

TRIBUNALE DI COSENZA
-UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI-

Procedura Esecutiva N. 142/2024 R.G.E.

ASTE
GIUDIZIARIE®

S.R.L.

ASTE
GIUDIZIARIE®

c/

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Procedura Esecutiva N. 142/2024 R.G.E.

[REDACTED] S.R.L.

C/ [REDACTED]

Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. [REDACTED]

1. PREMESSA

Con decreto del 22.11.2024 la S.V.I. nominava me sottoscritta Dott. Ing. [REDACTED] residente in Rogliano (CS) alla via Eugenio Altomare n. 17, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cosenza al n. 3619 ed iscritta all'Albo dell'Ordine Provinciale degli Ingegneri di Cosenza con posizione n. 3581, Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura Esecutiva, invitandomi a prestare giuramento telematico, in conformità a quanto disposto dal decreto n. 26/2020 del Presidente del Tribunale e di quanto stabilito dall'ufficio con circolare dell'11 maggio 2020.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Per avviare le operazioni di consulenza il 02 dicembre 2024 la sottoscritta ha eseguito gli accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di

Cosenza - Territorio Servizi Catastali tramite il servizio telematico catastale Sister, dove ha acquisito copia dell'estratto del foglio di mappa catastale (Cfr. All. B/1), ed, al fine di controllare la documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c., la visura storica dell'immobile di interesse (Cfr. All. B/2); ha acquisito altresì planimetria catastale (Cfr. All. B/3), elaborato planimetrico (Cfr. All. B/4) ed elenco subalterni (Cfr. All. B/5).

Nella stessa giornata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare tramite il servizio telematico Sister, la sottoscritta, al fine di ricostruire la continuità, per un periodo non inferiore al ventennio, dei passaggi di proprietà relativi al bene pignorato, ha acquisito la visura ipotecaria del soggetto che, nel periodo interessato, è stato proprietario del bene in questione, di cui si allega l'elenco sintetico delle formalità (Cfr. All. C/1).

Con PEC del 02 dicembre 2024 all'Ufficio Anagrafe-Stato Civile del Comune di Castrolibero (CS) (Cfr. All. A/1) la sottoscritta ha richiesto il certificato di stato civile e l'estratto di matrimonio con annotazione dell'esecutato; il certificato di stato civile è pervenuto con PEC il 05 dicembre 2024 (Cfr. All. A/2).

Con PEC del 04 dicembre 2024 (Cfr. All. A/3) è stato richiesto all'Ufficio Anagrafe-Stato Civile del Comune di Cosenza l'estratto di matrimonio con annotazione dell'esecutato, lo stesso è pervenuto con PEC il 05 dicembre 2024 (Cfr. All. A/4).

Al fine di acquisire l'atto di provenienza dell'immobile pignorato, in data 06 dicembre 2024 presso l'archivio notarile di Cosenza, la sottoscritta ha inoltrato la richiesta per acquisire tale atto (Cfr. All. E/1), il quale è stato ritirato presso l'archivio il 10 dicembre 2024.

Per esaminare le pratiche edilizie ed avere un quadro esauriente sull'immobile oggetto di accertamenti e stima, con PEC del 13 dicembre 2024 (Cfr. All. A/5), la sottoscritta ha richiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di Castrolibero (CS) la seguente documentazione:

1. Copie di concessioni edilizie, permessi di attività edilizia (completi di elaborati grafici e relazioni tecniche) e di eventuali atti di sanatoria;
2. Copie di eventuali DIA, SCIA, CILA o altri titoli abilitativi (complete di allegati);
3. Certificati di abitabilità e/o agibilità;
4. Copia dello stralcio dello strumento urbanistico vigente e relative norme tecniche;
5. Indicazione dell'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
6. Indicazione dell'esistenza di eventuali diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Il 23 dicembre 2024 la sottoscritta ha esaminato presso l'Ufficio tecnico del Comune di Castrolibero (CS), al fine di estrarne le necessarie copie, tutta la documentazione tecnica relativa al fabbricato residenziale di cui fa parte l'immobile pignorato; tali copie (Cfr. All. D/1,...,D/9) sono state ritirate presso l'ufficio in Castrolibero (CS) il 09 gennaio 2025, previo pagamento dei diritti di segreteria – edilizia privata, effettuato con pagoPA del 27 dicembre 2024 (Cfr. All. A/6).

