) **Provveda 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 detto 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 negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;**
- 12) **Provveda ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;**
- 13) **Provveda ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;**
- 14) **Provveda 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, netta 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) **Provveda 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"**

Prima di compiere ogni altra attività, lo scrivente ha proceduto a verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c..

Dalla documentazione presente nel fascicolo telematico si evince che il creditore procedente ha optato per il depositato della "Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale".



Dall'esame di detta certificazione, redatta dal \_\_\_\_\_, Notaio in \_\_\_\_\_ (CE) e con riferimento a tutto il **30/06/2021**, si evince la trascrizione dei titoli di provenienza in favore dei debitori eseguiti e la corrispondenza tra il diritto di loro spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento.

Si precisa che:

- la suddetta certificazione risale sino ad un atto di acquisto derivativo trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento;
- i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella suddetta certificazione;
- gli estratti catastali storici sono allegati alla certificazione notarile.

Si precisa, inoltre, che non risulta depositato da parte del creditore procedente il certificato di stato civile dell'esecutato.

Per tale motivo, con nota trasmessa al Responsabile dell'Ufficio Anagrafe del Comune di \_\_\_\_\_ (CO) a mezzo pec, lo scrivente ha proceduto a richiedere, tra l'altro, copia del certificato di stato civile del Sig. \_\_\_\_\_

[Allegato n° 15].

Dai certificati di stato Civile risulta che i due debitori sono coniugati il 20/08/2005.

Dall'estratto del matrimonio rilasciato dal Comune di Torano Castello (CS) richiesto a mezzo pec, risulta che i due debitori sono coniugati **IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI** [Allegati n° 13 e 14].

### **1. Svolgimento delle operazioni peritali**

Il sottoscritto Ing. \_\_\_\_\_, dopo aver verificato la completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c., ha dato inizio alle operazioni peritali.

Lo scrivente ha proceduto ad effettuare accertamenti presso l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza, l'Ufficio Anagrafe e l'Ufficio Tecnico-Urbanistica del Comune di Torano Castello e l'Ufficio Anagrafe del Comune di San Fermo della Battaglia (CO), al fine di acquisire la documentazione e i dati necessari per l'espletamento dell'incarico conferitogli.

### **Visita sopralluogo immobile pignorato**

Lo scrivente, in data 15/06/2021, su invito del Custode Giudiziario avv. \_\_\_\_\_, si è recato presso l'immobile pignorato, sito nel Comune di Torano Castello alla Via San Marco n° 47; alla presenza del Custode giudiziario di cui sopra, della sig.ra \_\_\_\_\_ sorella della debitrice, che ha permesso l'accesso per le necessarie operazioni di rilievo e accertamento, lo scrivente ha proceduto ad una attenta ispezione dei luoghi, nonché ad effettuare un rilievo metrico e fotografico degli immobili pignorati.

Della visita sopralluogo è stato redatto apposito verbale sottoscritto dai presenti [Allegato n° 1].



Sulla scorta di tutta la documentazione versata in atti, di tutta quella ulteriore acquisita e alla luce di quanto rilevato nel corso delle visite sopralluogo, in possesso di tutti gli elementi ritenuti utili per lo svolgimento dell'incarico, lo scrivente ha proceduto a dare risposte certe ai quesiti posti dal G.E.

## **2. Risposta al quesito numero 1**

***Quesito 1) Provveda l'esperto 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;***

Sono stati acquisiti presso l'Agenzia delle entrate di Cosenza:

- l'estratto di mappa [Allegato n° 2];
- l'elaborato planimetrico e l'elenco dei subalterni [Allegato n° 2];
- la visura storica del subalterno [Allegato n° 3];
- la planimetria catastale del subalterno [Allegato n° 4];

Non essendo presenti terreni all'interno dei beni pignorati, non è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica in quanto non necessario.

La documentazione catastale acquisita permette di identificare correttamente i beni pignorati, tuttavia i dati presenti nelle visure e le planimetrie catastali non risultano conformi allo stato di fatto.

In particolare nella visura catastale non appare il numero civico.

In relazione alla conformazione dei beni pignorati appare opportuno procedere alla formazione di un lotto unico costituito dall'intero subalterno adibito a civile abitazione con annessa area di pertinenza.

