

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELEGATO dott. Giuseppe SICILIA

PROCEDURA N° 60/2023 R.G.E.I.

Consulenza Tecnica d'Ufficio
RELAZIONE (lotto unico)

Udienza di rinvio: 17.06.2024

Il C.T.U.
ing. Stefania MELI



INDICE

1.	Premessa.	pag. 2
2.	Sopralluogo.	pag. 7
3.	Risposte ai quesiti.	pag. 8
	Quesito n. 1	pag. 8
	Quesito n. 2	pag. 9
	Quesito n. 3	pag. 14
	Quesito n. 4	pag. 15
	Quesito n. 5	pag. 17
	Quesito n. 6	pag. 18
	Quesito n. 7	pag. 19
	Quesito n. 8	pag. 21
	Quesito n. 9	pag. 22
	Quesito n. 10	pag. 25
	Quesito n. 11	pag. 26
	Quesito n. 12	pag. 27
4.	Conclusioni	pag. 28

APPENDICE

A	Verbale di sopralluogo n. 1 del 14.02.2024	pag. 29
B	Foto Aerea della zona in cui è sito il fabbricato nel Comune di Piane Crati (CS)	pag. 33
B1	Documentazione Fotografica Immobili oggetto di stima	pag. 35
C	Rilievo del bene oggetto di stima	pag. 59
C1	Planimetria piano seminterrato e piano terra con i lavori previsti	pag. 64
D	Stima dei lavori per ripristino solaio del piano seminterrato	pag. 67

ALLEGATI

1	Documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Piane Crati (CS)	pag. 71
2	Documentazione catastale Comune di Piane Crati (CS)	pag. 100
3	Copia ispezioni ipotecarie	pag. 109
4	Copia certificazione notarile	pag. 111



TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

1. PREMESSA

Il Giudice delegato dell'esecuzione del Tribunale Ordinario di Cosenza, **dott. Giuseppe SICILIA**, nell'udienza di prima comparizione del **06 Novembre 2023** ha conferito alla sottoscritta Ingegnere **Stefania MELI**, l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura in epigrafe.

Il Giudice ha formulato al C.T.U. i **seguenti quesiti**:

controllo preliminare:

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

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

oppure:

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

- 1) all' identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- 2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta 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) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;*



- 4) *ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*
- 5) *ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;*
- 6) *ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;*
- 7) *ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte 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) *a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di*



natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

- 9) a determinare il valore degli immobili pignorati . Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
- 10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale; indicare se il compendio pignorato risulti più proficuamente vendibile come unico lotto o in più lotti separati, e le ragioni per cui giunga a tale valutazione; procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;
- 11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;



Dopo un attento studio del fascicolo d'ufficio, per reperire i dati necessari per espletare il mandato conferitogli, la sottoscritta C.T.U., si è recata presso gli uffici competenti al fine di acquisire la documentazione indispensabile per poter rispondere ai quesiti del GE sopra elencati.

La sottoscritta C.T.U. ha provveduto a verificare la completezza e la corrispondenza dei dati catastali riportati nella relazione notarile redatta dal notaio Dott. Giulia Barbagallo notaio in Palermo, iscritta al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese (**Allegato "4" – Copia certificazione Notarile**).

Tale documentazione risulta completa ed idonea.

Si precisa altresì, che prima di procedere alla stima dell'immobile oggetto di stima sarà necessario procedere alla fusione dei due lotti esistenti identificati in catasto come sub. 1 e sub. 2 identificando un unico lotto con corte esclusiva di proprietà previa presentazione di pratica edilizia al comune di Piane Crati CS e successivo aggiornamento degli elaborati catastali.



