

Sezione I Civile – Esecuzioni Immobiliari

Procedura N. G. -----

Parti: BCC GESTIONE CREDITI SPA, PROCURATRICE CON
RAPRESENTANZA DEL CREDITO COOPERATIVO MEDIOCRATI

Debitore: -----+ 1

Giudice dell'esecuzione: Dott. GIUSEPPE SICILIA

CTU: Ing. Francesco CORIGLIANO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

(Prossima udienza 11 luglio 2023 ore 12,00)**1.0. PREMESSA.**

Il Giudice, dott. Giuseppe SICILIA, tramite pec del 18 gennaio 2022, nominava con decreto in pari data, per la consulenza tecnica di ufficio, il sottoscritto ing. Francesco Corigliano, con studio tecnico in Cosenza, Piazza Bilotti n. 50, iscritto all'Ordine Provinciale degli Ingegneri di Cosenza, con il n. 752 dal 28.03.1979, (Sezione Albo A – *Settore a: civile e ambientale, - Settore b: industriale - Settore c: dell'informazione*) ed iscritto con il n. 724 all'albo dei CTU presso il Tribunale di Cosenza, formulando il quesito ed accludendo, per il giuramento relativo, modulo da depositare in PCT.

2.0. GIURAMENTO.

In pari data della nomina, cioè il 18 gennaio 2022, lo scrivente CTU, provvedeva ad inviare telematicamente alla cancelleria dell'Ufficio esecuzioni, per come richiesto, il modulo compilato, accettando l'incarico, prestando giuramento, effettuando le dichiarazioni di legge e

sottoscrivendo l'atto di giuramento con firma digitale.

3.0. QUESITO.

Si riporta la formulazione del quesito, contenuto nell'ordinanza del 18 gennaio 2023, a cui lo scrivente CTU dovrà rispondere redigendo perizia di stima ed effettuando il deposito telematico in modalità pct.

“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 precedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

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

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

• se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento

e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

• se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro)

risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

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

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

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

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

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

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione

lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

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

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

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

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

2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/----- 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 specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettuare 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, verificare

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, verificare,

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 similare 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 alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse

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

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

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"

Si raccomanda il perito stimatore di indicare:

- ✓ al punto 10, se il compendio pignorato risulti più proficuamente vendibile come unico lotto o in più lotti separati, e le ragioni per cui giunga a tale valutazione; procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;
- ✓ 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.

- ✓ L'adeguatezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. a seguito di effettivo controllo

Il controllo della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato sia dallo stimatore che dal custode.”

3.0. VERIFICA PRELIMINARE

Prima di compiere ogni altra attività, lo scrivente ha proceduto a

Relazione CTU: xxx- xxxxxxxxx - pagina 10

verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c.

Dall'esame della documentazione presente nel fascicolo telematico é stato accertato che il creditore procedente ha optato per il deposito della "Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale".

Si precisa che per l'immobile pignorato la certificazione risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Si precisa, inoltre, che il creditore procedente non ha 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). Detta documentazione è stata prodotta dal CTU ed allegata alla presente relazione.

Si precisa, ancora, che i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella certificazione notarile.

Inoltre, nella documentazione in essere non è stato depositato il certificato di stato civile dell'esecutato, per cui lo scrivente CTU ha provveduto all'acquisizione dello stesso, ottenendo un certificato cumulativo di nascita e stato civile sia per l'esecutato, che per la moglie.

Il CTU ha acquisito inoltre il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune di Rende, con indicazione delle annotazioni a margine; ed ancora lo stato di famiglia relativo all'esecutato e quello relativo al

coniuqe ed infine ha provveduto infine a fare richiesta del certificato storico di residenza dell'esecutato, della moglie e del figlio -----

Ad ogni buon fine, lo scrivente CTU ha provveduto ad effettuare una ispezione ipotecaria degli immobili relativi al foglio 51, particella ---- e subalterno 37,38 e 39 (subalterno che comprende 37 e 38 perché successivamente si sono fusi), riportando un elenco sintetico delle formalità.