Il lotto individuato per la vendita é quello descritto nell'apposito "quesito n° 10":

**Lotto n° 1** - Piena proprietà della quota di 1/1 (proprietà per ½ in favore di

di un'unità immobiliare facente parte di un edificio per civile abitazione costituita da un piano interrato (cantina), un piano terra, un piano primo ed un sottotetto non abitabile e relativa area di corte, sito nel Comune di Torano Castello (CS), Viale San Marco n. 47, identificato in Catasto al foglio di mappa n° 20 con particelle 166 sub 7 (categoria A3 - Classe U - Consistenza 9,5 vani - Superficie catastale mq 339 - Rendita € 564,23).

Detta unità immobiliare, fa parte di un unico edificio costruito a sua volta in aderenza con altro fabbricato.

- Sul Lato Est confina con il subalterno 8 (unità immobiliare dello stesso corpo fabbrica).
- Sul Lato Ovest confina con il fabbricato identificato dal numero di particella 264.
- Sui Lati Nord e Sud con corte esclusiva.



### 3. Risposta al quesito numero 2

**Quesito 2) *Provveda l'esperto ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;***

L'immobile pignorato ubicato nel Comune di Torano Castello al Viale San Marco n. 47, è un'unica unità abitativa (per civile abitazione) su tre livelli e sottotetto: il piano terra ed il piano primo sono adibiti a residenza, mentre il piano interrato ed il piano sottotetto non sono abitabili. Completa l'unità immobiliare la corte esclusiva posta sia sul lato Nord che sul lato Sud.

L'edificio ha una struttura portante in muratura, solai in putrelle in ferro e tavelloni, tetto a falde inclinate con manto di copertura in tegole su struttura lignea, pareti esterne intonacate e tinteggiate, infissi esterni in alluminio.

Detta unità immobiliare, fa parte di un unico edificio costruito a sua volta in aderenza con altro fabbricato.

Sul Lato Est confina con il subalterno 8 (unità immobiliare dello stesso corpo fabbrica). Sul Lato Ovest confina con il fabbricato identificato dal numero di particella 264. Sui Lati Nord e Sud con corte esclusiva.

Il piano terra, adibito a residenza, possiede altezza interna netta media di circa cm 290 ed è composto da lungo disimpegno sul quale si diramano soggiorno (due vani comunicanti), un bagno, ed una cucina/pranzo.

Da quest'ultimo vano si accede ad un terrazzo, all'area di Corte posta a Nord del fabbricato e ad un locale tecnico.

Una porta posta sotto il vano scala sempre del piano terra, consente di arrivare al locale posto al piano interrato con altezza media interna pari a circa 180 cm, molto angusto senza intonaco e pavimenti, ossia allo stato rustico.

Il piano primo è accessibile per il tramite della scala (che conduce anche alla soffitta non abitabile e non agibile a causa della ridotta altezza e quindi non considerata nel computo delle superfici): anche qui un lungo disimpegno conduce ad un bagno ed a tre stanze da letto una delle quali posta sul lato Nord dotata di terrazzo esclusivo dal quale si accede ad un ripostiglio.

La superficie utile calpestabile del piano terra è di circa mq 99,04, ed è così suddivisa:

Piano	Descrizione	mq
Terra	Ingresso/disimpegno	25,55
	Cucina/Pranzo	16,50
	Bagno	5,60





	Disimpegno bagno	4,05
	Soggiorno	15,40
	Soggiorno	22,68
	Locale Tecnico	3,56
	Portico	5,70
	<b>Totale</b>	<b>99,04</b>

La superficie utile calpestabile del piano primo è di circa mq 105,80 ed è così suddivisa:

Piano	Descrizione	mq
Terra	disimpegno	17,50
	Letto	24,35
	Letto	17,00
	Letto	17,00
	Ripostiglio	11,85
	Bagno	5,80
	Terrazzo	5,70
	Balcone	6,60
	<b>Totale</b>	<b>105,80</b>

La superficie utile calpestabile del piano interrato (cantina) è di circa mq 23,40.

**La superficie lorda del piano interrato è pari a 26 mq, del piano terra è pari a 124 mq, del piano primo è pari a 124 mq, del piano sottotetto è pari a 124 mq** (oltre mq 18 di balconi/terrazzi/porticati, 4,50 mq del locale tecnico e circa mq 100 di area esterna di pertinenza esclusiva).