2. SOPRALLUOGO

- Alle ore 10.00 del **giorno 14.02.2024**, la C.T.U. fissa il sopralluogo presso l'immobile sito in Piane Crati (CS) alla via Rizzuso n. 86, sul posto era presente il custode nominato dal Giudice la Dott.ssa Avv. Raffaella CHIAPPETTA con la collaboratrice Avv. Emma IOCCA, la quale in possesso delle chiavi dell'immobile consente alla sottoscritta di effettuare le operazioni di sopralluogo.

La sottoscritta C.T.U. ha provveduto: ad effettuare adeguata documentazione fotografica degli immobili oggetto di stima (**Appendice "B1" – Documentazione fotografica immobili**), nonché, coadiuvata dal proprio collaboratore, a rilevarli riportandone le misure su separati fogli (**Appendice "C" – Rilievo beni oggetto di stima**) in allegato al verbale di sopralluogo (**Appendice "A" - Verbale di sopralluogo del 14.02.2024**).



3. RISPOSTE AI QUESITI

Quesito n. 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;*

La C.T.U. ha provveduto ad acquisire per i beni oggetto di stima apposita documentazione presso gli uffici competenti.

Il fabbricato oggetto di stima è univocamente identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Piane Crati (CS) al:

- Foglio N. 1 Particella N. 437 sub. 1, piano S1, Cat. C/2 (magazzini e locali di deposito), Classe 2, Consistenza 112 mq, F/3:unità in corso di costruzione (**Allegato "2" – Documentazione catastale Comune di Piane Crati (CS));**
- Foglio N. 1 Particella N. 437 sub. 2, piano T-1-2, A/7 (abitazioni in villini), Classe U, Consistenza 8,5 vani con rendita catastale pari a Euro 680,43 (**Allegato "2" – Documentazione catastale Comune di Piane Crati (CS));**

Il fabbricato in cui sono ubicati gli immobili è libero su tre lati con affacci sulla corte esterna Bene Comune Non Censibile ai sub. 1 e sub. 2 ed è in aderenza ad altro fabbricato.

Si propone di ripristinare il collegamento del piano seminterrato sub. 1 con il piano primo sub. 2 con il ripristino dell'apertura del vano porta al piano primo, la chiusura dei due vani porta al piano seminterrato che collegano il sub. 1 con altra proprietà e soprattutto rimuovendo la porzione di solaio che ostruisce il corpo scala che da progetto collegava dall'interno i due sub 1 e 2 al fine di ottenere un solo immobile su più livelli con corte esclusiva di proprietà.



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

La vendita poiché trattasi di persona fisica non è soggetta ad iva

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI PIANE CRATI (CS)

Via Rizzuso n. 86

- **Magazzino e locale deposito** al piano Seminterrato, Foglio N. 1 particella N. 437, Sub. 1 -

a) Ubicazione (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno)

L'immobile oggetto di perizia è rappresentato da un magazzino e locale deposito al piano seminterrato di un fabbricato per civile abitazione sito nel Comune di Piane Crati (CS) alla via Rizzuso n. 86

b) Caratteristiche interne ed esterne

L'immobile è posto in un fabbricato bifamiliare che si innalza per due piani fuori terra oltre un piano seminterrato, risulta esternamente intonacato e tinteggiato (**Appendice "B1" – Documentazione fotografica immobile**).

Presenta struttura in cemento armato.

L'immobile oggetto di stima ha affacci sul lato Sud, Est ed Ovest. A Nord invece è in aderenza con altro immobile.

Dal piano rialzato non è stato possibile accedere al piano seminterrato in quanto il corpo scala che collegava i due piani è stato murato.

Non è stato possibile accedere al piano seminterrato neanche dall'esterno in quanto la rampa di accesso riportata in progetto non è stata realizzata ed il vano porta di ingresso è stato sostituito da un vano finestra (**Appendice "C1" – Planimetria del piano seminterrato e del piano terra con i lavori da realizzare**).

Si è riusciti ad entrare al piano seminterrato grazie alla disponibilità dei proprietari dell'immobile adiacente i quali hanno dichiarato al custode delegato di avere la disponibilità del piano seminterrato oggetto di esecuzione immobiliare.