Con PEC del 15 gennaio 2025 (Cfr. All. A/7) la sottoscritta ha comunicato alle parti interessate l'inizio delle operazioni di sopralluogo, fissate per le ore 09:30 del 21 gennaio 2025 presso l'immobile pignorato, in Castrolibero (CS).

La sottoscritta durante il sopralluogo del 21 gennaio 2025 (Cfr. All. A/8), alla presenza del Sig. [REDACTED], esecutato, che ha predisposto quanto necessario per garantire l'accesso all'immobile oggetto di stima e dell'Avv. [REDACTED]

[REDACTED], in qualità di custode giudiziario, ha ispezionato e verificato la consistenza dell'immobile pignorato, unitamente agli impianti installati e dopo aver preso visione delle caratteristiche tecniche, delle rifiniture e dello stato di manutenzione e conservazione, ha provveduto ad eseguire i necessari rilievi metrici e dettagliate ritrazioni fotografiche.

La sottoscritta, dato termine alla stesura della presente perizia, in ossequio alla disposizione del Giudice dell'esecuzione contenuta nel verbale di conferimento dell'incarico, ha provveduto a trasmettere copia della relazione al creditore tramite PEC ed all'esecutato a mezzo di raccomandata A/R (Cfr. All. A/9), con invito a far pervenire alla sottoscritta eventuali note rispettivamente entro il 10° ed il 20° giorno, antecedenti l'udienza fissata per la determinazione delle modalità di vendita del compendio staggito.

3. CONTROLLO PRELIMINARE DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

"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.

Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

La sottoscritta, prima di ogni altra attività, ha provveduto a controllare la documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c., pertanto ha acquisito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizi Catastali la visura storica dell'immobile di interesse (Cfr. All. B/2), e presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare le visure ipotecarie, di tutti i soggetti che, nel periodo interessato, sono stati proprietari del bene in questione (Cfr. All. C/1), e presso l'archivio notarile in Cosenza, l'atto di provenienza del bene pignorato (Cfr. All. E/1).

La certificazione risale ad atti trascritti in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento (2024).

Si precisa che i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato sono indicati nella certificazione notarile.

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato, pertanto, con PEC del 02 dicembre 2024 all'Ufficio Anagrafe-Stato Civile del Comune di Castrolibero (CS) (Cfr. All. A/1) la sottoscritta ha richiesto il certificato di stato civile dell'esecutato, dal quale risulta che è coniugato con la Sig.ra [REDACTED] (Cfr. All. A/2); con PEC del 04 dicembre 2024 all'Ufficio Anagrafe-Stato Civile del Comune di Cosenza (Cfr. All. A/3) è stato richiesto l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (Cfr. All. A/4), dallo stesso si evince che i coniugi hanno scelto il regime di separazione dei beni.

4. RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

4.1 Provveda l'esperto all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

L'immobile pignorato è costituito da un appartamento (A/2) disposto su due livelli di un fabbricato quadrifamiliare facente parte di un complesso edilizio a carattere residenziale, unitamente all'ampia corte di pertinenza esclusiva, pertanto

considerata la consistenza e le caratteristiche dell'immobile è stato individuato un unico lotto.

La situazione catastale attuale dell'immobile pignorato documentata dalla visura storica acquisita in data 02 dicembre 2024 (Cfr. All. B/2) è la seguente: Comune di Castrolibero (CS), foglio n. 4, particella 314 sub 1 – graffato particella 314 sub 5, categoria A/2, classe 2, consistenza 8,5 vani, superficie catastale 166 m², rendita 1.053,57 €, Via Silvio Pellico n. 5, piano S1-T, proprietario per diritti 1/1 il Sig. [REDACTED] nato [REDACTED]

Dalla documentazione acquisita (Cfr. All. B/1 e B/4), nonché dai controlli effettuati in sede di sopralluogo, risulta che l'immobile confina con la corte di pertinenza esclusiva lungo il lato prospiciente Via Silvio Pellico, con la p.lla 314 sub 2 e 6 e con la p.lla 314 sub 4 e 8.