Per quanto riguarda le finiture interne, i pavimenti di tutti gli ambienti del piano terra e primo sono realizzati in parete in marmo ed in parte con piastrelle in ceramica e completati con fascia battiscopa, i rivestimenti della parete cucina e dei bagni sono anch'essi realizzati con piastrelle in ceramica, le pareti sono intonacate e tinteggiate, le porte interne sono in legno.

Il fabbricato risulta dotato di impianto idrico, dell'impianto elettrico e dell'impianto termico che è costituito da terminali ad elementi radianti che sono non funzionanti ed attualmente l'unica fonte di calore è una stufa a legna.

Ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. 633/1972, per quanto è stato possibile accertare, la vendita dell'immobile in precedenza descritto risulta una operazione esente da IVA, atteso che i debitori pignorati sono soggetti privati e che l'immobile risulta ultimato da oltre cinque anni.



#### **4. Risposta al quesito numero 3**

**Quesito 3) Provveda l'esperto 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**

Lo scrivente, con nota trasmessa al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Urbanistica del Comune di Torano Castello ha proceduto a richiedere, tra l'altro, in relazione all'immobile di cui trattasi, sito nel Comune di Torano Castello, identificata in catasto al foglio n° 20 con particella 166, il rilascio in copia della seguente documentazione [Allegato n° 9]:

- Copia degli elaborati progettuali, delle concessioni, delle varianti, del certificato di agibilità/abitabilità che hanno interessato le unità immobiliari in questione;
- una copia delle eventuali domande di condono, permessi a costruire/dia/scia in sanatoria;

Dall'esame della documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico-Urbanistica del Comune di Torano Castello é stato possibile accertare che gli immobili pignorati sono stati realizzati in data successiva al 02/09/1967 [Allegato n° 10].

#### **5. Risposta al quesito numero 4**

**Quesito 4) Provveda l'esperto ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere: in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n° 380 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria**

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di Torano Castello, ha rilasciato allo scrivente copia della pratica edilizia n. 44/1968 avente per oggetto "Costruzione di un fabbricato per civile abitazione da ubicarsi in via San Marco" a nome dei coniugi [Allegato n° 10].

Dall'esame della pratica in oggetto, risulta che per la stessa non è mai stata rilasciata la licenza/concessione edilizia.

Sulla scorta della documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico-Urbanistica del Comune di Torano Castello e di quanto rilevato in sede di visita sopralluogo, é stato possibile accertare che l'edificio pignorato **é stato realizzato senza il rilascio della licenza/concessione edilizia ed in difformità agli elaborati**



**progettuali della pratica edilizia n. 44/1968 avente per oggetto "Costruzione di un fabbricato per civile abitazione da ubicarsi in via San Marco".**

In particolare, i lavori eseguiti in difformità al progetto autorizzato sono sinteticamente i seguenti:

- la distribuzione planimetrica interna è stata modificata;
- le falde del tetto sono state modificate, così come le sagome dei prospetti.
- Il piano interrato ed il locale tecnico non compaiono negli elaborati progettuali di cui sopra

Lo scrivente, ha estratto copia:

- Dello stralcio dello strumento urbanistico vigente [Allegato n° 10];
- Delle norme tecniche di attuazione [Allegato n° 10].

Dallo stralcio del P.d.F. (Programma di Fabbricazione) vigente si evince che la particella che identifica l'edificio pignorato ricade all'interno della zona "B – di completamento" per il 97,96%, mentre per la rimanente parte del 2,04% ricade in zona viabilità.

Le opere realizzate in difformità al progetto approvato con la predetta concessione edilizia, risultano sanabili ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 06/06/2001, n° 380.

Per sanare gli abusi edilizi riscontrati è necessario predisporre un progetto "in sanatoria" relativo alle modifiche planimetriche, dimensionali e strutturali da presentare al Comune di Torano Castello e alla Regione Calabria Settore Tecnico Decentrato (ex Genio Civile), i cui costi possono essere sommariamente quantificati in complessivi € 20.000,00.

Per l'immobile in oggetto non risulta essere stato rilasciato alcun certificato di agibilità.

#### **6. Risposta al quesito numero 5**

**Quesito 5) "Provveda ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;**

L'unità immobiliare pignorata è parte di un fabbricato con annessa area di pertinenza. Non essendo presenti terreni all'interno dei beni pignorati, non è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica in quanto non necessario.