Di fatto il piano seminterrato oggetto di esecuzione è collegato al piano seminterrato della porzione di bifamiliare in aderenza di altra proprietà per mezzo di due aperture.

Altezza utile del piano seminterrato pari a 2,50 m.

L'immobile è composto dai seguenti vani (**Appendice "C" – Rilievo beni oggetto di stima**): Ampio spazio adibito a salone dove è visibile la scala in muratura che collegava questo piano con quello sovrastante con la porzione di solaio ostruita. Da questo ambiente si accede direttamente ad una stanza adibita a ripostiglio e ad un disimpegno dal quale è possibile raggiungere una stanza adibita a camera da letto matrimoniale, un vano bagno ed un ripostiglio ricavato nel sottoscala e ad un secondo vano porta che collega questi spazi ad altra proprietà.

Al momento del sopralluogo si presenta non allo stato rustico in corso di costruzione come dichiarato in atti ma ultimato con normali finiture ed impianti con evidenti segni di umidità sulle pareti perimentali controterra (**Appendice "C" – Rilievo beni oggetto di stima**).

c) Superfici calpestabili

La superficie calpestabile del magazzino e locale deposito è pari a circa 109 mq con una superficie lorda di circa 124 mq.

d) Identificativi catastali

L'immobile oggetto di stima è identificato catastalmente al Foglio N. 1 Particella N. 437 sub. 1, piano S1, Cat. C/2 (magazzini e locali di deposito), Classe 2, Consistenza 112 mq, F/3:unità in corso di costruzione (**Allegato "2" – Documentazione catastale Comune di Piane Crati (CS)**);

e) Confini

L'immobile confina a Nord con altro fabbricato mentre sui lati Sud, Est ed Ovest è libero con affacci sulla corte esterna Bene Comune Non Censibile ai sub. 1 e sub. 2

f) Parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, riscaldamento ecc.)

La corte esterna al fabbricato è corte esclusiva ai sub. 1 e sub. 2.

g) caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici)

La **struttura portante** del fabbricato in cui è sito l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è costituita da un telaio in cemento armato.



I solai sono in latero cemento.

Gli infissi interni sono in legno.

Gli infissi esterni sono in alluminio con doppio vetro e avvolgibili.

I pavimenti sono: in gress porcellanato in tutti gli ambienti; per i balconi abbiamo semplici piastrelle in gress di color chiaro.

Le pareti sono tinteggiate di color bianco.

Gli impianti idrico ed elettrico sono del tipo sottotraccia tradizionale.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con corpi scaldanti in alluminio.

h) caratteristiche della zona

L'immobile è collocato nella zona periferica della città non molto distante dal centro storico

(Appendice "B" – Documentazione fotografica aerea del fabbricato).

L'area nella quale è collocato l'immobile, ha vocazione prettamente residenziale.



Via Rizzuso n. 86

- **Abitazione in villa al piano T-1-2, Foglio N. 2 particella N. 437, Sub. 2 -**

a) Ubicazione (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno)

L'immobile oggetto di perizia è rappresentato da una abitazione in villa al piano T-1-2 di un fabbricato bifamiliare sito nel Comune di Piane Crati (CS) alla via Rizzuso n. 86.

a) Caratteristiche interne ed esterne

L'immobile è posto in un fabbricato bifamiliare che si innalza per due piani fuori terra oltre un piano seminterrato, risulta esternamente intonacato e tinteggiato (**Appendice "B1" – Documentazione fotografica immobile**).

Presenta struttura in cemento armato.

L'immobile oggetto di stima ha affacci sul lato Sud, Est ed Ovest. A Nord invece è in aderenza con altro immobile.