Si conferma che il pignoramento immobiliare n.----- del 24/10/2022 risulta contro -----, l'esecutato e contro il coniuge -----.

Compiuto il preliminare controllo, richiesto dal Sig. Giudice, appresso si indica lo svolgimento delle operazioni peritali.

4.0. Indagini presso Enti ed Uffici preposti

Lo scrivente, al fine di acquisire la documentazione e i dati necessari per l'espletamento dell'incarico conferitogli, ha proceduto ad effettuare accertamenti presso l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza, gli Uffici Anagrafe di Rende e l'Ufficio Tecnico-Urbanistico del Comune di Rende.

5.0. Sopralluogo del 03 febbraio 2023.

Durante le operazioni peritali fu effettuato un sopralluogo, il 03 febbraio 2023, di cui si allega relativo verbale, a Rende in -----al piano 4 nell'immobile n.1, foglio ---- particella --- sub. ---, consistenza 4,5 vani.

Nella sede del sopralluogo, oltre allo scrivente CTU e all'ausiliario Arch. Alessandro Ceravolo, erano presenti il Custode Avv. Mauro Fortunato

Magnelli e la Sig.ra -----moglie dell'esecutato. Alla presenza degli intervenuti è stata effettuata una esauriente documentazione fotografica, oltre ad un rilievo planimetrico completo dell'immobile.

In detta sede venne accertato:

- ✓ che gli occupanti dell'immobile sono l'esecutato -----, la moglie -----ed il loro figlio -----;
- ✓ che non vi sono tra gli occupanti disabili o anziani;
- ✓ che non vi sono spese straordinarie o di gestione da effettuare;
- ✓ che la spese condominiali sono state tutte pagate;
- ✓ che l'Amministrazione condominiale è a gestione familiare e che l'Amministratore è l'esecutato -----.

6.0. RISPOSTA AL QUESTITO

QUESITO punto 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.

Lo scrivente, al fine della corretta identificazione del bene pignorato, ha proceduto all'acquisizione, presso l'Ufficio Provinciale di Cosenza dell'Agenzia del Territorio, della seguente documentazione catastale aggiornata:

Relazione CTU: xxx- xxxxxxxxx - pagina 13

- Planimetria dell'immobile;
- Visura storica dell'immobile;

La documentazione catastale acquisita permette di identificare correttamente il bene pignorato, che confina a nord e ad ovest con unità immobiliare particella ----, sub 36 intestata ad altra ditta e ancora a nord con vano scala, a sud con Via Bari, ad est con la stradina privata d'accesso al portone del fabbricato.

Il bene oggetto del pignoramento è ben individuato e per la vendita non è necessario ed opportuno la formazione di uno o più lotti.

Lotto unico - Proprietà della quota di $\frac{1}{2}$ di C-----e di $\frac{1}{2}$ di -----, di un appartamento, sito nel Comune di Rende in -----, Scala U, 4 piano, sottotetto, identificato in Catasto al foglio di mappa n°51 con particella ---- sub 39 - Rendita € 302,13 - Zona Censuaria 2 - Categoria A3 – Classe 3 - Consistenza 4,5 vani – Dati di superficie: totale 90 m², totale escluse aree scoperte 87 m².

QUESITO punto 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/----- e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.

L'immobile pignorato è un appartamento posto al quarto piano,

sottotetto, di un fabbricato sito nel Comune di Rende alla -----.

L'accesso all'appartamento avviene sul lato est del fabbricato, appunto dal numero 20, da un portone realizzato in alluminio anodizzato. Il 4° piano si raggiunge esclusivamente con le scale di piano, in quanto la struttura è priva di ascensore. L'edificio possiede struttura portante in c.a., solai in latero-cemento, tetto a falde inclinate con manto di copertura in tegole, pareti esterne intonacate e tinteggiate, infissi esterni in alluminio preverniciato.