#### **7. Risposta al quesito numero 6**

**Quesito 6) Provveda 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;**

L'unità immobiliare pignorata è ubicata nel Comune di Torano Castello alla via San Marco n. 47, ed è identificata al N.C.E.U. al Foglio di mappa n° 20 particella 166 sub 7.

Come in precedenza esposto, i dati presenti nelle visure e le planimetrie catastali non risultano conformi allo stato di fatto.

Dal confronto con la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate e lo stato attuale, è emerso che l'unità immobiliare presenta una diversa distribuzione planimetrica ed il locale tecnico non è accatastato.

Lo scrivente non ha proceduto all'aggiornamento dei dati catastali atteso che il bene in oggetto risulta essere stato realizzato in difformità al titolo edilizio rilasciato - come più chiaramente indicato al "quesito n° 4" - e pertanto, prima di effettuare tale operazione, è necessario sanare l'immobile ed ottenere la conformità urbanistica ed edilizia.

I costi per l'aggiornamento catastale possono essere sommariamente quantificati in complessive € 2000,00 per competenze tecniche e tributi catastali, oltre oneri di legge.

Nell'Atto di Pignoramento Immobiliare presente negli atti di causa e nella relativa trascrizione, vengono sottoposti a pignoramento le seguenti *unità immobiliari site in comune di Torano Castello (CS)*:

- ***Catasto Urbano Fabbricati - Comune di Torano Castello - foglio 20 - particella 166 sub 7***  
***A3 - Abitazione di tipo economico – Consistenza 9,5 vani***

Dalla documentazione rilasciatami ho rilevato che i dati catastali indicati nel pignoramento, individuano gli immobili. Va rilevato la sola mancanza in visura catastale del numero civico.

#### **8. Risposta al quesito numero 7**

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

Dall'esame della documentazione in atti e di quella ulteriore acquisita è stato possibile accertare che alla data della notifica del pignoramento (15/06/2021) i debitori eseguiti erano intestatari per la quota di proprietà di  $\frac{1}{2}$  ciascuno dell'unità immobiliare in forza ad un atto regolarmente trascritto (atto di compravendita rogato dal Repertorio 62930/22076 del 19/04/2006, trascritto presso la Conservatoria di Cosenza 21/04/2006 - Registro Particolare 8885 Registro Generale 13245) [Allegato n° 6];.



**9. Risposta al quesito numero 8**

**Quesito 8) Provveda a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;**

Dall'esame della documentazione in atti e di quella ulteriore acquisita, si evince che l'unità immobiliare pignorata ubicata nel Comune di Torano Castello alla via San Marco n. 47, ed identificata al N.C.E.U. al Foglio di mappa n° 20 particella 166 sub 7, di proprietà di:

- proprietà per ½ in favore di  
proprietà per ½ in favore della signora

è pervenuta ai coniugi sopra indicati per la quota di proprietà di ½ ciascuno in forza ad un atto di compravendita rogato dal Repertorio 62930/22076 del 19/04/2006, trascritto presso la Conservatoria di Cosenza 21/04/2006 - Registro Particolare 8885 Registro Generale 13245, da

per i diritti pari a 3/9 di piena proprietà dell'immobile sito nel comune di Tarano Castello (CS) di cui alla procedura.

Nel ventennio preso in esame, gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

**1. Ipoteca VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario –**

Iscrizione contro del 21/04/2006 - Registro Particolare 2465 Registro Generale 13246  
Pubblico ufficiale Repertorio 62931/22077 del 19/04/2006  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Immobili siti in TORANO CASTELLO (CS) [Allegato n° 7];

**2. Verbale di pignoramento immobili: TRASCRIZIONE del 30/06/2021 - Registro Particolare 13816**

Registro Generale 17393 - Pubblico ufficiale uff. Giud. Unep presso il Tribunale di Cosenza -  
Repertorio 1667 del 15/06/2021 atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili

- in favore di: \_\_\_\_\_, con

sede in \_\_\_\_\_ - per il diritto di Proprietà - per la quota di 1/1

- in danno di:

- per il diritto di Proprietà - per la quota di ½.