L'immobile è composto dai seguenti vani (**Appendice "C" – Rilievo beni oggetto di stima**):

- Al piano rialzato: scale esterne di accesso con terrazzo coperto con ingresso principale e ampio soggiorno con corpo scala che conduce al piano primo, cucina con ingresso secondario e terrazzo coperto, disimpegno, ripostiglio, un bagno e vano dal quale era possibile accedere al piano seminterrato allo stato attuale murato.
- Al piano primo: una camera matrimoniale con bagno e balcone sul lato Sud, due camere da letto singole di cui una con balcone sul lato Ovest, un bagno con balcone sul lato Est e disimpegno con botola e scala retrattile che consente l'accesso al piano sottotetto praticabile ma non abitabile.
- Sono presenti ampi balconi coperti sui prospetti liberi del piano rialzato.

Altezza utile del piano rialzato e del piano primo pari a 2,80 m.

Al momento del sopralluogo si presenta in buone condizioni di manutenzione (**Appendice "C" – Rilievo beni oggetto di stima**).

b) Superfici calpestabili

La superficie calpestabile della porzione di villa ai diversi piani è pari:

- Al piano rialzato circa 78 mq con una superficie lorda di circa 91 mq a cui si aggiunge una superficie balconi coperta di 35 mq;



- Al piano primo circa 65 mq con una superficie lorda di circa 78 mq a cui si aggiunge una superficie balconi coperta di 17 mq;
- Al piano secondo sottotetto a cui si accede da botola con scala retrattile si ha una superficie lorda di circa 38 mq ed altezza variabile da circa 1,5 m a circa 2,0 m.

c) Identificativi catastali

L'abitazione oggetto di stima è identificata catastalmente al Foglio N. 1 Particella N. 437 sub. 2, piano T-1-2, A/7 (abitazioni in villini), Classe U, Consistenza 8,5 vani con rendita catastale pari a Euro 680,43 (**Allegato "2" – Documentazione catastale Comune di Piane Crati (CS)**);

d) Confini

L'immobile confina a Nord con altro fabbricato mentre sui lati Sud, Est ed Ovest è libero con affacci sulla corte esterna Bene Comune Non Censibile ai sub. 1 e sub. 2.

e) Parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, riscaldamento ecc.)

La corte esterna al fabbricato è corte esclusiva ai sub. 1 e sub. 2.

f) caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici)

La struttura portante del fabbricato in cui è sito l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è costituita da un telaio in cemento armato.

I solai sono in latero cemento.

Gli infissi interni sono in legno.

Gli infissi esterni sono in alluminio con doppio vetro e avvolgibili.

I pavimenti sono: in gress porcellanato in tutti gli ambienti; per i balconi abbiamo semplici piastrelle in gress di color chiaro.

Le pareti sono tinteggiate di color bianco.

Gli impianti idrico ed elettrico sono del tipo sottotraccia tradizionale.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con corpi scaldanti in alluminio.

a) caratteristiche della zona

L'immobile è collocato nella zona periferica della città non molto distante dal centro storico (**Appendice "B" – Documentazione fotografica aerea del fabbricato**).

L'area nella quale è collocato l'immobile, ha vocazione prettamente residenziale.



Quesito n. 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;*

Il fabbricato dove sono ubicati gli immobili oggetto di pignoramento non è stato costruito anteriormente al 2 settembre 1967.



Quesito n. 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 obbligazioni 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 fabbricato dove sono ubicati gli immobili oggetto di pignoramento sono stati costruiti a seguito del:

- Permesso di Costruire n. 01/2009 del 26.01.2009 per la realizzazione di edificio bifamiliare per civili abitazioni;

E' stato reperito nel fascicolo di progetto del fabbricato il **certificato di collaudo statico** (Allegato "1" – Documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Piane Crati (CS).

Dal raffronto delle planimetrie reperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Piane Crati (CS) con il rilievo metrico effettuato sull'immobile (**Appendice "C" – Rilievo beni oggetto di stima**) sono state constatate lievi difformità architettoniche.

