



TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA



GIUDICE: DOTT. GIUSEPPE SICILIA

PROCEDIMENTO: 136/2024 R.G.E.I.



CREDITORE PROCEDENTE:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
DEBITORE:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



CTU. Ing. Aldo De Luca




 Aldo De Luca





INDICE

- A) Premessa e Quesiti
- B) Relazione Operazioni Peritali
- C) Risposte ai quesiti

Allegati:

- All. 01 Certificazione Notarile
- All. 02 Trascrizione atto di pignoramento
- All. 03 Ispezione ipotecaria
- All. 04 Visura storica
- All. 05 Certificato di stato civile
- All. 06 Certificato di matrimonio
- All. 07 Planimetria Catastale
- All. 08 Atto di compravendita
- All. 09 Quotazioni OMI
- All. 10 Verbale di sopralluogo
- All. 11 Dichiarazione Comune
- All. 12 Relazione fotografica
- All. 13 Pianta quotata
- All. 14 Risposta al quesito n.14
- All. 15 Risposta al quesito n.15



A) Premessa

Il sottoscritto ing. Aldo De Luca, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di COSENZA al n. 3259 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Ordinario di Cosenza al n. 3377, nella sua qualità di C.T.U. nominato, nell'udienza del 22 novembre 2024, dal Giudice III.^{imo} dott. Giuseppe SICILIA nel procedimento n.136/2024, vertente tra:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Creditore *PROCEDENTE*

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - *DEBITORE*

Ha ricevuto incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

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

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

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

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

14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima

loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita”

B) Relazione Operazioni Peritali

Congiuntamente all'avvocato XXXXXXXXXXXXX, quale custode, giorno 17 gennaio 2025 alle ore 11:00, presso l'immobile oggetto del procedimento, si è dato inizio alle operazioni peritali. Si è trattato di rilevare, in particolare, l'unità immobiliare posta alla via Fontana nel centro storico del comune di Grimaldi (CS).

Si è proceduto, di fatto, all'espletamento delle operazioni peritali programmate, eseguendo alcune misurazioni all'interno ed all'esterno dell'immobile, nonché un rilievo fotografico, al fine di verificarne la reale consistenza e lo stato di manutenzione generale.

Quindi, alle ore 11:30, raccolte le necessarie informazioni in merito alle valutazioni quantitative e qualitative, si è conclusa questa prima fase di indagine all'interno dell'immobile interessato.

Quanto svolto è stato espressamente riportato nel verbale redatto, come di consueto, nella circostanza, il quale, regolarmente sottoscritto dai presenti, si allega a questa relazione per costituirne parte integrante (all. n. 08 - “*Verbale di sopralluogo*”). Inoltre, a completamento della descrizione fatta si restituisce opportuno elaborato grafico riportante le misurazioni effettuate sui locali (all. n. 11 - “*Pianta quotata dell'immobile*”) ed adeguata documentazione fotografica eseguita durante i sopra esposti rilievi (all. n. 10 - “*Documentazione fotografica*”).

C) RISPOSTA AI CONTROLLI PRELIMINARI ED AI QUESITI

a) RISPOSTE AI CONTROLLI PRELIMINARI

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;*
- *se il creditore abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva*

A seguito di controllo del fascicolo si assevera che il creditore ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva a firma del notaio dott. Dott. XXXXXXXXXXXX notaio in XXXXX (allegato n.01) che sostituisce la presentazione della documentazione prevista dall'art.567 secondo comma c.p.c..