La superficie utile dell'unità immobiliare è di circa 77.60 m² ed è così suddivisa:

Superficie netta o calpestabile, come da pianta allegata

Ingresso	4,00
wc1	7,25
wc2	3,00
Dis1	6,00
Dis2	5,00
Rip	2,10
Cuc-pranzo	19,50
Letto1	11,85
Letto2	18,90
Sommano	77,60 m ²

La superficie netta come da tabella appena riportata è pari a: 77.60 m².

La superficie lorda è pari a: 90.40 + 10 (superficie balcone) = 100.40 m².

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è pari a: 90.40 + 3.33 (1/3 superficie balcone) = 93.73 m² ed in cifra tonda **94,00 m²**. Per

Relazione CTU: xxx- xxxxxxxxx - pagina 15

quanto riguarda le finiture interne, i pavimenti di tutti gli ambienti sono realizzati con piastrelle in ceramica e completati con fascia battiscopa, il rivestimento del bagno é anch'esso realizzato con piastrelle in ceramica, le pareti sono intonacate e tinteggiate, le porte interne sono in legno.

L'unità immobiliare risulta dotata di impianto idrico, impianto termico con caldaia a gas e terminali ad elementi radianti, impianto elettrico sottotraccia e di condizionatori.

La stessa risulta allacciata alle reti di distribuzione idrica ed elettrica, nonché collegata al collettore fognario comunale.

Nel complesso, l'immobile si trova in buone condizioni generali.

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

QUESITO punto 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.

La costruzione dell'immobile non è iniziata anteriormente al 2 settembre 1967, così come si desume dalla documentazione richiesta al Comune di Rende. Lo scrivente, con nota trasmessa al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Urbanistica del Comune di Rende in data 26/01/2023 ha proceduto a richiedere, tra l'altro, in relazione all'immobile di cui trattasi,

sito nel Comune di Rende in -----, identificato in catasto al foglio n° 51 con particella ---- sub 39, il rilascio in copia della seguente documentazione: Permesso di costruire, elaborati di grafici, eventuali ulteriori titoli edilizi e certificato di abitabilità e/o agibilità;

Lo scrivente, in data 26/01/2023 si recava presso l'ufficio tecnico urbanistica del Comune di Rende, dove visionava ed indicava la documentazione necessaria, che, successivamente, veniva trasmessa in copia, via Pec, in data 13/02/2023:

- Permesso di costruire n° ---- del 21/04/2005, per ristrutturazione tetto.
- Elaborati di progetto relativi al Permesso di costruire n.86 del 21/04/2005.
- Permesso di costruire n° ---- del 23/01/2009, per mutamento di destinazione d'uso da soffitta a civile abitazione art.49 L.R. 19/02;
- Dichiarazione di agibilità del 27/01/2009;
- Elaborati di progetto relativi al Permesso di costruire n.---- del 23/01/2009

Dall'esame della documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico-Urbanistica del Comune di Rende é stato possibile accertare che gli immobili pignorati sono stati realizzati in data successiva al 02/09/1967.

QUESITO punto 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

urbanistico è stato possibile accertare che la realizzazione dell'immobile pignorato è stata effettuata in conformità dei permessi rilasciati dal Comune di Rende ed inoltre per detto immobile il Comune di Rende ne ha dichiarato l'agibilità in data 27/01/2009.

QUESITO punto 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 vi sono terreni tra gli immobili pignorati.

QUESITO punto 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.

L'immobile pignorato è ubicato nel Comune di Rende in ----- ed è identificato in catasto al Foglio n° 51 con particella ---- sub 39 (fusione tra sub 38 e sub 37); natura: Abitazione di tipo economico A3; consistenza 4 vani; indirizzo: -----; scala: unica; piano: 4. Vi è

un'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, che permettono di identificare univocamente il bene pignorato. Nella visura catastale sono riportati correttamente i dati dell'unità immobiliare e degli intestatari; nella planimetria catastale, per quanto accertato e rilevato, l'appartamento risulta graficamente riportato in modo corretto.

Per quanto sopra, non sono state riscontrate difformità o mancanze nella documentazione catastale.