- **Sul prospetto Sud** rispetto ai grafici di progetto presentati si evince che:
 - a) le falde di copertura sono state realizzate con la stessa pendenza e con la linea di colmo in comune;
 - b) le aperture dei terrazzi coperti al piano rialzato sono più ampie;
 - c) la realizzazione di un vano finestra che fornisce luce al piano seminterrato;
 - d) la chiusura della rampa di accesso che conduce al piano seminterrato con la sostituzione del vano porta con un vano finestra.



- Sul prospetto Est rispetto ai grafici di progetto presentati si evince che:
 - a) L' apertura del terrazzo coperto al piano rialzato è più ampia;
 - b) Al piano primo è stato eliminato il vano finestra più ampio e il vano finestra più piccolo è stato realizzato più grande;

- Sul prospetto Ovest rispetto ai grafici di progetto presentati si evince che:
 - a) L' apertura del terrazzo coperto al piano rialzato è più ampia;
 - b) Il vano finestra in prossimità della scala interna è più piccolo.

Il piano seminterrato non risulta in corso di costruzione (categoria catastale F/3).
come dichiarato in atti ma ultimato con normali finiture ed impianti.

Va aggiornata quindi la planimetria catastale come C/2 (magazzini e locali di deposito)
(Appendice "C1" – Planimetria piano seminterrato e piano terra con indicazione degli interventi da realizzare).

Per regolarizzare questi interventi è necessario presentare al comune di Piane Crati (CS) un PdC in sanatoria (Permesso di Costruire in Sanatoria).

Poiché la presente segnalazione riguarda un intervento già realizzato, di cui all'articolo 6, comma 7 del d.P.R. n. 380/2001, è necessario il pagamento di una sanzione e pertanto si deve allegare alla pratica edilizia a firma di tecnico abilitato la ricevuta di versamento di € 516,00.

E' necessario aggiornare la planimetria catastale.

Per quanto riguarda i costi della pratica edilizia al Comune di Piane Crati (CS):

- PdC in sanatoria sanzione pecunaria € 516,00;
- PdC in sanatoria diritti di segreteria circa € 100,00;
- Compenso tecnico circa € 1.800,00 oltre iva e cassa.

Per il ripristino della rampa si allega la stima dei lavori da eseguire e i relativi costi
(Appendice "D" – Stima dei lavori per ripristino della scala interna che collega il piano seminterrato con il piano terra).

Essendo presente una diversa distribuzione degli spazi interni per l'aggiornamento delle planimetrie catastali si dovranno sostenere i seguenti costi:

- Per le schede catastali il costo è di circa € 105,00;
- Compenso tecnico circa € 800,00 oltre iva e cassa.



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

Nella procedura esecutiva in oggetto non vi sono terreni oggetto di pignoramento.



Quesito n. 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;*

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di stima questi sono univocamente identificati in Catasto Fabbricati del Comune di Piane Crati (CS) al:

- Foglio N. 1 Particella N. 437 sub. 1, piano S1, Cat. C/2 (magazzini e locali di deposito), Classe 2, Consistenza 112 mq, F/3:unità in corso di costruzione **(Allegato "2" – Documentazione catastale Comune di Piane Crati (CS))**
- Foglio N. 1 Particella N. 437 sub. 2, piano T-1-2, A/7 (abitazioni in villini), Classe U, Consistenza 8,5 vani con rendita catastale pari a Euro 680,43 **(Allegato "2" – Documentazione catastale Comune di Piane Crati (CS));**



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

Si evidenzia che è possibile procedere alla fusione dei due lotti esistenti identificati in catasto come sub. 1 e sub. 2 identificando un unico lotto con corte esclusiva di proprietà previa presentazione di pratica edilizia al comune di Piane Crati CS e successivo aggiornamento degli elaborati catastali.

