



TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA
SEZIONE
ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

OGGETTO: <i>Espropriazione immobiliare procedura n° 166/22 R.G.E.I.</i>
GIUDICE DELL'ESECUZIONE: <i>Dott. Giuseppe Sicilia</i>
CREDITORE: [REDACTED]
DEBITORE: [REDACTED]

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Ivano Guglielmello

Via Crati snc 87046 Montalto Uffugo (CS)

Cell. 32040019 E-mail: ing.guglielmello@gmail.com

Pec: ivano.guglielmello@pec.it

Ordine degli Ingegneri provincia di Cosenza N° 5349

Albo CTU del Tribunale di Cosenza 1213/2015

Montalto Uffugo 07/03/2025



1. Premessa

In data 12/02/2024, per la procedura n. 166/2022, il Giudice dell' esecuzione immobiliare Dott. Giuseppe Sicilia nominava come stimatore il sottoscritto Ing. Ivano Guglielmello con studio in via Crati snc 87046 Montalto Uffugo (CS), regolarmente iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Cosenza al n°5349 e all' Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio con NRG 1213/2015, invitandolo a prestare giuramento in maniera telematica PCT. In data 14/02/2024, il sottoscritto accettava l'incarico di C.T.U. prestando il giuramento di rito e impegnandomi a rispondere ai quesiti di seguito elencati.

A seguito alcune richieste di proroga per la difficoltà del reperimento del titolo abilitativo dell'immobile, l'ultima udienza per l'audizione della vendita è stata fissata dal Giudice per il giorno 12/05/2025.

Svolgimento operazioni di consulenza

Le operazioni di consulenza tecnica hanno previsto le operazioni di verifica ed accertamento presso l' Ufficio Tecnico Territoriale di Cosenza dove sono stati reperiti i seguenti documenti: la planimetria del fabbricato, la visura storica del fabbricato e la mappa (allegato 1);

Presso l' Ufficio Tecnico del Comune di Roggiano Gravina (CS) è stato richiesto il titolo abilitativo comprensivo di elaborati dell'abitazione oggetto di intervento. L'Ufficio tecnico del Comune di Roggiano Gravina alla prima istanza ha risposto che non erano presenti titoli per l'immobile in questione. Successivamente è stata reiterata la domanda fornendo anche il numero di concessione reperito in un atto di passaggio e l'ufficio ha risposto che per quel numero di Concessione non si trovavano nessun titolo, successivamente è stato trovato il protocollo in uscita della Concessione e l'intestatario della stessa, anche se il Comune non ha trovato in archivio nessun documento. (allegato 2);

Successivamente è stata fatta richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio tecnico regionale ed è stata ritirata copia del progetto con il nulla-osta del Genio Civile. (allegato 7);

Il giorno 01/03/2024 alle ore 9.30, in presenza del Custode e del proprietario esecutato è stato fatto l'accesso ai locali oggetto dell'esecuzione. Pertanto sono stati effettuati i rilievi geometrici e fotografici. (allegato 3)

Presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza è stato richiesto un controllo sulla sussistenza di eventuali contratti di locazione sull'immobile oggetto della perizia. La documentazione è fornita nell'allegato (Allegato 4)

All'ufficio anagrafe del Comune di Roggiano Gravina è stata richiesta il certificato di stato di famiglie e di residenza del soggetto esecutato e l'estratto del certificato di matrimonio (allegato 5).

Presso il sito dell'agenzia delle entrate sono state prelevate le ispezioni ipotecarie (allegato 6).

1. Operazione peritali

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

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

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

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

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato. Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E

Risposta:

L'estratto catastale attuale e storico non è presente nel fascicolo pertanto si è provveduto a reperirlo (allegato 1).

I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati risultano indicati nella certificazione notarile storica, si segnala che, nella certificazione notarile che c'è un errore materiale nell'indicazione della particella indicata come 216 invece il numero corretto è 215 come poi successivamente viene indicato nell'individuazione dell'area nel catasto terreni.