QUESITO punto 7

Provveda l'esperto 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;

Dall'esame della documentazione in atti e di quella ulteriore acquisita è stato possibile accertare che alla data della notifica del pignoramento i debitori esecutati erano intestatari per la quota di proprietà di 1/2 ciascuno, regime di comunione dei beni, dell'immobile in forza ad un atto

regolarmente trascritto, atto di compravendita rogato dal Notaio Carlo Viggiani del 16/10/2009 rep. n. ----- del 17/12/2010, trascritto presso la Conservatoria di Cosenza il 21/10/2009 ai numeri -----R.G. e 23266 R.P., per la particella ---- sub 38 e ai numeri ----- R.G. e 23267 R.P.

QUESITO punto 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.

Dalla documentazione in atti, nonché da quella ulteriore acquisita, si evince che l'immobile pignorato, sito nel Comune di Rende in -----

--, identificato in catasto al foglio 51 con particelle ---- sub 39 (fusione tra 37 e 38), di proprietà di:

- -----, nato a Cosenza il 23/03/-----, c.f. -----
-----, proprietario per la quota 1/2 in regime di comunione dei beni;
- -----, nata a Cosenza il 14/09/-----, c.f. -----

proprietaria per la quota 1/2 in regime di comunione dei beni;
sono pervenuti agli stessi dal venditore -----, nata a Fiumefreddo Bruzio (CS), -----, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 della particella ---- sub.38, giusto atto di

compravendita rogato dal Notaio Carlo Viggiani del 16/10/2009 rep. n.

----- del 17/12/2010, trascritto presso la Conservatoria di

Cosenza il 21/10/2009 ai numeri -----R.G. e 23266 R.P. e dal venditore

-----, nato il 05/02/----- a Rende (CS), -----

---, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 della particella ---- sub.37,

giusto atto di compravendita rogato dal Notaio Carlo Viggiani del

16/10/2009 rep. n. -----, trascritto presso la Conservatoria di

Cosenza il 21/10/2009 ai numeri ----- R.G. e 23267 R.P.

Nel ventennio preso in esame l'immobile ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

a) Nota di trascrizione n. 32852/23266 del 21/10/2009. ATTO DI COMPRAVENDITA, Atto notarile pubblico del 16/10/2009, Notaio Carlo Viggiani repertorio n.----- . Foglio 51, Particella ---- Subalterno 38.

A Favore - Soggetto 1: in qualità di acquirente, C-----nato a Cosenza il 23/03/-----, -----, per il diritto di proprietà per quota di 1/2 in regime di comunione legale con -----.

Soggetto 2: in qualità di acquirente, -----, nata a Cosenza il 14/09/-----, -----, per il diritto di proprietà per quota di 1/2 in regime di comunione legale con -----

Contro - Soggetto 1: in qualità di venditore, -----, nata a Fiumefreddo Bruzio (CS)-----, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 della particella ---- sub 38.

b) Nota di trascrizione n. -----/23267 del 21/10/2009. ATTO DI COMPRAVENDITA, Atto notarile pubblico del 16/10/2009, Notaio

Carlo Viggiani repertorio n.-----, Foglio 51, Particella ----
Subalterno 37.

A Favore - Soggetto 1: in qualità di acquirente, -----nato
a Cosenza il 23/03/-----, -----, per il diritto di proprietà
per quota di 1/2 in regime di comunione legale con -----.

Soggetto 2: in qualità di acquirente, -----, nata a Cosenza il
14/09/-----, -----, per il diritto di proprietà per quota di
1/2 in regime di comunione legale con -----

Contro - Soggetto 1: in qualità di venditore, -----, nato il
05/02/----- a Rende (CS), -----, per il diritto di
proprietà per la quota di 1/1 della particella ---- sub.37

c) Nota di iscrizione n. 33852/6171 del 28/10/2009. IPOTECA
VOLONTARIA, concessione a garanzia di mutuo fondiario Atto notarile
pubblico del 26/10/2009, Notaio Carlo Viggiani repertorio
n.75983/28682.

Immobili: Foglio 51, Particella ---- Subalterno 38. Foglio 51, Particella
---- Subalterno 37.

