

STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA

Dr. Ing. Umile Fiore TARSITANO

Via Cesare Battisti n.58 – 87013 Fagnano Castello (CS)
Cell.: 329 3767302 – 347 9592195
Partita Iva: 02894170782

Pec: umile.tarsitano.e96328@ingpec.eu
C.F.: TRS MFR 78D03 C588K
e-mail: umifiotar@libero.it

TRIBUNALE DI COSENZA (SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI)

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

██████████ SPV S.R.L./ ██████████

(PROC. N. 129/2024 RGEI)

Esperto Stimatore: Ing. Tarsitano Umile Fiore

Relazione Tecnica ed Allegati

Fagnano Castello (CS), 08/01/2025

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:
(Ing. Umile Fiore TARSITANO)

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE®

██████████ SPV S.R.L./██████████

(PROC. N. 129/2024 RGEI)

1) PREMESSE:

In data 18/11/2024, con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione (G.E.) Dott.ssa Assunta Gioia, comunicatomi tramite posta elettronica certificata (P.E.C.), venivo nominato esperto stimatore nella procedura d'esecuzione immobiliare n. 129/2024 tra ██████████ SPV S.R.L. contro ██████████, invitandomi entro giorni sette dalla comunicazione del predetto provvedimento a far pervenire accettazione dell'incarico e giuramento mediante atto da depositarsi telematicamente su PCT. In data 20/11/2024, nell'accettare l'incarico conferitomi, trasmettevo telematicamente atto di accettazione incarico e giuramento. I quesiti posti dal G. E. sono i seguenti:

*1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2o comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei (in particolare, controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato – riscontrando, in ipotesi di acquisto per successione ereditaria, la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto - e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). Ove il tecnico ravvisi l'incompletezza della documentazione ipocatastale in atti: a) se l'incompletezza constatata riguarda **tutti** i beni pignorati, l'esperto informerà immediatamente il giudice dell'esecuzione, interrompendo ogni attività fino a nuova disposizione di quest'ultimo; b) se l'incompletezza constatata riguarda **solo alcuni** dei beni pignorati, l'esperto ne informerà comunque immediatamente il giudice dell'esecuzione, ma procederà frattanto alla redazione della perizia con riferimento ai residui beni per cui la documentazione sia valida e completa (dando atto in perizia della trasmissione degli atti al giudice con riferimento ai beni non stimati, per cui sia stata ravvisata l'incompletezza della documentazione ipocatastale);*

2) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale); qualora risultino altre procedure esecutive gravanti sul medesimo l'esperto ne verificherà lo stato in cancelleria, riferendo immediatamente al giudice dell'esecuzione qualora le predette procedure esecutive non siano estinte;

3) acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca e depositi, in ogni caso, aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;

4) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne,

superficie (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

5) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

6) rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento;

7) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

8) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'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, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. I costi di sanatoria dovranno essere computati – previa detrazione – nella determinazione del prezzo di vendita. Ove l'esperto ravvisi la non sanabilità/condonabilità degli immobili pignorati (o di taluni di essi): a) specificherà se l'insanabilità riguardi l'intero immobile ovvero parti di esso; b) in caso di abusività parziale indicherà i costi per la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi, detraendoli dal prezzo di stima;

9) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione; il frazionamento di singoli cespiti ai fini della formazione di più lotti sarà possibile solo ove consenta una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione. In presenza delle predette condizioni, l'esperto provvederà alla redazione del frazionamento e all'identificazione dei nuovi confini dei beni frazionati, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

10) dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile o meno in natura e a quali condizioni. A questo punto: a) Nel caso si tratti di quota indivisa, l'esperto

fornirà la valutazione tanto dell'intero, quanto della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; b) in caso di divisibilità in natura, l'esperto indicherà i costi per un eventuale frazionamento, a cui provvederà solo in caso di autorizzazione del giudice dell'esecuzione all'esito di udienza ex art. 569 c.p.c. (posto che la divisione in natura, ai sensi dell'art. 600 cpc, postula la richiesta del creditore pignorante ovvero dei comproprietari). Ove riceva la predetta autorizzazione, l'esperto provvederà alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro;