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

La certificazione risale ad atti di tipo derivativo di vendita/donazione/permuta con data antecedente superiore a 20 anni rispetto alla trascrizione del pignoramento come segue:

con atto di compravendita del 02/05/2007 rep 933/683 (allegato 5), rogato dal notaio [REDACTED] trascritto a Cosenza il 03/05/2007 al n.11665 di formalità; si ha il trasferimento

a favore [REDACTED] in comproprietà [REDACTED] della quota complessiva di 16/18 di piena proprietà

contro [REDACTED] per la quota di 12/18;

[REDACTED] per la quota di 2/18;

contro [REDACTED] per la quota di 2/18;
dell'immobile oggetto di esecuzione identificato al:

- Foglio 31 pert.215 sub 6 piano 1 A/3 classe 2, consistenza 5,5 vani

Dichiarazione di successione presentata il 20/03/2007 a n.517/2007/7 trascritta a Cosenza il 15/04/2010 al nn.7786 a favore di [REDACTED] per la quota di 2/18, [REDACTED] per la quota di 12/18, [REDACTED] per la quota di 2/18, [REDACTED] per la quota di 2/18 contro [REDACTED]. Oggetto della successione immobile esecutato;

con atto di compravendita del 31/12/1976 rep 39432 (*allegato 5*). rogato dal notaio [REDACTED] trascritto a Cosenza il 18/01/1977 n.39432 di formalità a favore di [REDACTED] per la quota di 1/2 e [REDACTED] per la quota di 1/2. Oggetto dell'atto, il terreno su cui è stato costruito l'immobile oggetto di esecuzione;

Nel fascicolo non è presente il certificato di stato civile dell'esecutato pertanto si è provveduto ad acquisire il certificato di matrimonio (*allegato 6*) . [REDACTED]

Quesito n° 1

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;*

Risposta:

i proprietari del bene oggetto dell'esecuzione è :

1) [REDACTED]
Diritto di: Proprieta' per 8/16 in regime di comunione dei beni [REDACTED]

[REDACTED]
Diritto di: Proprieta' per 8/16 in regime di comunione dei beni [REDACTED]

Il bene è così identificato nella procedura :

piena proprietà sui i seguenti beni siti nel Roggiano Gravina (Cs) alla viale delle Mimose, 8 :

Catasto Fabbricati:

Foglio 31 particella 215 sub 6; p. 1, cat.A/ 3, cl.2, di vani 5,5 , Rendita Euro 312,46·

Quesito n° 2

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

Risposta:

L'Iva si applica nel caso di

- cessioni effettuate dalle imprese costruttrici o di ripristino dei fabbricati entro 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dell'intervento oppure anche dopo i 5 anni, se il venditore sceglie di assoggettare l'operazione a Iva (la scelta va espressa nell'atto di vendita o nel contratto preliminare);
- cessioni di fabbricati abitativi destinati ad alloggi sociali, per le quali il venditore sceglie di sottoporre l'operazione a Iva (anche in questo caso, la scelta va espressa nell'atto di vendita o - nel contratto preliminare).

L'immobile in questione è un fabbricato abitativo residenziale non destinato ad alloggi sociali, ed è attualmente di proprietà di privati quindi la vendita non sarà soggetta ad iva ma ad imposta di registro.

Quesito n° 3

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

Risposta:

non si tratta di tale casistica.

Quesito n° 4

ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali 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;

Risposta:

La costruzione a piano terra risale al 1977 , come si evince dal Nulla-Osta del Genio Civile di Cosenza n.8592 del 05/05/1977. Nel 1992 è stato presentato un progetto di sopraelevazione del piano terra esistente ed ha ottenuto il Nulla Osta del Genio Civile di Cosenza con protocollo n. 8414 del 17/06/1992 (*allegato 7*) ed è stata rilasciata la concessione edilizia n.51/92 del 04/06/1992 della quale non si è riuscito ad avere copia a

causa dello smarrimento della pratica nel Comune di Roggiano Gravina. D'analisi del progetto rispetto allo stato di fatto sono state riscontrate delle difformità.