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

L'immobile è costituito da un appartamento per civile abitazione con annessa corte di pertinenza esclusiva, disposto su due livelli di un fabbricato quadrifamiliare (Foto nn. 1, ..., 6) sito a Castrolibero (CS) alla Via Silvio Pellico n. 5, a circa 4,0 km dallo svincolo dell'autostrada del Mediterraneo "CS Sud", quindi facilmente raggiungibile dall'autostrada, uscendo allo svincolo di CS Sud, proseguendo sulla SP 241, Viale Magna Grecia, Via Marchesato ed infine Via Silvio Pellico. Il complesso

edilizio a carattere residenziale, di cui fa parte l'immobile, è ubicato in un'area del territorio comunale ricadente nell'ambito città residenziale consolidata, dista circa 5,4 km dal Municipio della città, circa 1 km dall'Istituto Comprensivo di Castrolibero, circa 800 m dall'Istituto di Istruzione Superiore "Valentini-Majorana", circa 1,9 km dalla Guardia Medica di Castrolibero, circa 2,2 km dal Teatro Vincenzo Tieri e dall'Arma dei Carabinieri Comando Stazione Andreotta Castrolibero, circa 2,4 km dal Centro Sportivo Parco Collodi di Castrolibero ed a circa 1,1 km dallo stadio San Vito di Cosenza.

Il fabbricato quadrifamiliare, di cui fa parte l'immobile pignorato, si sviluppa su tre livelli fuori terra (piano seminterrato, piano rialzato e piano primo mansardato) adibiti a residenze, confina tramite le corti, con Via Silvio Pellico, Via Caduti di Nassirya e Via C.B. Conte di Cavour per due lati.

Il fabbricato presenta struttura portante in cemento armato; le strutture portanti in c.a. sono costituite da fondazioni del tipo a trave rovescia, pilastri a sezione rettangolare, travi di elevazione sia a spessore di solaio che di tipo emergente; solai a nervature parallele in latero-cemento con travetti prefabbricati, pignatte in laterizio con sovrastante soletta collaborante, tramezzature in laterizi, murature esterne a doppia parete in laterizi con interposto materassino di materiale isolante; mostra all'esterno un discreto stato di manutenzione e conservazione in tutte le finiture, con pareti pitturate in tonalità verde senape, eccetto zona rivestite in pietra naturale; la copertura è realizzata a tetto con struttura in legno lamellare; la raccolta delle acque meteoriche è attuata mediante canali di gronda e discendenti in materiale metallico.

L'immobile pignorato – appartamento per civile abitazione con annessa ampia corte esclusiva di pertinenza - è disposto ai piani seminterrato e rialzato del fabbricato

descritto, con accesso da Via Silvio Pellico n. 5, Castrolibero (CS); confina inferiormente con la corte di pertinenza e con il sub 2, superiormente con il sub 4.

L'appartamento è composto da un ingresso-soggiorno (Foto nn. 7 e 8), da una cucina (Foto n. 9), da un salotto con caminetto (Foto n. 10), da un bagno (Foto n. 11), da una zona lavanderia nel sottoscala (Foto n. 12), da un disimpegno (Foto n. 13), da un ripostiglio (Foto n. 14) e da un altro vano (Foto n. 15), al piano seminterrato; da tre camere da letto (Foto nn. 16,...,18), da un bagno (Foto n. 19) e da un corridoio (Foto n. 20) al piano rialzato; i due piani sono collegati da una scala interna in muratura rivestita in gres porcellanato (Foto n. 21); si precisa che l'illuminazione naturale nel salotto (Foto n. 10) e nel vano (Foto n. 15) è garantita da finestroni alti con apertura a vasistas; sono presenti due balconi, uno con accesso dalla cucina (Foto n. 22) e l'altro dalla stanza da letto matrimoniale (Foto n. 23); è presente altresì un portico, in corrispondenza dell'ingresso all'immobile (Foto n. 24), che permette l'accesso allo stesso sia dal lato della corte raggiungibile dal cancello pedonale (Foto n. 25) che da quello raggiungibile dal cancello carrabile (Foto n. 26).