11) accerti se l'immobile è libero o occupato, indicando compiutamente le generalità delle persone che eventualmente occupano il bene, il loro rapporto con l'esecutato e il titolo dell'occupazione; a questo punto, acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia o meno data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In ogni caso l'esperto determinerà il valore locativo del bene, esprimendo una valutazione di congruità sul canone pattuito in eventuali contratti di locazioni opponibili alla procedura;

12) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

13) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), o censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

13 bis) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

14) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore 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. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, nonché di quelle per eventuali costi di sanatoria/demolizione, come da quesito 8;

15) **riporti in apposito foglio “riassuntivo” a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell’ordinanza di vendita,:** - la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base; - per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento; - se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza della quota ed il suo prezzo base.

Nelle conclusioni, inoltre, evidenzi in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14).

Disponendo che l’esperto stimatore:

1) riferisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti e redigendo per ciascun bene oggetto del pignoramento l’elaborato;

2) depositi, **almeno quarantacinque giorni prima dell’udienza** fissata per l’emissione dell’ordinanza di vendita ai sensi dell’articolo 569 cod. proc. civ., il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati e del predetto foglio riassuntivo, **esclusivamente mediante deposito su PCT** (contenente relazione scritta, foglio “riassuntivo” in formato Microsoft word, oltre tutti gli allegati, **nonché** relazione destinata alla pubblicazione su internet con oscuramento dei nominativi dei soggetti a qualsiasi titolo coinvolti nelle operazioni di stima). La relazione, in particolare, va presentata su supporto informatico in formato testo (o Word per Windows®) e in formato “pdf” (Adobe Acrobat) o equivalente. E’ indispensabile che **anche le fotografie** siano fornite in formato digitale. All’interno della cd “busta telematica” che sarà depositata dall’esperto, l’atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy nonché e l’ulteriore documentazione acquisita nell’espletamento dell’incarico, nonché quella indicata come necessaria nei quesiti posti in sede di conferimento dell’incarico. Dovrà altresì essere allegato in formato .rtf o word.zip un foglio riassuntivo con la descrizione, il prezzo di stima e gli identificativi catastali dei beni periziati, da utilizzarsi poi nella predisposizione dell’ordinanza di vendita.

3) invii **nello stesso termine** l’elaborato a mezzo di posta elettronica certificata al creditore procedente e ai creditori intervenuti, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti; la relazione va inviata al debitore, anche **se non costituito (in tale ultima ipotesi l’invio va effettuato per posta ordinaria all’indirizzo di residenza in atti)**, ed al custode eventualmente nominato, assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

4) entro 5 giorni prima dell’udienza depositi nota di chiarimento in caso di osservazioni delle parti all’elaborato o nota in cui dia conto che nessuna osservazione gli è pervenuta;

5) nel caso in cui pervengano osservazioni, intervenga all’udienza fissata *ex art. 569 cod. proc. civ.* per l’emissione dell’ordinanza di vendita al fine di rendere al giudice eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;

6) allegli alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell’intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) (tali allegati dovranno risultare anche nella copia “informatica”);

7) allegli alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d’accesso contenente il sommario



resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita (tali allegati dovranno risultare anche nella copia "informatica");

8) segnali tempestivamente al giudice dell'esecuzione (o al custode diverso dal debitore se già nominato) ogni ostacolo all'accesso;

Inoltre, venivo autorizzato al ritiro di copia degli atti del fascicolo d'ufficio, all'uso di mezzo proprio con esonero della P.A. da ogni responsabilità, ad accedere ai pubblici uffici onde prendere visione ed estrarre copia, con anticipazione delle spese, di atti e documenti ivi depositati, a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato, ad avvalersi, senza necessità di ulteriore autorizzazione, della forza pubblica e, ove necessario di un fabbro, in ipotesi di comportamento ostruzionistico della parte eseguita (ivi compresa l'assenza del debitore al sopralluogo), onde poter procedere all'accesso agli immobili pignorati ed alle relative operazioni di rilevazione ed accertamento.