Il progetto di sopraelevazione del piano terra prevedeva la demolizione di alcuni ambienti a piano terra

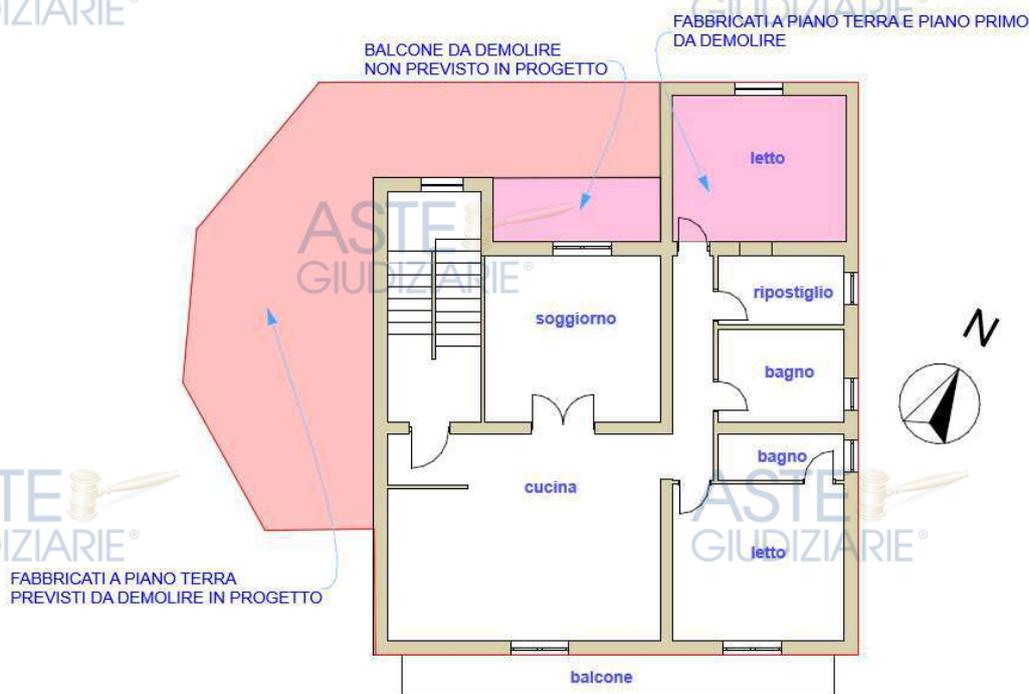


LEGGENDA

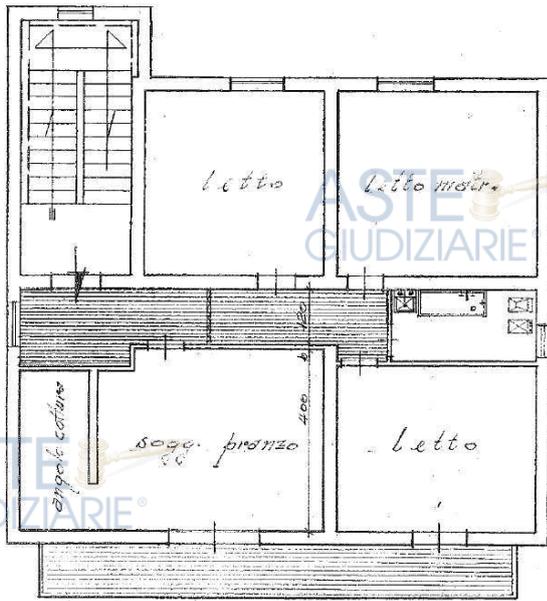
-  parte del fabbricato esistente da demolire
-  parte del fabbr. esistente da sopraelevare

Tali demolizioni vedendo la situazione attuale non sono state effettuate anzi in una parte di queste sono state utilizzate per creare un ampliamento a piano primo.

Planimetria stato di fatto



Planimetria progetto approvato



planimetria catastale depositata



Analisi delle difformità:

- mancata demolizione di parte di fabbricati a piano terra prevista in progetto;
- ampliamento a piano primo di volume sopra parte da demolire;
- balcone piano primo lato nord;
- diversa distribuzione degli spazi interni;
- apertura di finestre su lato est;
- mancata conformità planimetria catastale rispetto allo stato di fatto.

Al fine di regolarizzare il fabbricato sarà necessario effettuare le demolizioni che erano previste nel progetto, demolizione della parte in ampliamento realizzata in difformità con il progetto comprensiva del balcone lato nord. Invece tramite una sanatoria sarà possibile sistemare la diversa distribuzione degli spazi l'apertura di alcune finestre e quindi successivamente l'allineamento in catasto della planimetria catastale.