La corte di pertinenza esclusiva di circa 209 mq (Cfr. All. B/1, B/3, B/4 e E/1) ha accesso direttamente da Via Silvio Pellico n. 5 tramite un cancello pedonale in ferro e da Via Silvio Pellico n. 7 tramite un cancello carrabile in ferro scorrevole (Foto n. 26), è delimitata al confine con altre proprietà e con la via comunale da muri rivestiti in pietra naturale con sovrastante ringhiera in ferro, si presenta con un'ampia area pavimentata con mattonelle in klinker (Foto nn. 26, 27 e 28), una zona "barbecue" pavimentata con pietre naturali (Foto n. 29) e zone sistemate a verde con presenza di varie essenze naturali, siepi e aiuole (Foto nn. 30 e 31); il sistema di illuminazione è costituito da lampioni a sfera (Foto nn. 29, ..., 31).

All'appartamento, con altezza variabile da 2,70 a 2,40 metri, con superficie lorda pari a circa 168,00 mq, si accede da un portone blindato in legno color marrone raggiungibile dal portico con accesso dalla corte.

I pavimenti sono in gres porcellanato al piano seminterrato, in parquet al piano rialzato, eccetto nei bagni in materiale ceramico; gli infissi interni sono costituiti da porte in legno di colore marrone; gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera con elementi oscuranti costituiti da persiane in PVC, sono presenti soglie in pietra naturale.

I bagni presentano pavimento in materiale ceramico e rivestimento in piastrelle di ceramica, quello al piano seminterrato è fornito di vasca oltre lavabo, bidè e wc (Foto n. 11), quello al piano rialzato è dotato di doccia, lavabo, wc, bidè (Foto n. 19), entrambi presentano aerazione naturale; si evidenzia la presenza di problemi di condensa (Foto n. 19) nel bagno ubicato al piano rialzato; nella zona lavanderia nel sottoscala, separata da una tenda in tessuto, è presente una vaschetta oltre alla lavatrice (Foto n. 12).

Dalla cucina si accede ad un balcone, avente una superficie calpestabile di circa 5,60 mq con pavimento in klinker, delimitato da ringhiera in ferro, con soglie in marmo, allo stesso si accede anche direttamente dalla corte tramite due gradini (Foto n. 22); all'altro balcone, avente le stesse caratteristiche, con superficie calpestabile di circa 4,80 mq, si accede dalla stanza da letto matrimoniale (Foto n. 23). Anche il portico, con superficie calpestabile di circa 10,00 mq, presenta pavimento in klinker e ringhiera in ferro, è raggiungibile dalla corte sia dal lato del cancello pedonale che dall'accesso carrabile, tramite dei cancelletti in ferro (Foto n. 24).

L'immobile è dotato di impianto elettrico sottotraccia, di impianto citofonico; risulta regolarmente allacciato alle reti idrica e fognaria comunali. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas ed elementi radianti in alluminio, è presente un caminetto nel salotto al piano seminterrato (Foto n. 10); è presente un sistema di accumulo, costituito da due cisterne per l'acqua potabile con pompa, ubicato nell'intercapedine, che ha accesso dalla corte tramite una porta in ferro (Foto n. 32).

La *superficie commerciale* è ottenuta dalla sommatoria della superficie abitabile dell'immobile comprensiva dei muri perimetrali e divisori, moltiplicando le superficie dei balconi, del portico e della corte di pertinenza esclusiva per opportuni coefficienti di riduzione:

Superficie lorda appartamento = 168,00 mq	Superficie commerciale = 192,00 mq
Superficie balconi = 10,40 mq	
Superficie portico = 10,00 mq	
Superficie corte di pertinenza esclusiva = 209,00 mq	

Essendo il proprietario una persona fisica, la vendita dell'immobile non risulta soggetta ad IVA.

4.3 Provveda l'esperto ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985.

Dalla documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Castrolibero (CS) si evince che la costruzione del fabbricato quadrifamiliare, facente parte di un

complesso edilizio a carattere residenziale, di cui fa parte il bene pignorato, è avvenuta posteriormente al 1967, come meglio specificato nel paragrafo successivo.

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

Dall'analisi della documentazione tecnica acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castrolibero (CS) è stata analizzata la regolarità edilizia ed urbanistica.