Acquisite le cognizioni di merito a seguito dello studio del fascicolo di causa, io sottoscritto Tarsitano Umile Fiore, nato a Cetraro (CS) il 03/04/1978, con studio professionale in Fagnano Castello (CS) alla Via Cesare Battisti n. 58, iscritto all'Albo Professionale degli Ingegneri di Cosenza col n. 4316, Settori Civile - Ambientale - Industriale e dell'Informazione ed all'Albo del Giudice del Tribunale di Cosenza col n. 3876, iniziavo le operazioni peritali al fine di adempiere il mandato conferitomi.

Per l'espletamento del mandato, ho effettuato un sopralluogo presso gli immobili oggetto di causa, nonché accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Cosenza, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza e l'Ufficio Tecnico del Comune di San Fili (CS) per visionare e acquisire la documentazione tecnico-amministrativa necessaria.

2) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Inizialmente, ho proceduto ad un'accurata analisi e studio della documentazione di cui al fascicolo d'ufficio.

Sono stati condotti accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza – Ufficio Territorio al fine di riscontrare, identificare e definire i dati catastali (*All. 3: Visure Catastali ed Ipotecarie*, *All. 4: Estratto di Mappa Catastale*, *All. 5: Elaborato Planimetrico e Planimetrie Catastali*), oltre le ispezioni ipotecarie sugli immobili oggetto del compendio pignorato (*All. 3: Visure Catastali ed Ipotecarie*).

In data 29/11/2024, ho inoltrato tramite pec all'Ufficio Tecnico del Comune di San Fili (CS), istanza per accedere agli atti comunali, al fine di verificare la pratica di progetto ed eventuali sanatorie relative agli immobili oggetto del compendio pignorato richiedendone copia (*All. 6: Istanza Comune di San Fili (CS)*) e per visionare i parametri plano-volumetrici dello strumento urbanistico vigente e di zonizzazione urbanistica (*All. 7: Zonizzazione e Parametri Urbanistici*).

Inoltre, con la stessa istanza (*All. 6: Istanza Comune di San Fili (CS)*) richiedevo allo stesso Ufficio Tecnico il certificato di eventuali vincoli sui beni oggetto di causa (*All. 8: Attestazioni dei Vincoli sugli Immobili*).

In data 17/12/2024, mi sono recato al Comune di San Fili (CS) per accedere agli atti comunali ed estrarne copia (*All. 10: Concessione Edilizia N. 22/92*, *All. 11: Permesso a Costruire in Sanatoria N. 6/2004*, *All. 12: Certificato di Agibilità*).

In data 19/12/2024 ritiravo la copia dell'atto di compravendita repert. n. 65200 del 22/05/2007 presso l'Archivio Notarile di Cosenza (*All. 9: Atto di Compravendita*).

In data 26/11/2024 ho richiesto all’Agenzia delle Entrate di Cosenza, tramite istanza, (*All. 13: Istanza Agenzia delle Entrate e Relativa Attestazione*) se esistono contratti di locazione sugli immobili oggetto di causa.

Infine, in data 20/12/2024 ho inoltrato istanza al capo condomino Sig. [REDACTED] per richiedere le spese fisse di gestione o di manutenzione, le spese straordinarie già deliberate e le spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia (*All. 14: Istanza Condominio e Risposta*).

Il primo ed unico sopralluogo l’ho eseguito in data 12/12/2024, alle ore 15:00, preventivamente comunicato alle parti tramite pec e raccomandata A/R (*All. 1: Comunicazione Sopralluogo*).

Nel corso di tale sopralluogo, alla presenza della Sig.ra [REDACTED] e del mio ausiliario Geom. [REDACTED], ho visionato gli immobili del compendio pignorato, verificando la consistenza, l’occupazione, le superfici, i confini ecc., eseguendo un rilievo fotografico (*All. 15: Rilievo Fotografico*).

Concludevo le operazioni peritali alle ore 16:15, redigendo il verbale di sopralluogo (*All. 2: Verbale di sopralluogo*).