Soggetti:

a favore: In qualità di Creditore Ipotecario, Soggetto 1: Credito
Cooperativo Mediocrati – Soc. Cooperativa, Via V. Alfieri Rende (CS),
codice fiscale n.02300410780.

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro: Soggetto 1, in qualità di Debitore Ipotecario -----
nato a Cosenza il 23/03/-----, -----, per il diritto di
proprietà per quota di 1/2 in regime di comunione legale con -----.

Relazione CTU: xxx- xxxxxxxxx - pagina 23

Soggetto 2, in qualità di Debitore Ipotecario, -----, nata a Cosenza il 14/09/-----, -----, per il diritto di proprietà per quota di 1/2 in regime di comunione legale con -----.

d) Nota di trascrizione n. -----/25937 del 24/10/2022. atto giudiziario, del 30/09/2022, n. Rep. 3044, Uff. Giudiziario Tribunale di Cosenza.

Atto esecutivo cautelare, VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Foglio 51, Particella ---- Subalterno 38 e Foglio 51, Particella ----

Subalterno 37.

Richiedente: Soggetto 1: Credito Cooperativo Mediocrati – Soc. Cooperativa, Via V. Alfieri Rende (CS), codice fiscale n.02300410780.

A favore: Credito Cooperativo Mediocrati – Soc. Cooperativa, Via V. Alfieri Rende (CS), codice fiscale n.02300410780 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

contro: Soggetto 1: in qualità di acquirente, -----nato a Cosenza il 23/03/-----, -----, per il diritto di proprietà per quota di 1/2 in regime di comunione legale con -----.

Soggetto 2: in qualità di acquirente, -----, nata a Cosenza il 14/09/-----, -----, per il diritto di proprietà per quota di 1/2 in regime di comunione legale con -----

e) Nota di trascrizione n. 35010/28883 del 24/11/2022. ATTO PER CAUSA DI MORTE, ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ. Atto

notarile pubblico del 26/10/2009, Notaio Carlo Viggiani repertorio n.75961.

Immobili: Foglio 51, Particella ---- Subalterno 38.

Soggetti:

a favore: -----, nata a Fiumefreddo Bruzio (CS), -----

-----, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 della particella --

-- sub.38

contro: -----nato il 22/07/----- a Rende (CS), -----

QUESITO punto 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.

L'immobile pignorato, ubicato nel Comune di Rende (Cs) in Via -----
--, chiaramente descritto ai punti precedenti, è costituito da un appartamento al quarto piano sottotetto, ubicato in un fabbricato, appunto di quattro piani.

Tenuto conto di quanto precedentemente riportato, della zona in cui è ubicato l'immobile, della consistenza e della distribuzione interna delle superfici, come riportate nella planimetrie di rilievo, dello stato di

occupazione accertato, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive, delle risultanze emerse dagli accertamenti presso i pubblici uffici e sulla località, si ritiene di procedere al più probabile valore attuale di mercato, in via prudentiale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo.

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

Abitazione	90.40 m ²
Balcone (1/3 x 10.00)	<u>3.33 m²</u>
Superficie complessiva commerciale	93.73 m ²
	<i>Ed in cifra tonda</i> 94,00 m²

INDAGINI DI MERCATO

a) Indagini dirette

Le risultanze delle indagini effettuate hanno rilevato che, per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto della presente stima, vengono attribuiti valori medi unitari compresi nel seguente intervallo: da 800,00 – 1'100,00 €/m².

b) Fonte osservatorio dei valori immobiliari

Le quotazioni di mercato, dell'osservatorio dei valori immobiliari della Agenzia del Territorio, sono di seguito indicate:

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: COSENZA - Comune: RENDE

Fascia/zona: Centrale/fascia valliva da Roges a Quattromiglia - Codice

di zona: B5 - Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/m ²)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1400	2000	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	960	1350	L
Box	NORMALE	710	1000	L

Per l'immobile da stimare si considera il valore relativo alle abitazioni di tipo economico.