Il complesso edilizio a carattere residenziale, di cui fa parte l'immobile pignorato, è stato realizzato a seguito di Concessione di Edificare prot. n. 3548 - Pratica di costruzione edile n. 1236 del 27.04.2001 - rilasciata dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Castrolibero (CS) alla ditta [REDACTED] srl, per la

costruzione di 11 fabbricati quadrifamiliari, costituiti da un piano terra parzialmente seminterrato, un piano rialzato ed un piano mansardato, ricadenti sul subcomparto "A" di un Piano di Lottizzazione (Cfr. All. D/1). Successivamente con Concessione di Edificare prot. n. 3433 - Pratica di costruzione edile n. 1236 del 18.04.2002 - rilasciata dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Castrolibero (CS) è stata volturata la concessione di edificare prot. 3548 del 27.04.2001 alle ditte [REDACTED] srl e [REDACTED] srl (Cfr. All. D/2).

In data 05.06.2002 veniva presentata dai Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED], in qualità di Amministratori della Srl [REDACTED], DIA prot. 4639 (Cfr. All. D/3), riguardante le seguenti opere da eseguire: aperture di finestrelle, senza possibilità di affaccio, allo scopo di illuminare il corpo scala; asservimento di cantina doppia per alcune unità abitative e conseguente eliminazione della cantina ad altre unità, con eliminazione delle scale di collegamento tra piano seminterrato e piano rialzato ed il conseguente aumento della superficie del bagno per le unità abitative senza cantina; lievi modifiche delle tramezzature interne di alcune unità abitative; nuova e più funzionale distribuzione ed ubicazione dei parcheggi interni dei lotti e dei relativi accessi carrabili e pedonali.

In data 14.03.2018 veniva presentata dal Sig. [REDACTED], CILA per interventi di edilizia libera prot. 4896 (Cfr. All. D/4), relativa ai lavori di Manutenzione straordinaria del piano seminterrato. A seguito dell'ultimazione dei lavori relativi alla suddetta CILA è stato presentato il certificato di collaudo finale a firma dell'Ing. [REDACTED] datato 06.06.2018 (Cfr. All. D/5).

Per n. 44 alloggi, compresi negli 11 fabbricati quadrifamiliari, ricadenti sul subcomparto "A" di un Piano di Lottizzazione è stato rilasciato in data 01.10.2002 il certificato di abitabilità (Cfr. All. D/6).

A seguito delle ulteriori lavorazioni edili nonché dotazioni di impianti tecnologici realizzati con la ristrutturazione del piano seminterrato, è necessario richiedere il rilascio di un nuovo certificato di agibilità, mediante la presentazione della segnalazione certificata di agibilità (SCA).

In base al confronto tra gli elaborati di progetto per i quali sono state rilasciate le diverse autorizzazioni (Cfr. All. D/1,...,D/4) ed i rilievi effettuati dalla sottoscritta in sede di sopralluogo si rileva:

- variazioni apportate sulle tramezzature interne;
- lievi variazioni del portico di ingresso.

Gli abusi suddetti sono realizzati in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio ma conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici, pertanto si possono sanare ai sensi dell'art. 37, comma 4 del DPR n. 380/2001; il costo presunto per sanarli, a mezzo della presentazione di apposito titolo abilitativo tramite il portale www.calabriasue.it, il canale telematico messo a disposizione dall'Amministrazione regionale ai comuni aderenti alla rete regionale SUE - Sportello Unico per l'Edilizia regionale ammonta a circa € 2.500,00, comprensivo di competenze tecniche, oblazione ed oneri accessori.

Il complesso edilizio a carattere residenziale, di cui fa parte l'immobile pignorato ricade, ai sensi degli attuali strumenti urbanistici del Comune Castrolibero (CS), in

ambito Città Residenziale Consolidata, di cui si allega uno stralcio del Piano Strutturale Comunale (Cfr. All. D/7) e uno stralcio del Regolamento Edilizio-Urbanistico approvato (Cfr. All. D/8).

4.5 Provveda l'esperto ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985.

Non si è acquisito il certificato di destinazione urbanistica in quanto il bene pignorato non è un terreno.