- in danno di

- per il diritto di Proprietà - per la quota di  $\frac{1}{2}$  [Allegato n° 8];

Quanto sopra riportato, relativamente alle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, è stato accertato dallo scrivente con l'acquisizione delle ispezioni ipotecarie presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza [Allegati n° 6-7-8];

#### 10. Risposta al quesito numero 9

**Quesito 9) Provveda 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;**

L'unità immobiliare pignorata, ubicata nel Comune di Torano Castello al Viale San Marco, chiaramente descritta ai punti precedenti, è costituita da un appartamento facente parte di un edificio per civile abitazione.

Tenuto conto di quanto precedentemente riportato, della zona in cui è ubicato l'immobile, della consistenza e della distribuzione interna delle superfici come riportate nelle planimetrie di rilievo, dello stato di occupazione accertato, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive, delle risultanze emerse dagli accertamenti presso i pubblici uffici e sulla località, si ritiene di procedere al più probabile valore attuale di mercato, in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo.

La consistenza dell'immobile in metri quadrati di superficie commerciale, sulla base dei conteggi effettuati sulla planimetria catastale e su quelle di rilievo, risulta essere:

Calcolo superficie commerciale dell'unità immobiliare:

	Destinazione d'uso	mq	Coeff. Omogeneizzazione	Superficie commerciale
Piano Interrato	Cantina	26	50,0%	13,00
Piano Terra	Abitazione	124	100,0%	124,00
Piano Terra	Porticato	5,70	30,0%	1,71
Piano Terra	Locale Tecnico	4,50	25,0%	1,12
Piano Primo	Abitazione	124	100,0%	124,00
Piano Primo	Terrazzo	5,70	30,0%	1,71
Piano Primo	Balcone	6,60	30,0%	1,98
Piano Sottotetto	Soffitta	124	50,0%	62,00
Corte dell'unità immobiliare	Particella 166 sub 7	100	10%	10,00



## La superficie commerciale complessiva è pari a: 339,52 mq

Per quanto riguarda le pertinenze (terrazze, porticati, area a parcheggio etc.) sono stati considerati i coefficienti di omogeneizzazione sulla base di quanto indicato nel manuale della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

### INDAGINI DI MERCATO

#### a) Indagini dirette

Le risultanze delle indagini effettuate hanno rilevato che, per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto della presente stima, vengono attribuiti valori medi unitari compresi nel seguente intervallo: 480,00 - 550,00 €/mq.

Il valore di mercato medio è pari a: 515,00 euro/mq

#### b) Fonte osservatorio dei valori immobiliari

Le quotazioni di mercato dell'osservatorio dei valori immobiliari della Agenzia del Territorio, sono di seguito indicate [Allegato n° 16]:

Tipologia	Minimo	Massimo
Abitazioni di tipo economico	€/mq 395,00	€/mq 530,00

Il valore di mercato medio dell'Omi è pari a: 462,00 euro/mq

### VALUTAZIONE

All'unità immobiliare oggetto di valutazione, si ritiene di poter applicare il valore unitario pari ad €/mq 488,50, che rappresenta un valore medio attribuibile all'unità immobiliare in esame, in considerazione dei fattori posizionali d'intorno ed intrinseci quali:

- tipologia edilizia e dimensionale;
- caratteristiche delle finiture e del livello manutentivo;
- dotazione di spazi, impianti e servizi.

$$Vm = mq \ 339,52 \times \text{€} \ 488,50 = \text{€} \ 165.855,52$$



Da tale valore devono essere detratte le somme necessarie per "sanare" gli abusi riscontrati e per l'aggiornamento catastale.

E', infatti, necessario procedere alla predisposizione di un "progetto in sanatoria" relativo alle riscontrate modifiche planimetriche, dimensionali e strutturali da presentare al Comune di Torano Castello e alla Regione Calabria Settore Tecnico Decentrato (ex Genio Civile), e all'aggiornamento del catasto, i cui costi possono essere presuntivamente stimati in complessivi € 22.000,00.

$$\mathbf{Vmr = € 165.855,52 - € 22.000,00 = € 143.855,52}$$

Al fine di determinare il prezzo base, occorre procedere alla decurtazione del 5% del valore per l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per lo stato d'uso e di manutenzione.

$$\mathbf{Prezzo\ base = (€ 143.855,52 - 5\% di € 143.855,52) =}$$

**€ 136.662,74**

**(in c.t. € 136.660,00)**

Pertanto, il valore finale dell'unità immobiliare pignorata, al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, è pari a **€ 136.660,00 (euro centotrentaseimilaseicentosessanta/00)**.