Dalle indagini dirette e dalla fonte dell'osservatorio dei valori immobiliari si è pervenuti a due valori minimi e due massimi,

Primo valore di mercato minimo: 800 €/m²

Secondo valore di mercato minimo: € 960 €/m²

Primo valore di mercato massimo: 1'100 €/m²

Secondo valore di mercato massimo: € 1'350 €/m²

Per procedere alla determinazione dell'immobile oggetto di valutazione, a cui successivamente applicare le dovute detrazioni, si ritiene di poter applicare il secondo valore unitario massimo pari a 1'350 €/m² che rappresenta un valore di riferimento, in considerazione dei fattori posizionali d'intorno ed intrinseci quali:

tipologia edilizia e dimensionale;

caratteristiche delle finiture e del livello manutentivo;

dotazione di spazi, impianti e servizi.

Per giungere alla determinazione del valore unitario di mercato, da attribuire all'immobile, sono stati applicati a detto valore unitario di 1'350

€/m², opportuni coefficienti di compensazione che consentono di apprezzare la differenza rispetto alle quotazioni di mercato.

In particolare, si applicano i seguenti coefficienti di correzione in relazione alle caratteristiche intrinseche e posizionali possedute dall'immobile interessato dal presente procedimento:

Adeguatezza tecnologica	0,98
-------------------------	------

Luminosità	0,99
------------	------

Affaccio	0,98
----------	------

Confort	0,98
---------	------

Vetustà	0,99
---------	------

Stato di conservazione	0,98
------------------------	------

Il coefficiente complessivo risulta pertanto:

Coeff. Complessivo = 0,98 x 0,99 x 0,98 x 0,98 x 0,99 x 0,98 = 0,9040

Il valore di mercato quindi sarà:

1'350 €/m² x 0,9040 = 1'220,40 €/m²

Per quanto concerne i coefficienti di omogeneizzazione relativi alle superfici si adottano i seguenti:

Vani principali (abitazione)	1,00
------------------------------	------

Balconi	0,30
---------	------

Pertanto, sulla base dei conteggi eseguiti e delle considerazioni sopra

esposte, la superficie commerciale risulta essere la seguente:

$Sc = [90,40 + (10,00 \times 0,30)] = 93,73 \text{ m}^2$ e quindi in cifra tonda: 94,00 m^2 .

Orbene il valore dell'immobile si può calcolare moltiplicando la superficie per il prezzo a metro quadro determinato:

$Vm = 1'220,40 \text{ €/m}^2 \times 94,00\text{m}^2 = \text{€ } 114'717,60$.

Trattandosi di un appartamento al 4° piano senza ascensore, l'importo va diminuito prudenzialmente del 15%, per cui si avrà:

$\text{€ } 114'717,60 - (\text{€ } 114'717,60 \times 15\%) = \text{€ } 114'717,60 - \text{€ } 17'207,64 = \text{€ } 97'509,96$.

Al fine di determinare il prezzo base, occorre procedere alla decurtazione del 10% del valore per l'assenza di garanzia per vizi occulti, per lo stato d'uso e di manutenzione, per lo stato di possesso, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

$\text{€ } 97'509,96 - (\text{€ } 97'509,96 \times 10\%) = \text{€ } 97'509,96 - \text{€ } 9'751,00 = \text{€ } 87'578,96$.

Pertanto, il valore finale dell'immobile pignorato, al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, risulta pari a € 87'578,96 (euro ottantasettecinquecentosettantotto/96).

QUESITO punto 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. Si raccomanda il perito stimatore di indicare, al punto 10, se il compendio

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

La natura dell'immobile non consente di formare lotti per gruppi omogenei.

QUESITO punto 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 alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o

uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. 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.

Si raccomanda il perito stimatore di indicare: al punto 11, se il bene oggetto di pignoramento sia libero 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.