4.6 Provveda l'esperto 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.

La sottoscritta, dopo aver visionato il verbale di pignoramento, aver effettuato le indagini necessarie presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare e l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizi Catastali, mediante l'acquisizione della documentazione (Cfr. All. C/1 e B/2), aver esaminato la copia dell'atto di provenienza

dell'immobile (Cfr. All. E/1), ha constatato che i dati indicati nel pignoramento corrispondono a quelli attuali del bene pignorato.

La situazione catastale attuale dell'immobile pignorato documentata dalla visura storica acquisita in data 02 dicembre 2024 (Cfr. All. B/2) è la seguente: Comune di Castrolibero (CS), foglio n. 4, particella 314 sub 1 – graffato particella 314 sub 5, categoria A/2, classe 2, consistenza 8,5 vani, superficie catastale 166 m², rendita 1.053,57 €, Via Silvio Pellico n. 5, piano S1-T, proprietario per diritti 1/1 il Sig. [REDACTED] nato [REDACTED]

Acquisite tutte le necessarie informazioni catastali (Cfr. All. B/1, ..., B/5), durante le operazioni di sopralluogo la sottoscritta ha rilevato le seguenti difformità:

- la planimetria catastale presenta difformità nella distribuzione degli spazi interni;
- mancanza e/o diversa misura delle aperture esterne al piano rialzato (piano terra catastalmente).

Al fine di provvedere alla correzione di tutte le suddette irregolarità catastali riscontrate è necessario presentare all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizi Catastali la denuncia di variazione con la procedura DOCFA, con le seguenti causali: esatta rappresentazione grafica e diversa distribuzione degli spazi interni, per un costo complessivo di Euro 800,00 comprensivo di tributi catastali, competenze tecniche ed accessori.

4.7 Provveda l'esperto 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.

Da quanto accertato si riporta di seguito la provenienza dell'immobile pignorato. Il bene pignorato è pervenuto al Sig. [REDACTED] dalla Società " [REDACTED] S.R.L." con atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] del 22 novembre 2002, rep. n. 54305 (Cfr. All. E/1), trascritto a Cosenza il 26 novembre 2002 ai nn. 20954/26901 (Cfr. All. C/1).

Il titolo legittimante il possesso del bene – compravendita del 2002 (Cfr. All. E/1) ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento (Anno 2024). L'immobile pignorato appartiene al Sig. [REDACTED] per una quota del 100%, pertanto non risultano quote immobiliari indivise.

4.8 Provveda l'esperto 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.

Al fine di verificare se l'immobile sia soggetti a trascrizioni, iscrizioni, privilegi, servitù, vincoli di ogni genere, ecc., presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare la sottoscritta ha richiesto

l'ispezione ipotecaria per dati anagrafici al Sig. [REDACTED], esecutato, di tutte le formalità a favore e contro (di cui si allega l'elenco sintetico delle formalità (Cfr. All. C/1)), dalla quale si è rilevato quanto segue:

Trascrizioni a favore:

1. Nota del 26/11/2002 Reg. Part. 20954 Reg. Gen. 26901

Atto tra vivi

Compravendita

Pubblico ufficiale [REDACTED]

Iscrizioni contro:

1. Nota del 01/09/2015 Reg. Part. 2051 Reg. Gen. 19816

Ipoteca volontaria derivante da *Concessione a garanzia di mutuo fondiario*

Pubblico ufficiale [REDACTED]

Repertorio 7855/5179 del 31/08/2015

Trascrizioni contro:

1. Nota del 22/08/2024 Reg. Part. 21552 Reg. Gen. 25912

Atto esecutivo o cautelare

Verbale di pignoramento immobili

Pubblico ufficiale Tribunale di Cosenza

Repertorio 2781 del 16/07/2024

Immobili siti in Castrolibero

4.9 Provveda l'esperto 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.

La stima dell'immobile oggetto di pignoramento, si basa su precise indagini ed analisi comparative e non rappresenta il prezzo di vendita di un bene, ma soltanto il più probabile valore di mercato. Per la valutazione si è ritenuto opportuno utilizzare il metodo sintetico comparativo mediante la comparazione parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili.