3) RISPOSTE AI QUESITI

*3.1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all’art. 567, 2o comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all’immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei (in particolare, controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell’esecutato – riscontrando, in ipotesi di acquisto per successione ereditaria, la trascrizione dell’atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto - e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). Ove il tecnico ravvisi l’incompletezza della documentazione ipocatastale in atti: a) se l’incompletezza constatata riguardi **tutti** i beni pignorati, l’esperto informerà immediatamente il giudice dell’esecuzione, interrompendo ogni attività fino a nuova disposizione di quest’ultimo; b) se l’incompletezza constatata riguardi **solo alcuni** dei beni pignorati, l’esperto ne informerà comunque immediatamente il giudice dell’esecuzione, ma procederà frattanto alla redazione della perizia con riferimento ai residui beni per cui la documentazione sia valida e completa (dando atto in perizia della trasmissione degli atti al giudice con riferimento ai beni non stimati, per cui sia stata ravvisata l’incompletezza della documentazione ipocatastale);*

Prima di ogni altra attività, ho provveduto a controllare la documentazione di cui all’art. 567, 2° comma c.p.c. acquisendo, successivamente, presso l’Agenzia delle Entrate di Cosenza – Ufficio Territorio, le visure catastali, l’estratto di mappa catastale, l’elaborato planimetrico, le planimetrie catastali e le visure ipotecarie (*All. 3: Visure Catastali ed Ipotecarie, All. 4: Estratto di Mappa Catastale, All. 5: Elaborato Planimetrico e Planimetrie Catastali*) valutando la completezza e l’idoneità dei documenti.

Successivamente, ho proceduto alla redazione della perizia nell’osservanza dei quesiti posti dall’Ill.mo Sig. Giudice dell’Esecuzione.

3.2) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l’elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale); qualora risultino altre procedure esecutive gravanti sul medesimo l’esperto ne verificherà lo stato in cancelleria, riferendo immediatamente al giudice dell’esecuzione qualora le predette procedure esecutive non siano estinte;

Sulla base dei documenti contenuti nel fascicolo di causa e da quanto emerge dalle visure ipotecarie rilasciate dall'Agenzia delle Entrate di Cosenza (*All. 3: Visure Catastali ed Ipotecarie*), sugli immobili oggetto del compendio pignorato, dal 18/12/1990 al 19/12/2024, esistono in forma sintetica le trascrizioni ed iscrizioni riportate nell'allegato 3 della CTU.

3.3) acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca e depositi, in ogni caso, aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;

Dalla banca dati informatizzata dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza – Ufficio Territorio ho prelevato lo stralcio di mappa (*All. 4: Estratto di Mappa Catastale*), indispensabile per la corretta identificazione dei beni pignorati.

Mentre, non è stato richiesto nessun certificato di destinazione urbanistica in quanto non esistono terreni tra gli immobili pignorati.

Infine, ho allegato alla presente perizia le visure catastali ed ipotecarie aggiornate (*All. 3: Visure Catastali ed Ipotecarie*).

3.4) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

Gli immobili, di cui al compendio pignorato, sono ubicati nel Comune di San Fili (CS) lungo la Via B. Telesio (catastalmente lungo Via Antonio Gramsci) e sono costituiti da un appartamento per civile abitazione mansardato e un posto auto scoperto classificato catastalmente come garage con categoria catastale C/6.

Sul foglio di mappa catastale (*All. 4: Estratto di Mappa Catastale*), colorato con velina in giallo, si evidenzia lo stabile dove ricadono gli immobili pignorati.

Dall'esame delle visure catastali, regolarmente rilasciate dall'Agenzia dell'Entrate di Cosenza (*All. 3: Visure Catastali ed Ipotecarie*), gli immobili facenti parte del compendio pignorato si classificano catastalmente come segue:

Comune di San Fili (CS):

-Appartamento:

Foglio 4, particella 727 sub. 5, piano 2, cat. A/3, classe 2, di vani 5, rendita Euro 258,23;

-Posto auto scoperto:

Foglio 4, particella 727 sub. 26, piano T, cat. C/6, classe 1, di 11 mq, rendita Euro 25,56;

Detti immobili sono posizionati nella zona periferica di San Fili (CS), ma in un centro abbastanza abitato ed è possibile raggiungere l'autostrada A2 del Mediterraneo ed altri centri di rilevata importanza come Cosenza e Rende (CS) in pochi minuti di auto.