Dal punto di vista dei costi orientativamente per la demolizione e smaltimento dei rifiuti nonché sanatoria e l'aggiornamento catastale si considerano 18.000,00 euro (15.000,00 demolizione smaltimento, 3.000,00 sanatoria sistemazione catastale).

Quesito n° 5

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

Risposta:

fabbricato non necessario;

Quesito n° 6

ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari 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 ostantive;

Risposta:

gli immobili sono così identificati catastalmente:

Catasto Fabbricati:

Foglio 31 particella 215 sub 6; p. 1, cat.A/ 3, cl.2, di vani 5,5, Rendita Euro 312,46·

Risultano delle difformità tra la planimetria e lo stato di fatto come evidenziato al quesito 4. Pertanto vista la variazione catastale che dovrà essere effettuata tali riferimenti catastali sono suscettibili a qual che piccolo cambiamento.

Quesito n° 7

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

Risposta:

l'immobile oggetto di esecuzione all'atto della notifica del pignoramento era intestato per l'intero di 18/18 ai due debitori eseguiti . L'immobile non si presta a una divisione in porzioni.

Quesito n° 8

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

Risposta:

si allega elenco delle trascrizioni e iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente (allegato 9) .

Quesito n° 9

a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del

bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute,

Risposta:

Il sottoscritto il giorno 01/03/2024, ho effettuato il sopralluogo degli immobili pignorati effettuando rilievi geometrici e fotografie (allegati 9-10).

Il criterio di stima utilizzato è quello del più probabile valore di mercato corrente che è funzione della domanda e dell'offerta, che quel bene possiede nel mercato di riferimento all'attualità. Il metodo di stima utilizzato è quello della **stima diretta definita anche come stima sintetica**, quindi arrivando alla formulazione del più probabile valore di mercato mediante una valutazione logico-deduttiva complessiva delle caratteristiche del bene, effettuata confrontando adeguati parametri tecnici ed economici, riscontrati. Tali parametri economici sono stati scrupolosamente ricercati tramite un'indagine sui valori di compravendite di beni simili reperiti da notai della zona, agenzie immobiliari e imprenditori edili della zona. Dall'analisi effettuata con i dati ottenuti confrontati anche a quelli dell' OMI sono stati sufficienti ad operare una stima il più possibile corretta e coerente.

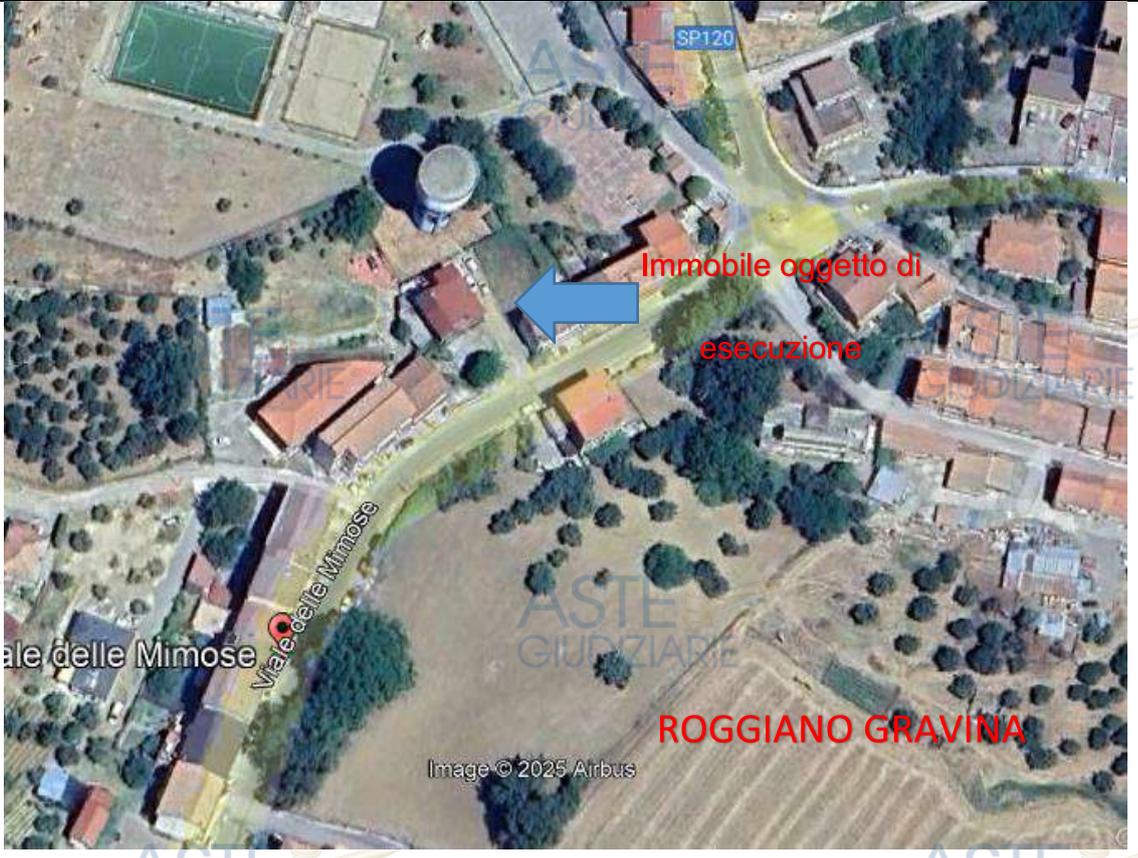
. Indagine sul Osservatorio del Mercato immobiliare dell'agenzia dell'Entrate.