Per quanto riguarda le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, la sottoscritta ha consultato la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, agenzie immobiliari, tecnici e periti che operano nel campo immobiliare nel comprensorio delle città Castrolibero (CS), inoltre ha effettuato ricerche su internet relativamente a beni simili.

La scelta del valore unitario da adottare tiene conto delle indagini di mercato svolte - dalla dinamicità di mercato - prendendo in esame immobili simili e considera soprattutto tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche di natura tecnica ed economica dello stesso immobile.

L'immobile pignorato è costituito da un appartamento (A/2) disposto su due livelli di un fabbricato quadrifamiliare facente parte di un complesso edilizio a carattere residenziale sito a Castrolibero (CS) alla Via Via Silvio Pellico n. 5, a circa 4,0 km dallo svincolo dell'autostrada del Mediterraneo "CS Sud", quindi facilmente raggiungibile

dall'autostrada, uscendo allo svincolo di CS Sud, proseguendo sulla SP 241, Viale Magna Grecia, Via Marchesato ed infine Via Silvio Pellico. Il complesso edilizio a carattere residenziale, di cui fa parte l'immobile, è ubicato in un'area del territorio comunale ricadente nell'ambito città residenziale consolidata, dista circa 5,4 km dal Municipio della città, circa 1 km dall'Istituto Comprensivo di Castrolibero, circa 800 m dall'Istituto di Istruzione Superiore "Valentini-Majorana", circa 1,9 km dalla Guardia Medica di Castrolibero, circa 2,2 km dal Teatro Vincenzo Trieri e dall'Arma dei Carabinieri Comando Stazione Andreotta Castrolibero, circa 2,4 km dal Centro Sportivo Parco Collodi di Castrolibero ed a circa 1,1 km dallo stadio San Vito di Cosenza.

Al fine di definire il più probabile valore di mercato sono stati considerati i seguenti fattori: le caratteristiche urbanistico-ambientali, peculiari della zona in cui è ubicato l'immobile, i servizi offerti, le caratteristiche costruttive e di rifinitura, lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, la consistenza, la categoria catastale, la dotazione di impianti, l'esposizione, la visibilità, l'autonomia del bene.

Pertanto alla luce di tutte le sopra esposte considerazioni, da tutti gli accertamenti effettuati e da un conteggio metrico estimativo di verifica, la sottoscritta ha stabilito il valore unitario a metro quadrato:

Valore unitario a metro quadrato = 890,00 €/mq

Applicando il valore unitario appena descritto alla superficie commerciale (Cfr. par.

4.2), si determina il valore base di stima ossia il valore commerciale:

Valore base di stima dell'immobile = 890,00 €/mq x 192,00 mq = 170.880,00 €

In definitiva il prezzo base dell'immobile è pari a:

Valore base di stima	€	170.880,00
Sottrazione del 15%	€	25.632,00
Costi per sanare gli abusi	€	2.500,00
Costi per sanare le difformità catastali	€	800,00
PREZZO BASE	€	141.948,00

4.10 *Provveda l'esperto 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.*

L'immobile pignorato è costituito da un appartamento (A/2) disposto su due livelli di un fabbricato quadrifamiliare facente parte di un complesso edilizio a carattere residenziale, pertanto considerata la consistenza e le caratteristiche dell'immobile è stato individuato un unico lotto.

Valore – Prezzo base	€ 141.948,00
Superficie commerciale	192,00 mq
Confini	confina con la corte di pertinenza esclusiva lungo il lato prospiciente Via Silvio Pellico, con la p.lla 314 sub 2 e 6 e con la p.lla 314 sub 4 e 8

4.11 *Provveda l'esperto ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato*

della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria 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.

Il titolo legittimante il possesso del bene - Compravendita del 2002 (Cfr. All. E/1) ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento (Anno 2024). Alla data del sopralluogo del 21 gennaio 2025 (Cfr. All. A/8) l'immobile pignorato risultava abitato dal Sig. [REDACTED], esecutato, con la propria famiglia.

Non è stato acquisito alcun titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene da parte di terzi. Ai fini della stima si può ritenere libero. Non esistono contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva. Non esistono vincoli o oneri di natura condominiale.