Lo scrivente CTU ha accertato, anche con il sopralluogo effettuato, che il bene è in stato di possesso dell'esecutato e della di lui moglie e non è occupato da terzi. Lo scrivente, con nota trasmessa a mezzo pec all'Ufficio Anagrafe del Comune di Rende, come riportato in precedenza,

Relazione CTU: xxx- xxxxxxxxx - pagina 31

ha provveduto a richiedere, tra l'altro, il certificato storico di residenza degli occupanti l'unità immobiliare sita in -----Rende, che si allega alla presente. Dal certificato si evince che:

- -----, nato a Cosenza il 23/03/-----, c.f. -----, proprietario per la quota 1/2 in regime di comunione dei beni, è residente presso l'immobile pignorato dal 29/05/2008;

- -----, nata a Cosenza il 14/09/-----, c.f. -----, proprietaria per la quota 1/2 in regime di comunione dei beni, è residente presso l'immobile pignorato dal 29/05/2008;

Si precisa che presso l'immobile pignorato non risultano residenti minori, disabili o anziani.

Da quanto è stato possibile accertare, l'immobile pignorato non è gravato da vincoli o oneri di natura condominiale, così come non è gravato da diritti demaniali o usi civici.

QUESITO punto 12

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

Per quanto è stato possibile accertare, il bene pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

QUESITO punto 13

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

Alla luce di quanto rilevato e verificato durante il corso delle operazioni peritali presso l'immobile pignorato, lo scrivente ha proceduto alla

restituzione grafica del rilievo metrico effettuato durante il sopralluogo e alla redazione di congrua documentazione fotografica dello stato dei luoghi.

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

- Planimetria di rilievo dell'immobile pignorato
- Dossier fotografico

QUESITO punto 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.

Sono stati riportati in apposito foglio riassuntivo a parte e con assoluta precisione la descrizione sintetica dell'appartamento, con relativi dati catastali e prezzo base oltre la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento ed il suo prezzo base.

QUESITO punto 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 è provveduto 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), 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 e secondo quanto richiesto nel presente quesito dal Sig. Giudice.

6.0. Scadenza del tempo utile.

Il Sig. Giudice, nella sua ordinanza, indicava al CTU la data di almeno 30 giorni prima dell'udienza, per inviare la relazione di perizia ai creditori e ai debitori a mezzo di posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non fosse possibile, a mezzo fax o posta ordinaria; in ogni caso, la relazione si renderà disponibile in modalità telematica, per la consultazione da parte del debitore e dei creditori, nello stesso termine di almeno 30 giorni prima dell'udienza del 11 luglio 2023 e cioè entro il **11 giugno 2003.**

CONCLUSIONI

Con riferimento richieste fatte dal Sig. Giudice, si conclude che:

- È stata verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ.
- È stato accertato che il creditore procedente ha optato per il deposito

della Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale.

– Il CTU ha provveduto a richiedere e ad allegare l'estratto catastale attuale, l'estratto catastale storico, il certificato di stato civile dell'esecutato, il certificato cumulativo di nascita e stato civile sia per l'esecutato, che per la moglie, il certificato di matrimonio con indicazione delle annotazioni a margine, lo stato di famiglia relativo all'esecutato e quello relativo al coniuge, il certificato storico di residenza dell'esecutato, della moglie e del figlio -----, una ispezione ipotecaria degli immobili relativi al foglio 51, particella ---- e subalterno 37, 38 e 39, riportando un elenco sintetico e dettagliato delle formalità;

- il pignoramento immobiliare n.----- RG 25937 del 24/10/2022 risulta contro -----, l'esecutato e contro il coniuge -----.

- Sono stati acquisiti le mappe censuarie ed i certificati relativi per la corretta identificazione dei beni.

- È stato effettuato un solo sopralluogo in data 03 febbraio 2023 ed è stato accertato il numero degli occupanti.

Con riferimento ai quesiti:

1. È stato identificato il bene e riportate le caratteristiche richieste.
2. È stata effettuata una sommaria descrizione del bene e precisato le caratteristiche oggettive.
3. La costruzione dell'immobile non è iniziata anteriormente al 2 settembre 1967.
4. Sono state accertati gli estremi della licenza o della concessione edilizia.
5. Non vi sono terreni tra gli immobili pignorati.