Seguono i dati secondo l'OMI dell' Agenzia delle Entrate aggiornati al primo semestre 2024

Provincia: COSENZA
Comune: ROGGIANO GRAVINA
Fascia/zona: Extraurbana/AREE RURALI
Codice di zona: R1
Microzona catastale n.: 3
Tipologia prevalente: Non presente
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	275	380	L			

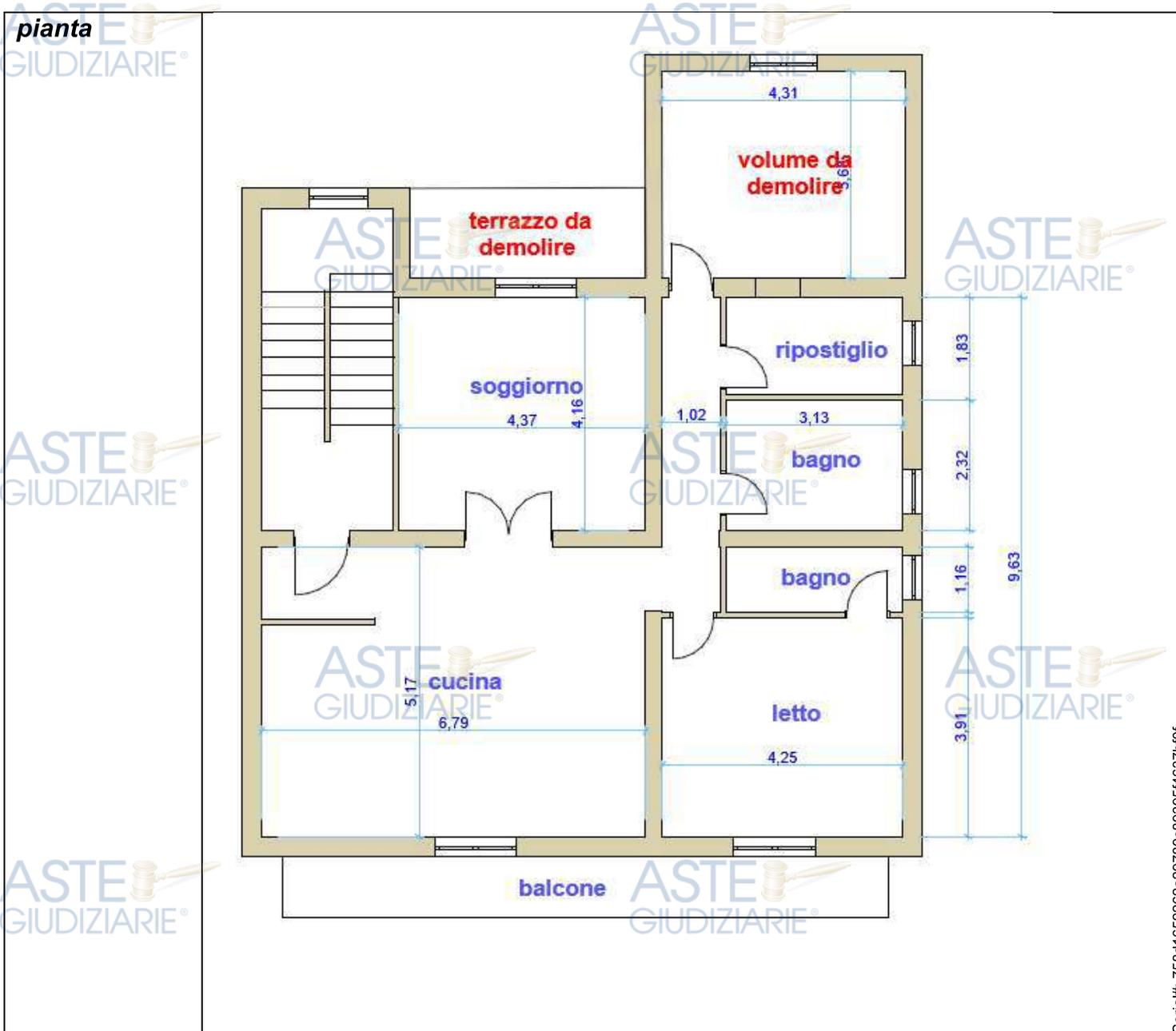
1-FABBRICATO FOGLIO N.31 PART. 215 abitazione A/3