<u>IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI PIANE CRATI (CS)</u>	
<u>LOTTO</u> <u>N. 1</u>	<p>Piena proprietà di un magazzino e locale deposito al piano Seminterrato di un fabbricato bifamiliare sito alla via Rizzuso n. 86 nel Comune di Piane Crati (CS).</p> <p>L’immobile è composto dai seguenti vani: Ampio spazio adibito a salone dove è visibile la scala in muratura che collegava questo piano con quello sovrastante con la porzione di solaio ostruita. Da questo ambiente si accede direttamente ad una stanza adibita a ripostiglio e ad un disimpegno dal quale è possibile raggiungere una stanza adibita a camera da letto matrimoniale, un vano bagno ed un ripostiglio ricavato nel sottoscala e ad un secondo vano porta che collega questi spazi ad altra proprietà.</p> <p>Al momento del sopralluogo si presenta non allo stato rustico in corso di costruzione come dichiarato in atti ma ultimato con normali finiture ed impianti con evidenti segni di umidità sulle pareti perimentali controterra.</p> <p>La superficie calpestabile del magazzino e locale deposito è pari a circa 109 mq con una superficie lorda di circa 124 mq.</p> <p>Individuato catastalmente nel catasto fabbricato del Comune di Piane Crati (CS) al Foglio N. 1 Particella N. 437 sub. 1, piano S1, Cat. C/2 (magazzini e locali di deposito), Classe 2, Consistenza 112 mq, F/3: unità in corso di costruzione</p>



LOTTO

N. 2

Piena proprietà di un'abitazione al piano T-1-2 di un fabbricato bifamiliare sito alla via Rizzuso n. 86 nel Comune di Piane Crati (CS).

L'immobile è composto dai seguenti vani:

- Al piano rialzato: scale esterne di accesso con terrazzo coperto con ingresso principale e ampio soggiorno con corpo scala che conduce al piano primo, cucina con ingresso secondario e terrazzo coperto, disimpegno, ripostiglio, un bagno e vano dal quale era possibile accedere al piano seminterrato allo stato attuale ostruito.
- Al piano primo: una camera matrimoniale con bagno e balcone sul lato Sud, due camere da letto singole di cui una con balcone sul lato Ovest, un bagno con balcone sul lato Est e disimpegno con botola e scala retrattile che consente l'accesso al piano sottotetto praticabile ma non abitabile.
- Sono presenti ampi balconi coperti sui prospetti liberi del piano rialzato.

Altezza utile del piano rialzato e del piano primo pari a 2,80 m.

Al piano seminterrato non è stato possibile accedere dal piano rialzato in quanto il corpo scala che collega i due piani è stato ostruito.

La superficie calpestabile della porzione di villa ai diversi piani è pari:

- Al piano rialzato circa 78 mq con una superficie lorda di circa 91 mq a cui si aggiunge una superficie balconi coperta di 35 mq;
- Al piano primo circa 65 mq con una superficie lorda di circa 78 mq a cui si aggiunge una superficie balconi coperta di 17 mq;
- Al piano secondo sottotetto a cui si accede da botola con scala retrattile si ha una superficie lorda di circa 38 mq ed altezza variabile da circa 1,5 m a circa 2,0 m.

Individuato catastalmente nel catasto fabbricato del Comune di Piane Crati (CS) Foglio N. 1 Particella N. 437 sub. 2, piano T-1-2, A/7 (abitazioni in villini), Classe U, Consistenza 8,5 vani con rendita catastale pari a Euro 680,43



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

La sottoscritta C.T.U., in seguito a ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio, unitamente alla certificazione Notarile a firma del notaio Dott. Giulia Barbagallo notaio in Palermo, iscritta al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, ha rilevato la presenza delle seguenti formalità pregiudizievoli **(Allegato "2" – Copia ispezioni ipotecarie)**.