6. Sono state accertate le conformità tra la descrizione attuale dei beni quella contenuta nel pignoramento.

7. Dall'esame della documentazione in atti e di quella ulteriore acquisita è stato possibile accertare che alla data della notifica del pignoramento i debitori eseguiti erano intestatari per la quota di proprietà di 1/2 ciascuno

8. È stata verificata l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento,

9. È stato determinato il valore dell'appartamento in questione, sito in Rende in Via Bari n.20, pari a **€ 97'509,96** e tenendo in debito conto l'abbattimento forfettario del 10% il valore diventa **€ 87'758,96.**

10. La natura degli immobili non consente di formare lotti per gruppi omogenei.

11. È stato accertato, che il bene è in stato di possesso dell'esecutato e della di lui moglie e non è occupato da terzi

12. Per quanto è stato possibile accertare, il bene pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

13. Sono stati allegati alla presente relazione la planimetria di rilievo dell'immobile pignorato ed un significativo dossier fotografico.

14. Sono stati riportati in apposito foglio riassuntivo a parte e con assoluta precisione la descrizione sintetica dell'appartamento, con i relativi dati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

15. È stata allegata 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),

Infine, si evidenzia che non sono state riscontrate problematiche nei quesiti posti da 1 a 14.

Il sottoscritto, a tal punto, ritiene di aver adempiuto bene e fedelmente all'incarico affidatogli, secondo i principi della buona fede al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità.

Si allegano alla presente, oltre il riepilogo sintetico complessivo (Allegato A), una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali (Allegato B), la documentazione fotografica (Allegato C) e i seguenti:

1. Nomina CTU del 18 gennaio 2023;
2. Accettazione incarico del 18 gennaio 2023;
3. Richiesta documentazione ufficio anagrafe e urbanistica, comune di Rende.
- 3.1. Nota protocollo per richiesta documentazione.
- 3.2. Stato di famiglia di -----.
- 3.3. Stato di famiglia di -----.
- 3.4. Certificato storico di residenza di -----.
- 3.5. Certificato storico di residenza di -----.
- 3.6. Certificato storico di residenza di -----.
- 3.7. Certificato cumulativo di nascita e stato civile di -----.
- 3.8. Certificato cumulativo di nascita e stato civile di -----.
- 3.9. Estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio, con note a margine, tra C-----e -----.
- 3.10. Nota del Comune di Rende per trasmissione atti richiesti all'ufficio Urbanistica.
- 3.11. Permesso di costruire n.---- del 21/04/2005.
- 3.12. Permesso di costruire n.---- del

23/01/2009. **3.13.** Dichiarazione di agibilità del 27/01/2009. **3.14.** Elaborato grafico allegato al permesso di costruire n. n.---- del 21/04/2005. **3.15.** Elaborato grafico allegato al permesso di costruire n. ---- del 23/01/2009. **4.** Documentazione catastale. **4.1.** Planimetria catastale scala 1/200. **4.2.** Visura storica per immobile foglio 51, part. -- --, sub. 39. **4.3.** Visura storica per immobile foglio 51, part. ----, sub. 37. **4.4.** Visura storica per immobile foglio 51, part. ----, sub. 38. **4.5.** Visura attuale per immobile foglio 51, part. ----, sub. 39. **5.** Ispezioni ipotecarie. **5.1.** Ispezione ipotecaria foglio 51, part. ----, sub. 39. **5.2.** Ispezione ipotecaria foglio 51, part. ----, sub. 37. **5.3.** Ispezione ipotecaria foglio 51, part. ----, sub. 38. **5.4.** Atto di compravendita immobile pignorato. **5.5.** Ipoteca volontaria immobile pignorato. **5.6.** Verbale pignoramento immobile in causa. **5.7.** Accettazione tacita eredità foglio 51, part. ----, sub. 38. **6.** Sopralluogo del 03 febbraio 2023.

IL CTU

Cosenza, 01 giugno 2023

Ing. Francesco CORIGLIANO