Fabbricato Viale delle Mimose Roggiano Gravina CS	
Catasto fabbricati	
Foglio	31
Particella	215
Subalterno	6
Piano	1
Categoria	A/3
Classe	2
Consistenza	5,5 vani
Sup. Catastale	112 mq
Indirizzo	Viale delle Mimose 8
Rendita	312,46
Localizzaz.	



<p>mappa</p>	
<p>descrizione</p>	<p>L'immobile si trova in Viale delle Mimose n.8 nel comune di Roggiano Gravina (CS) nella parte più alta del comune di Roggiano , di fianco al serbatoio dell'acquedotto ,dalla zona più centrale del paese dista circa 1 km . L'immobile strutturalmente è in muratura, piano terra in blocchi di cemento, piano primo in blocchi in laterizio. L'appartamento oggetto di esecuzione si trova a piano primo , si accede alla stesso tramite una scala interna. Appena si entra nell'appartamento è presente un ambiente cucina pranzo (35 mq), poi tramite una doppia porta si entra in una stanza adibita a soggiorno (18,30mq). Tramite un disimpegno si raggiunge una camera da letto (16,6 mq) con un bagno in camera(3,6mq).</p> <p>Poi è presente un altro bagno (7,2 mq) e un ripostiglio (5,5 mq). L'altezza del piano è di 2,65 m che considerando la tolleranza del 2% può raggiungere i 2,70m necessari per i locali abitabili. Il riscaldamento è realizzato con un impianto a radiatori alimentato da un termocamino. E' Presente l'impianto elettrico e idrico I pavimenti e i rivestimenti sono in gres porcellanato e ceramica. Gli infissi sono in alluminio con vetro camera.</p> <p>Internamento lo stato di manutenzione risulta essere abbastanza buono mentre esternamente non è presente l'intonaco tranne che sul lato principale.</p>





ABITAZIONE - SUPERFICI COMMERCIALI			
PIANO primo (ABITAZIONE)			
Appartamento	Superficie lorda m ²	Coeff. Ragg. %	Superficie commerciale m ²
Superf. interna	112	100 %	112
Superf. Balcone lato sud	11,90	30%	3,57
TOTALE			115,57

Valore immobili
E' costituito da :

1. Appartamento al piano primo in un fabbricato a due piani ,sito in Viale della Mimosa ,8 nel comune di Roggiano Gravina identificato catastalmente come foglio 31 particella 215 sub 6 adibito ad abitazione . Considerate la posizione periferica, la situazione di mercato, lo stato di conservazione:

valore di mercato assegnato = **350,00 €/m²** calcolati come superficie commerciale.