Inoltre, la zona dove sono ubicati gli immobili pignorati, è asservita da tutti i servizi necessari del vivere civile (farmacia, negozi, banca ecc.).

Gli immobili oggetto di causa fanno parte di un fabbricato realizzato in calcestruzzo cementizio armato (c.a.) a seguito di Concessione Edilizia n. 22/92 del 20/07/1992 che prevedeva la realizzazione di due fabbricati per civile abitazione uguali (*All. 10: Concessione Edilizia N. 22/92*).

Il progetto allegato alla Concessione Edilizia suddetta prevedeva il piano sottotetto (piano della particella 727 sub 5 oggetto di causa) non abitabile.

Pertanto, nell'anno 2004, per la particella 727 sub 5 oggetto di causa veniva rilasciato Permesso a Costruire in Sanatoria n. 6/2004 del 24/03/2004 avente per oggetto "cambio destinazione d'uso piano secondo sottotetto lavanderia – stenderia ad civile abitazione" (*All. 11: Permesso a Costruire in Sanatoria N. 6/2004*).

Riepilogando e schematizzando si ha:

DATI AMMINISTRATIVI

DOCUMENTO	RILASCIATO DA	DATA RILASCIO	N.
Concessione Edilizia	Comune di San Fili (CS)	20/07/1992	22/92
Permesso a Costruire in Sanatoria	Comune di San Fili (CS)	24/03/2004	6/2004

- Appartamento Foglio 4, particella 727 sub 5 di San Fili (CS)

L'unità immobiliare particella 727 sub 5 è un appartamento mansardato per civile abitazione posto al secondo piano, avente una superficie di circa 105 mq e una superficie di circa 12 mq di balconi ed è costituito da un ingresso-disimpegno, un soggiorno, una cucina, un bagno e due camere da letto.

L'accesso a detta unità immobiliare avviene dalla scala comune sub 18 con ingresso da Via B. Telesio.

Per quanto riguarda i confini, la particella 727 sub 5 confina per un lato con la scala condominiale sub 18 e con l'unità immobiliare sub 6, per un altro lato confina con il sub 29 e per un altro lato ancora confina con il sub 27 ed il sub 30 (*All. 5: Elaborato Planimetrico e Planimetrie Catastali*).

Gli infissi esterni sono con persiana in legno, quelli interni di legno tamburato, mentre i pavimenti sono di monocottura ceramicata (*All. 15: Rilievo Fotografico*).

L'appartamento è dotato di impianto idrico, di riscaldamento ed elettrico del tipo sottotraccia.

In particolare, l'impianto di riscaldamento è a gas con caldaia e termosifoni.

Dal raffronto tra lo stato reale dei luoghi, la planimetria catastale e la documentazione urbanistica rilasciata dal Comune di San Fili (CS), l'appartamento di che trattasi non presenta difformità urbanistiche.

Infine, detto appartamento è provvisto di certificato di agibilità (*All. 12: Certificato di Agibilità*).

- Posto auto scoperto Foglio 4, particella 727 sub 26 di San Fili (CS)

L'unità immobiliare particella 727 sub 26 è un posto auto scoperto avente una superficie di circa 11 mq.

L'accesso a detta unità immobiliare avviene da Via B. Telesio, tramite la corte comune al fabbricato.

Per quanto riguarda i confini, essa confina per un lato con il sub 27, per un altro lato con il sub 30 e per un altro lato ancora con il sub 25 (*All. 5: Elaborato Planimetrico e Planimetrie Catastali*).

All'atto del sopralluogo ho constatato che detto posto auto scoperto non è materializzato sulla corte, a meno di un'azione di riconfinamento che dovrà essere eseguita da un tecnico abilitato (*All. 15: Rilievo Fotografico*).