- TRASCRIZIONE del 09.08.2011 al Registro Particolare n. 15811 al Registro Generale n. 22670 pubblico ufficiale SCORNAJENGHI ITALO ALESSIO Repertorio 5916/4024 del 05.08.2011 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- ISCRIZIONE del 11.05.2018 al Registro Particolare n. 1297 al Registro Generale n. 12010 pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Carlo Repertorio 2811/3418 del 08.05.2018 IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ABBEBITO ESECUTIVO;
- TRASCRIZIONE del 05.05.2023 al Registro Particolare n. 10837 al Registro Generale n. 14072 pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI COSENZA – Repertorio 833 del 03.04.2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE–VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.



Quesito n. 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, nonche' per le eventuali spese condominiali insolute;*

CRITERIO DI STIMA

Per la valutazione dell'immobile:

Si è ritenuto opportuno scegliere il metodo **sintetico – comparativo**, tramite il quale si giunge al valore degli immobili applicando, alla consistenza vendibile, correnti prezzi applicati sul mercato immobiliare dei comuni in cui gli immobili stessi sono ubicati tali prezzi sono riferiti alla compravendita di unità immobiliari assimilabili a quelli in esame per consistenza, ubicazione, caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

La comparazione dei beni oggetti della valutazione è stata effettuata rispetto ad altri beni di caratteristiche simili, assumendo come termine di confronto principale un parametro tecnico o economico quale la superficie, la cui grandezza risulta direttamente proporzionale al valore del bene.

Per la determinazione dei valori di mercato, si è fatto riferimento alle **quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate**, con prezzi unitari attribuiti ad unità immobiliari ricadenti nella stessa zona, con caratteristiche comparabili con le unità oggetto di stima.



LOTTO N. 1 + LOTTO N. 2

Abitazione in villa (Sub. 2) con annesso Magazzino e locale deposito (Sub. 1) sita nel Comune di Piane Crati (CS) alla Via Rizzuso n. 86 al piano T-1-2 e Seminterrato in catasto al Foglio N. 1 particella N. 437.

Calcolo della superficie commerciale equivalente totale:

PORZIONE IMMOBILIARE / DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE LORDA REALE (MQ)	COEFFICIENTE RIDUTTIVO	SUPERFICIE COMMERCIALE EQUIVALENTE (MQ)
Superficie piano Terra	91	1.00	91
Superficie balc. fino a 25 mq	25	0.30	7,5
Eccedenza superf. balconi	10	0.10	1
Superficie piano Primo	78	1.00	78
Superficie balc. fino a 25 mq	17	0.30	5,1
Superficie piano sottotetto	38	0.50	19
Superficie piano seminterrato	124	0.50	62
Corte esterna fino a 169 mq =(91+78)	169	0.10	16,9
Eccedenza corte 471 mq =(640-169)	471	0.02	9,4
Superficie commerciale equivalente totale (mq)			289,90

Nella quale i coefficienti riduttivi e le superfici commerciali equivalenti determinate di conseguenza, sono stati desunti dal *D.P.R. n. 138 del 23.03.1998*.

Probabile valore di mercato dell'immobile, considerato quanto già sopra detto e la specifica posizione dell'immobile (che conferisce allo stesso una sufficiente commerciabilità) nonché date le particolari caratteristiche già descritte prima dall'indagine effettuata, su immobili simili nella zona in questione si è rilevato che i **prezzi unitari di mercato** risultano essere variabili nel seguente intervallo di valori:

P. U. MIN (€/MQ)	P. U. MEDIO (€/MQ)	P. U. MAX (€/MQ)
510,00	615,00	720,00



Assumendo, pertanto, il valore medio, e considerando la superficie commerciale equivalente totale prima definita, per l'immobile in oggetto si ha:

$$\begin{aligned} \text{sup. comm. equiv. (mq)} \times \text{p. u. medio (€/mq)} &= \\ &= 289,90 \text{ (mq)} \times 615,00 \text{ (€/mq)} = \text{€ } 178.288,50 \end{aligned}$$

Poichè l'immobile non ha ingresso autonomo è necessario murare le aperture che collegano il piano seminterrato con altra proprietà e rimuovere la porzione di solaio che ostruisce il collegamento con il piano seminterrato eseguendo le lavorazioni come da computo metrico redatto dalla sottoscritta CTU in base al prezziario Regionale Lavori Pubblici anno 2023 (**Appendice "D" – Computo metrico per ripristino scala ingresso al piano seminterrato**) per un ammontare di circa € 2.683,70.