Superficie commerciale =115,57 m²

Valore assegnato =115,57 m² x 350,00 €/m² =**40.449,50 €**

Spese per demolizione e smaltimento inerti e presentazione sanatoria con sistemazione documentazione catastale pari a 18.000,00 € a detrarre

Totale = 40.449,50 € - 18.000,00 € = **22.449,50 €**

- Abbattimento forfettario del 10 % (riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi)

22.449,50 € - 2.244,95 € = **20.204,55 €**

Valore arrotondato stimato.....20.200,00 euro

Quesito n° 10

a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

Risposta

Per la natura dei beni e la maggiore appetibilità di vendita è conveniente effettuare un unico lotto di vendita.

LOTTO DI VENDITA UNICO

E' costituito da :

1. Appartamento al piano primo in un fabbricato a due piani ,sito in Viale della Mimosa ,8 nel comune di Roggiano Gravina identificato catastalmente come foglio 31 particella 215 sub 6 adibito ad abitazione . Considerate la posizione periferica, la situazione di mercato, lo stato di conservazione:

valore di mercato assegnato = **350,00 €/m²** calcolati come superficie commerciale.

Superficie commerciale =115,57 m²

Valore assegnato =115,57 m² x 350,00 €/m² =**40.449,50 €**

Spese per demolizione e smaltimento inerti e presentazione sanatoria con

sistemazione documentazione catastale pari a 18.000,00 € a detrarre

Totale = 40.449,50 € - 18.000,00 € = **22.449,50 €**

- Abbattimento forfettario del 10 % (riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi)

22.449,50 € - 2.244,95 € = **20.204,55 €**

Valore arrotondato stimato.....20.200,00 euro

Quesito n° 11

ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. 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;

Risposta

L'immobile è occupato proprietario esecutato [REDACTED] che ha la residenza nell'immobile (vedi allegato 6).Dalla verifica effettuata all' Agenzia delle entrate non risultano registrati contratti di locazione per l'immobile oggetto dell' esecuzione. (allegato 4). Il bene non è gravato da censo o livello , non ci sono spese fisse di gestione.

Quesito n° 12

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

Risposta

Il bene non è soggetto a procedura espropriativa per pubblica utilità.

Quesito n° 13

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

Risposta

E' stato allegata la planimetria degli immobili con la documentazione fotografica (*allegati 9-10*).

Quesito n° 14

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

Risposta

Si allega foglio riassuntivo.

Quesito n° 15

ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a 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"

Risposta

Si allega versione perizia con protezione dei dati personali.

Conclusioni

Nella complessa ricerca del titolo abilitativo dell'immobile non presente negli archivi del comune di Roggiano Gravina, si è riusciti a trovare una copia del progetto negli Uffici del Servizio Tecnico Regionale (Genio Civile) dove mancava comunque la copia della Concessione. A seguito delle verifiche di conformità dello stato di fatto rispetto a quello di progetto sono state riscontrate diverse difformità. L'appartamento oggetto di esecuzione è stato realizzato con un progetto di sopraelevazione, che prevedeva anche una demolizione di una parte di fabbricati a piano terra, che non è stata effettuata ed inoltre su



questa parte è stato realizzato un volume non previsto in progetto. Pertanto per sanare tale difformità sostanziale e rendere commerciabile l'immobile bisognerà effettuare la demolizione prevista nel progetto insieme alla demolizione dell' ampliamento realizzato in difformità al progetto insieme ad una sanatoria per la diversa distribuzione degli spazi e la sistemazione dei prospetti . E' stato valutato l'importo delle spese di queste sistemazioni deducendole dal valore dell'immobile. E' stata individuato un unico lotto valutando la non fattibilità di un frazionamento .Il sottoscritto consulente, tenuto conto di quanto sopra esposto e ad esaurimento dell'incarico ricevuto, ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatagli e rassegna la presente relazione, nonché tutti gli allegati richiesti, rimanendo a completa disposizione per ogni ed eventuale chiarimento in merito. Il presente elaborato si compone di pagine n. 16 e di allegati n.11 più foglio riassuntivo e prova di invio alle parti della presente relazione.

Montalto Uffugo,07/03/2025

Ing. Ivano Guglielmello