Comunque, in banca dati catastale, è presente per il posto auto in questione sia la planimetria e sia l'elaborato planimetrico (*All. 5: Elaborato Planimetrico e Planimetrie Catastali*).

3.5) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Tra la descrizione attuale degli immobili (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento, esiste difformità nell'indirizzo e, quindi catastalmente va eseguita una correzione di toponomastica che può essere richiesta con una semplice istanza indirizzata all'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio – Catasto dei Fabbricati.

Infatti, nell'atto di pignoramento e nelle visure catastali, gli immobili pignorati risultano situati lungo Via Antonio Gramsci ma, all'atto del sopralluogo ho constatato che la Via corretta è B. Telesio.

Comunque, i dati indicati in pignoramento consentono l'individuazione dei beni oggetto di causa.

3.6) rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento;

Dal sopralluogo eseguito ed in base alla documentazione presente attualmente in banca dati catastale gli immobili oggetto di causa non presentano nessuna difformità catastali, pertanto non c'è bisogno di nessuna correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento.

3.7) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Nel vigente Strumento Urbanistico Comunale di San Fili (CS), gli immobili di cui al compendio pignorato ricadono in "Zone Residenziali e Miste", sottozona C3 (Espansione Semiestensiva) con l'utilizzazione prevista nell'allegato n. 7 della CTU.

3.8) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'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, la verifica, ai fini della

fornirà la valutazione tanto dell'intero, quanto della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; b) in caso di divisibilità in natura, l'esperto indicherà i costi per un eventuale frazionamento, a cui provvederà solo in caso di autorizzazione del giudice dell'esecuzione all'esito di udienza ex art. 569 c.p.c. (posto che la divisione in natura, ai sensi dell'art. 600 cpc, postula la richiesta del creditore pignorante ovvero dei comproprietari). Ove riceva la predetta autorizzazione, l'esperto provvederà alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro;

Non ricadiamo in questo caso.

3.11) accerti se l'immobile è libero o occupato, indicando compiutamente le generalità delle persone che eventualmente occupano il bene, il loro rapporto con l'esecutato e il titolo dell'occupazione; a questo punto, acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia o meno data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In ogni caso l'esperto determinerà il valore locativo del bene, esprimendo una valutazione di congruità sul canone pattuito in eventuali contratti di locazioni opponibili alla procedura;

All'atto del primo ed unico sopralluogo, ho verificato che gli immobili Particella 727 sub 5 e 26 di San Fili (CS) sono a disposizione dell'attuale proprietaria esecutata [REDACTED].

Detti immobili sono pervenuti alla Sig. [REDACTED] tramite atto di compravendita repert. n. 65200 del 22/05/2007 (All. 9: Atto di Compravendita).

Mentre, per quanto riguarda la registrazione di eventuali contratti di locazione, ho verificato presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza che dal Sistema Informativo dell'Anagrafe Tributaria, per gli immobili oggetto di causa, non risultano registrati contratti di locazione (All. 13: Istanza Agenzia delle Entrate e Relativa Attestazione).

3.12) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Non ricadiamo in questo caso.

3.13) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), o censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Da come si evince dal certificato rilasciato dal Comune di San Fili (CS) (All. 8: Attestazioni dei Vincoli sugli Immobili) sui beni pignorati non esiste nessun vincolo, nessun diritto demaniale e usi civici citati nel quesito 3.13.

3.13bis) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Gli immobili oggetto del compendio pignorato fanno parte di un fabbricato gestito dal capo condomino che si identifica in un comproprietario del fabbricato stesso, Sig. ██████████.

In data 20/12/2024 ho inoltrato tramite E-mail istanza al capo condomino (*All. 14: Istanza Condominio e Risposta*) per richiedere quanto riportato nel quesito 3.13 bis.

Il Sig. ██████████ ha risposto: “*Al momento non è stata deliberata alcuna spesa straordinaria. La signora ██████████ ha sempre pagato e non ha nessuna quota condominiale scaduta*”.