Nella nota di trascrizione registro generale n. 27169 registro particolare n. 22618 del 10/09/2024 (allegato n.02) viene sottoposta a pignoramento l'unità immobiliare sita nel comune di Grimaldi (CS) censita al catasto fabbricati:

- foglio 12 – p.lla 638 – sub 1 – VIA Fontana,33 Piano 1-2-3-T
l'unità immobiliare risulta diritto di proprietà per 1/1 a XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX

Caso di deposito di certificazione notarile sostitutiva:

si richiede il controllo dell'adeguatezza della documentazione ex art.567 c.p.c. a seguito di effettivo controllo;

- a seguito ispezione ipotecaria (allegato n.03) non sono emerse altre trascrizioni

l'esperto deve precisare 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;

- il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva che risale ad un atto di acquisto derivativo (atto di compravendita del 27/11/1983 n. rep. 14395 trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza il 24/12/1983 al n. 72990) 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);

- il creditore procedente non ha depositato l'estratto catastale attuale e l'estratto catastale storico (allegata n. 4) che il CTU ha provveduto ad acquisire;

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.

- i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella certificazione;

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



- il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato che è stato acquisito dal CTU (allegato n.05).

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;

- A seguito di verifica del certificato di stato civile, risulta che l'esecutato è coniugato;

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;

- dalla verifica del certificato di stato civile è emersa l'esistenza di rapporto di coniugio,



pertanto è stato acquisito il certificato di matrimonio (allegato n.06).



b) 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 in 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;

L'unità immobiliare è costituita da tre piani fuori terra e sottotetto, con collegamento verticale interno, ubicato nel tessuto urbano del comune di Grimaldi, catastalmente censito al foglio 12 – p.lla 638 – sub 1.

Confina a nord con la particella catastale 620, a sud con la 640, a est con la 639 ed a ovest con la 630 e via Fontana.

Per come detto sopra il bene è dotato di scala interna per il collegamento dei diversi livelli e può essere venduto solo come lotto unico.

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 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

Congiuntamente al custode giudiziario avv. XXXXXXXXXXXX è stato effettuato il sopralluogo in data 17 gennaio 2025 (allegato n.10) dei beni censiti catastalmente al foglio 12 p.lla 638 sub. 1

descrizione generale

L'immobile è ubicato nel tessuto urbano del centro storico del comune di Grimaldi, distante circa 35 km dallo svincolo autostradale A2 del Mediterraneo, si sviluppa su tre piani fuori terra ed un sottotetto; tutti i livelli risultano collegati da una scala interna in muratura e l'accesso avviene dalla via comunale denominata Fontana.

Al momento del sopralluogo risultava disabitato e privo di mobili, le rifiniture interne ed il grado di manutenzione sono buone, i pavimenti ed i rivestimenti sono in ceramica mentre pareti e soffitti sono tinteggiati. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato e quelli interni in legno tamburato. Gli impianti sono funzionanti e a norma ad eccezione dell'impianto di riscaldamento privo dei corpi radianti e della caldaia a biomasse. È presente in copertura un solare termico per la produzione di acqua calda sanitaria.

Maggiori dettagli si evincono dalla documentazione fotografica (allegato n.12).



Per le unità immobiliari in esame risultano superati i cinque anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.

In relazione all'art.10 D.P.R. 633/1972 le cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricato diversi da quelli strumentali sono soggette al regime "naturale" di esenzione da IVA ad eccezione di alcune ipotesi nelle quali non ricade il caso in esame.

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 è stato costruito anteriormente il 2 settembre 1967 e secondo il tecnico comunale all'inizio del secolo scorso (Allegato 11).

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, ai fini della istanza di condono, indicando il soggetto della stessa 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 dell'art.46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Come detto al punto precedente la costruzione dell'immobile è antecedente l'anno 1967.

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;

Non sono presenti terreni.

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;

Dalle ispezioni catastali (allegato n.04) si evince che i dati dell'immobile contenuti nell'atto di pignoramento sono uguali a quelli riportati in visura.

L'immobile, da visura catastale attuale, risulta essere censito nel comune di Grimaldi al Foglio 12 - P.IIa 638 - sub.1 - categoria A/3 (abitazione di tipo economico) – classe 2 – consistenza 3 vani – Rendita Euro 80,57.