Quindi, andando a detrarre dal valore di mercato sopra determinato l'ammontare dei costi per la realizzazione della rampa si ha:

$$\text{valore di mercato stimato} = \text{€ } 178.288,50 - \text{€ } 2.683,70 = \text{€ } 175.604,80$$

Effettuando l'abbattimento forfetario pari al 15 % del valore stimato dell'immobile per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute.

Il valore finale del bene al netto delle suddette correzione e decurtazioni è: € 149.264,08

In cifra tonda:

LOTTO N. 1 + LOTTO N. 2 = € 149.000,00



Quesito n. 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; indicare se il compendio pignorato risulti più proficuamente vendibile come unico lotto o in più lotti separati, e le ragioni per cui giunga a tale valutazione; procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

Trattandosi di due immobili con caratteristiche diverse non si può procedere alla formazione di gruppi omogenei.

LOTTO	VALORE	SUPERFICIE (LORDA)	CONFINI
LOTTO 1 + LOTTO 2	€ 149.000,00	Mq 331 =(91+78+38+124)	a Nord con altro fabbricato mentre sui lati Sud,Est ed Ovest è libero con affacci sulla corte esterna di pertinenza esclusiva



Quesito n. 11: *ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante 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; indicare se il bene/beni oggetto di pignoramento sia/siano liberi o occupati. E in quest'ultimo caso se risultino occupati da terzi (in caso affermativo se in virtù di titolo e quale e se opponibile al pignoramento) o dal debitore. Individui e precisi, specie in quest'ultimo caso, se a occupare l'immobile vi siano soggetti particolarmente sensibili, come ad esempio minori, disabili, anziani. Rilevi tali circostanze anche nel proprio verbale di sopralluogo. Tutto ciò al fine di consentire al custode, se nominato, e in ogni caso al Giudice dell'Esecuzione, gli opportuni provvedimenti in ordine alla liberazione del bene.*

L'immobile individuato come LOTTO N. 1, Magazzino e locale deposito sito nel Comune di Piane Crati (CS) alla Via Rizzuso n. 86 al piano Seminterrato in catasto al Foglio N. 1 particella N. 437, Sub. 1 risulta arredato ed occupato da terze persone, quindi **non è libero e l'accesso è consentito solo dall'interno dell'abitazione adiacente di altra proprietà**, come riportato nel verbale di sopralluogo congiunto della custode e della sottoscritta ctu.

L'immobile individuato come LOTTO N. 2, Abitazione in villa sita nel Comune di Piane Crati (CS) alla Via Rizzuso n. 86 al piano T-1-2 in catasto al Foglio N. 1 particella N. 437, Sub. 2 risulta libero da persone e da arredi.

L'immobile in cui ricadono i sub. 1 e sub. 2 non è soggetto a vincoli storico-artistico o di altro tipo.



Quesito n. 12: *ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*

Il bene pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.



4. CONCLUSIONI

La sottoscritta C.T.U., avendo eseguito le operazioni di:

- ❖ Effettuazione di visure e ricerche presso gli uffici competenti,
- ❖ Risposta ai singoli punti dei quesiti posti;
- ❖ Stima del valore.

Ritenendo di avere espletato in ogni sua parte il mandato conferitogli, e nel ringraziare la S.V.I per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione completa di allegati.

Cosenza lì 09.05.2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. Stefania MELI