#### **11. Risposta al quesito numero 10**

**Quesito 10) *Provveda 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;***

Il sottoscritto ritiene possibile la vendita del bene pignorato in un unico lotto.

**Lotto n° 1** - Piena proprietà della quota di 1/1 (

di un'unità immobiliare facente parte di un edificio per civile abitazione costituita da un piano interrato (cantina), un piano terra, un piano primo ed un sottotetto non abitabile e relativa area di corte, sito nel Comune di Torano Castello (CS), Viale San Marco n. 47, identificato in Catasto al foglio di mappa n° 20 con particelle 166 sub 7 (categoria A3 - Classe U - Consistenza 9,5 vani - Superficie catastale mq 339 - Rendita € 564,23).

Detta unità immobiliare, fa parte di un unico edificio costruito a sua volta in aderenza con altro fabbricato.

- Sul Lato Est confina con il subalterno 8 (unità immobiliare dello stesso corpo fabbrica).
- Sul Lato Ovest confina con il fabbricato identificato dal numero di particella 264.
- Sui Lati Nord e Sud con corte esclusiva.

**Prezzo base € 136.660,00**





## **12. Risposta al quesito numero 11**

**Quesito 11) *Provveda 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 detto stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;***

L'immobile alla data della visita sopralluogo risultava libero.

Lo scrivente, con nota trasmessa a mezzo pec, ha proceduto a richiedere all'Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza il rilascio in copia degli eventuali contratti di locazione in essere riguardanti l'unità immobiliare pignorata [Allegati n° 11 e 12].

**Per come si evince da nota ricevuta dalla stessa agenzia non risultano contratti di locazione e/o comodati registrati riguardanti l'immobile citato [Allegato n° 12].**

Da quanto è stato possibile accertare, gli immobili pignorati non sono gravati da vincoli o oneri di natura condominiale, così come non sono gravati da diritti demaniali o usi civici.

## **13. Risposta al quesito numero 12**

**Quesito 12) *Provveda ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;***

Per quanto è stato possibile accertare, i beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

## **14. Risposta al quesito numero 13**

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

Alla luce di quanto rilevato e verificato durante il corso delle operazioni peritali presso l'edificio pignorato, lo scrivente ha proceduto alla restituzione grafica del rilievo metrico e alla redazione di congrua documentazione fotografica dello stato dei luoghi.

Formano parte integrante e sostanziale del presente elaborato peritale i seguenti allegati:



- Planimetrie di rilievo dell'edificio pignorato [Allegato n° 5];
- Dossier fotografico.

#### **15. Risposta al quesito numero 14**

**Quesito 14) Provveda l'esperto 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**

**Lotto n° 1** - Piena proprietà della quota di 1/1 di un'unità immobiliare facente parte di un edificio per civile abitazione costituita da un piano interrato (cantina), un piano terra, un piano primo ed un sottotetto non abitabile e relativa area di corte, sito nel Comune di **Torano Castello (CS), Viale San Marco n. 47**, identificato in Catasto al **foglio di mappa n° 20 con particelle 166 sub 7** (categoria A3 - Classe U - Consistenza 9,5 vani - Superficie catastale mq 339 - Rendita € 564,23).

Detta unità immobiliare, fa parte di un unico edificio costruito a sua volta in aderenza con altro fabbricato.

- Sul Lato Est confina con il subalterno 8 (unità immobiliare dello stesso corpo fabbrica).
- Sul Lato Ovest confina con il fabbricato identificato dal numero di particella 264.
- Sui Lati Nord e Sud con corte esclusiva.
- Per come si evince da nota ricevuta dalla stessa agenzia non risultano contratti di locazione e/o comodati registrati riguardanti l'immobile citato.

**Prezzo base € 136.660,00**

#### **16. Risposta al quesito numero 15**

**Quesito 15) Provveda l'esperto 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**

Si deposita contestualmente all'elaborato peritale di stima una copia dello stesso 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.



*Il sottoscritto ritiene, con la presente relazione, allegati, verbali di sopralluogo e documentazione fotografica, di aver assolto l'incarico conferitogli e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento si rendesse necessario.*

Bisignano, 24 Settembre 2022

Il C.T.U.