Dal confronto tra la planimetria catastale (allegato n.07) ed il rilievo dello stato dei luoghi, si evidenzia una lieve difformità dovuta ad una diversa distribuzione degli spazi interni; si precisa che l'aggiornamento è possibile con l'incarico da parte degli aventi diritto.

QUESITO N.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 dovrà precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

Dall'esame dell'atto di compravendita (allegato n.08), reperito presso l'Archivio Notarile, e della visura storica (allegati 04) il Sig. XXXXXXXXXXXXX risultano intestatario dalla data dell'atto di compravendita, quindi precedente alla data dell'atto di pignoramento. Unico intestatario è l'esecutato Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX.

QUESITO N.8

a verificare l'esatta provenienza dei beni materiali 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;

Il bene oggetto del pignoramento, da quanto si evince dall'atto di compravendita del Sig. XXXXXXXXXXXXX (allegato n.08), è pervenuto allo stesso dai Coniugi XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX con atto del Dott. XXXXXXXXXXXXX, Notaio in Cosenza, del 23 dicembre 2008, N. 74646 di Repertorio, N. 27632 di Raccolta. I coniugi erano a loro volta titolati dall'atto di compravendita per notaio XXXXXXXXXXXXXXXX del 27 novembre 1983 n.14395/8179 di repertorio, registrato in Cosenza il 2 dicembre 1983 al n.10297 e trascritto in Cosenza in data 24 dicembre 1983 sotto i numeri 28834 R.G..

Sempre nel suddetto atto del notaio XXXXXXXXXXXXXXXX viene riportata la seguente servitù: "in favore di quanto forma oggetto del presente atto ed a carico del corridoio di proprietà della parte venditrice viene costituita una servitù di passaggio, che a partire dalla strada comunale

Fontana e correndo lungo la porzione di fabbricato di proprietà degli stessi venditori, raggiunge il portone di ingresso del fabbricato in parola”

Non sono riscontrabili altre servitù.

QUESITO N.9

a determinare il valore degli immobili 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;

La valutazione dell'immobile è richiesta per conoscere il prezzo di offerta in un'azione di compravendita. Il criterio di stima applicato è il più probabile valore di mercato. Il valore di mercato, in senso estimativo, rappresenta "il più probabile prezzo in contanti, ovvero in altre definite condizioni di finanziamento e di pagamento, per il quale un immobile viene liberamente venduto in un mercato competitivo, nel quale il compratore e il venditore sono bene informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni".

Il valore di stima proposto è stato determinato con il metodo di stima sintetico-comparativo. Tale procedimento consiste nel rilevare i prezzi di compravendita di immobili simili ed in base a questi ricavare il prezzo a metro quadrato dell'unità immobiliare oggetto della stima, tenendo conto, peraltro, delle caratteristiche intrinseche singolari (standard sociali, dimensioni, vista ecc.).

Per come presentato, appare chiaro che tale metodo consiste essenzialmente nell'apportare, al prezzo medio ricavato dal confronto con immobili simili, gli opportuni coefficienti correttivi, in funzione delle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare considerata. In pratica saranno applicati alcuni coefficienti, detti di "propagazione", che produrranno, a seconda dei casi, un effetto di riduzione o di incremento al prezzo di partenza.

Le indagini condotte attraverso le agenzie immobiliari hanno fornito per la zona di ubicazione dell'immobile in oggetto, un prezzo medio di base di €600,00 al mq confermato dai valori di mercato divulgati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del territorio, in riferimento al II semestre del 2024 (all. n. 09) - "Quotazioni immobiliari OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare)".