Il complesso residenziale di cui fa parte l'immobile pignorato non risulta sottoposto a vincoli artistici, storici di inalienabilità o indivisibilità, nonché a diritti demaniali di

superficie o servitù pubbliche e usi civici, così come si evince dalla nota Prot. 117 del 02.01.2025 rilasciata dall'Area Tecnica del Comune di Castrolibero (CS) (Cfr. All. D/9).

4.12 Provveda l'esperto ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Da tutta la documentazione acquisita dalla sottoscritta non emergono condizioni di cui al presente quesito, il bene non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

4.13 Provveda l'esperto ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri

Si allega la planimetria (Cfr. All. F/1) dell'immobile *de quo*, redatta dalla sottoscritta e relativa allo stato rilevato alla data del sopralluogo del 21 gennaio 2025.

Si riporta nell'allegato G una dettagliata documentazione fotografica dell'immobile pignorato.

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

Si riportano, nell'allegato alla presente relazione di stima, denominato "Descrizione dei beni pignorati distinti in lotti", la relativa descrizione sintetica contenente tutte le informazioni utili ai fini della pubblicazione.

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

Si allega alla presente relazione una copia denominata "Relazione di stima conforme alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07.02.2008".

4. CONCLUSIONI

La sottoscritta, a tal punto, ritiene di aver adempiuto bene e fedelmente all'incarico affidatole, secondo i principi della buona fede al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità e restando a disposizione della S.V.I. per qualsiasi ulteriore chiarimento in merito, porge con stima deferenti saluti.

Alla presente relazione si allegano:

- **BLOCCO A: richieste atti + verbali di sopralluogo**

1. Richiesta con PEC 02 dicembre 2024 all'Ufficio Anagrafe-Stato Civile del Comune di Castrolibero (CS)
2. Certificato di stato civile
3. Richiesta con PEC del 04 dicembre 2024 all'Ufficio Anagrafe-Stato Civile del Comune di Cosenza
4. Estratto di matrimonio con annotazione
5. Richiesta con PEC del 13 dicembre 2024 all'ufficio tecnico del Comune di Castrolibero (CS) per l'accesso agli atti
6. Ricevuta pagoPA del 27 dicembre 2024 - pagamento dei diritti di segreteria – edilizia privata

7. Comunicazione con PEC del 15 gennaio 2025 alle parti interessate dell'inizio delle operazioni di sopralluogo fissate per le ore 09:30 del 21 gennaio 2025

8. Verbale di sopralluogo del 21 gennaio 2025

9. Lettera di accompagnamento della trasmissione della relazione di stima

• **BLOCCO B: documentazione Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizi Catastali**

1. Estratto di mappa

2. Visura storica dell'immobile di interesse

3. Planimetria catastale

4. Elaborato planimetrico

5. Elenco subalterni

• **BLOCCO C: documentazione Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare**

1. Elenco sintetico di tutte le formalità dell'ispezione meccanizzata per dati anagrafici relativi al Sig. [REDACTED]

• **BLOCCO D: documentazione Ufficio Tecnico Comunale**

1. Concessione di Edificare prot. n. 3548 del 27.04.2001

2. Concessione di Edificare prot. n. 3433 del 18.04.2002

3. DIA prot. 4639 del 05.06.2002

4. CILA per interventi di edilizia libera prot. 4896 del 14.03.2018

5. Certificato di collaudo finale a firma dell'Ing. [REDACTED] datato 06.06.2018

6. Certificato di abitabilità dell'01.10.2002

7. Stralcio del Piano Strutturale Comunale vigente - Comune di Castrolibero (CS)

8. Stralcio del Regolamento Edilizio-Urbanistico approvato

9. Nota Prot. 117 del 02.01.2025 rilasciata dall'Area Tecnica del Comune di Castrolibero (CS)

• **BLOCCO E: documentazione notarile**

1. Atto di donazione a rogito Notaio [REDACTED] del 09 luglio 2003, rep. n. 55950

• **BLOCCO F: Rilievi planimetrici**

1. Planimetria immobile - appartamento dislocato su due livelli - rilevata durante il sopralluogo del 21 gennaio 2025

• **BLOCCO G: documentazione fotografica costituita da 32 fotografie**

Rogliano (CS), 10.04.2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. [REDACTED]