Infine, le spese di gestione e di manutenzione sono quelle normali di immobili privati.

3.14) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore 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. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, nonché di quelle per eventuali costi di sanatoria/demolizione, come da quesito 8;

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto del compendio pignorato, è stato usato un criterio di stima sintetico per confronto, ovvero assimilazione economica comparativa, al prezzo medio corrente zonale, in condizioni di ordinarietà di mercato in una libera contrattazione di compravendita.

Tale metodo e procedimento di stima risulta essere il più idoneo per il caso in questione.

A tal proposito è stata svolta un'accurata indagine sul mercato immobiliare, relativamente a concrete operazioni di trattativa di compravendita d'unità immobiliari simili a quelle di causa situate in un intorno zonale abbastanza ristretto, in fabbricati assimilabili, quale quelli di causa, costruiti e venduti di recente, ed aventi caratteristiche tipologiche ed architettoniche similari e condizioni definibili assolutamente “medie”.

Inoltre, si è tenuto conto anche dei dati ricavati dai borsini immobiliari.

Dalle indagini svolte e dai conteggi eseguiti a parte, i dati ricavati sono stati verificati e confrontati con i valori elaborati dall'OMI e reperiti presso “l'Agenzia delle Entrate di Cosenza”, sulle microzone di riferimento.

Per gli immobili di che trattasi, dall'indagine svolta, in relazione allo stato ed a tutte le altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche, sono risultati prezzi unitari medi (Vm) pari a:

Comune di San Fili (CS):

-Appartamento Vmapp. = 800,00 €/mq;

-Posto auto scoperto Vmaut. = 450,00 €/mq;

In definitiva, il valore a base d'asta per ogni immobile sarà pari a:

- Appartamento Foglio 4, particella 727 sub 5

$(Vmapp. \times Sapp.) + (Vmapp. \times Sbal. \times 25\%) - 15\% = (800,00 \text{ €/mq} \times 105 \text{ mq}) + (800,00 \text{ €/mq} \times 12 \text{ mq} \times 25\%) - 15\% = \text{€ } 73.440,00$

- Posto auto scoperto Foglio 4, particella 727 sub 26

(V_{maut.} x Saut.) – 15% = (450,00 €/mq x 11 mq) – 15% = € 4.207,50

3.15) riporti in apposito foglio “riassuntivo” a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell’ordinanza di vendita,: - la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base; - per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento; - se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza della quota ed il suo prezzo base.

Nelle conclusioni, inoltre, evidenzi in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14).



CONCLUSIONI

A conclusione delle esperite indagini fin qui svolte, posso sottoporre all'Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione le seguenti precisazioni:

Gli immobili di cui al compendio pignorato sono stati raggruppati in un unico lotto.

Per la determinazione del valore di mercato degli immobili e, quindi, per determinare il prezzo base di vendita, si veda il quesito 3.14.

LOTTO N. 1

DESCRIZIONE	-Appartamento mansardato per civile abitazione ubicato nel Comune di San Fili (CS), alla Via B. Telesio, avente una superficie di circa 105 mq e una superficie di circa 12 mq di balconi ed è costituito da un ingresso-disimpegno, da un soggiorno, una cucina, un bagno e due camere da letto; -Posto auto scoperto avente una superficie di circa 11 mq;
DESCRIZIONE CATASTALE	Comune di San Fili (CS): -Appartamento: Foglio 4, particella 727 sub. 5, piano 2, cat. A/3, classe 2, di vani 5, rendita Euro 258,23; -Posto auto scoperto: Foglio 4, particella 727 sub. 26, piano T, cat. C/6, classe 1, di 11 mq, rendita Euro 25,56;
NATURA E TITOLARITA' GIURIDICA	proprietà per 1/1;
PREZZO BASE DI VENDITA	€ 77.647,50 (euro settantasettemilaseicentoquarantasette/50);

Tanto ho inteso esporre, ad evasione dell'On. Incarico conferitomi dall'Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione.

Fagnano Castello (CS), 08/01/2025

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:
(Ing. Umile Fiore Tarsitano)