A tale prezzo medio sono da applicarsi gli opportuni coefficienti correttivi relativi alle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare in oggetto, i quali per quanto esposto finora si possono riassumere in:

- a. *coeff. di manutenzione straordinaria(valore).....0,93;*
- b. *coeff. di dimensione.....(valore).....1,00;*

c. coeff. di posizione e vista.....(valore).....0,90
per effetto dei quali il prezzo corretto sarà pari a:

$€600,00 \times 0,93 \times 1,00 \times 0,90 = € 502,20 \text{ al mq (Arrotondato € 500,00 al mq):}$

Analogamente, per quanto riguarda il calcolo della superficie di riferimento, sarà considerata quella cosiddetta “commerciale”, ottenuta al lordo delle tramezzature e della tamponature esterne, i muri in comune sono considerati al 50%, eventuali superfici secondarie (terrazzi, balconi, ecc.) saranno moltiplicate per un coefficiente correttivo. Nel nostro caso avendo superfici principali, tavernetta e sottotetto avremo:

- “SUPERFICIE COMMERCIALE DELL’IMMOBILE” -				
N.	Descrizione	Superficie misurata [m ²]	coeff. di destinazione	Superficie commerciale [m ²]
1	Superficie principale (piano primo e secondo)	73,00	1,00	73
2	Superficie tavernetta (piano terra)	36,50	0,70	25,55
3	Superficie sottotetto	36,50	0,50	18,25
SOMMANO		116,80 (Arrotondato a 117,00 mq)		

Desunti così il prezzo al mq e la superficie da porre a base del calcolo, si può determinare, in maniera univoca, il valore dell’immobile. Di conseguenza, avremo:

CALCOLO DEL VALORE DELL’IMMOBILE			
BENE	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	PREZZO UNITARIO (€/mq)	VALORE (€)
<u>INTERA UNITA’ IMMOBILIARE</u>	117,00	500,00	€ 58.500,00
VALORE DI MERCATO DELL’IMMOBILE			€ 60.000,00

Il valore così ottenuto viene ridotto del 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto ottenendo il valore finale di €51.000,00

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;

Si individua un unico lotto.

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 allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiali, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'inquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'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 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;

1. Il possesso dell'immobile deriva dall'atto di compravendita del Dott. XXXXXXXXXXXXX, Notaio in Cosenza, del 23 dicembre 2008, N. 74646 di Repertorio, N. 27632 di Raccolta (allegato n.08);
2. Come verificato in fase di sopralluogo l'immobile risulta disabitato, privo di qualsiasi arredamento ed allacci alle reti
3. Come dichiarato dal responsabile dell'ufficio Tecnico comunale, nel vigente strumento urbanistico, l'immobile interessato, ricade in ambito di tutela, conservazione, riqualificazione ambientale centro storico (allegato n.11)
4. non vi sono spese fisse di gestione o di manutenzione poiché non è costituito il condominio;
5. non vi sono spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia poiché non è costituito il condominio.

Si raccomanda il perito stimatore di indicare:

- **al punto 11**, 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.

Il sopralluogo è stato effettuato in data 17/01/2025 congiuntamente al custode giudiziario avv. XXXXXXXXXXXX e come è riportato sul suo verbale (allegato n.10): *“L'immobile si presentava disabitato e privo di arredamenti”*

QUESITO N.12

ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

da quanto dichiarato dall'ufficio tecnico comunale del Comune di Grimaldi i beni oggetto del presente elaborato non sono oggetto di nessuna procedura espropriativa per pubblica utilità.

(allegato n.11)

QUESITO N.13

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

Si allegano:

per l'immobile in questione Catastalmente censito al Foglio 12 P.IIa 638 Sub.1, la planimetria catastale dell'immobile allo stato attuale (allegato n.07), le piante quotate (allegato n.13) e la documentazione fotografica (allegato n.12)

QUESITO N.14

a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto dei bandi di vendita immobiliare.

Si rimanda all'allegato 14

QUESITO N.15

ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n.47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene

dell'esecutato ovvero comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita"

Si rimanda all'allegato n.15 ossia versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n.47 del 25.2.2008).

Fanno parte integrante della presente relazione tutti gli allegati richiamati.

Si rassegna la presente restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Rende, lì 14 marzo 2024

Il C.T.U.

Ing. Aldo De Luca

