

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Giorgio Previte

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROCEDURA PENELOPE SPV S.R.L. IN DANNO

N° RUOLO G.E. 18/2021

RELAZIONE DI
ASTE
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
GIUDIZIARIE.it

Il C.T.U.

DOTT. ING. ANDREA MONTANINI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA

- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -

Giudice dell'esecuzione : Dott. GIORGIO PREVITE

PROCEDURA N° 18/2021

PENELOPE SPV S.R.L.

CONTRO



SOMMARIO

1. PREMESSA	6
2. RISPOSTE AI QUESITI	12
2.0 ANALISI PRELIMINARE	12
2.1 QUESITO N°1	12
Provveda 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;	12
2.2 QUESITO N°2	14
Provveda, 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;	14
• Comune di Bisignano (CS) – Foglio 29 Part. 136 Sub. 22.....	15
• Comune di Bisignano (CS) – Foglio 29 Part. 136 Sub. 27.....	16
• Comune di Bisignano (CS) – Foglio 29 Part. 136 Sub. 28.....	16
2.3 QUESITO N°3	17
Provveda 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;	17
2.4 QUESITO N°4	18
Provveda 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 specifichi 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 obblazioni 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;	18
2.5 QUESITO N°5	19
Provveda ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;	19
2.6 QUESITO N°6	19
Provveda 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;	19
2.7 QUESITO N°7	20
Provveda 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; Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.....	20
2.8 QUESITO N°8	21
Provveda 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;	21
2.9 QUESITO N°9	23
Provveda 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;	23
2.10 QUESITO N°10	25
Provveda 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;	25
2.11 QUESITO N°11	26
Provveda 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;	26
2.12 QUESTO N°12.....	27
Provveda ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;.....	27
2.13 QUESTO N°13.....	27
Provveda ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;	27
2.14 QUESTO N°14.....	27
Provveda 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.....	27
2.15 QUESTO N°15.....	28
CONCLUSIONI.....	28



ALLEGATI

ALLEGATO N° 1: Decreto di fissazione di udienza e di nomina del perito e del custode

ALLEGATO N° 2: Verbale di sopralluogo del 28 Settembre 2021 e Verbale di sopralluogo del 26 Ottobre 2021

ALLEGATO N° 3: Certificati di residenza

ALLEGATO N° 4: Visure e Planimetrie Catastali

ALLEGATO N° 5: Certificati di Stato Civile e di Matrimonio

ALLEGATO N° 6: Atto di donazione

ALLEGATO N° 7: Pratica relativa al Permesso di Costruire n. 1587 del 26/04/1975

ALLEGATO N° 8: Foto

ALLEGATO N° 9: Pratica domanda di sanatoria e relative comunicazioni

ALLEGATO N° 10: Ispezione presso Conservatoria RR. II.

ALLEGATO N° 11: Certificazione notarile



TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA

- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -

Giudice dell'esecuzione : Dott. Giorgio Previte

PROCEDURA N° 18/2021



1. PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Andrea Montanini nato a Pedace (CS) il 20/09/1976 iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n° 3998, residente in Cosenza in Piazza Duomo N° 5, telefono e fax : 0984/73437, è stato incaricato dall'Ill.mo G.E. Dott. GIORGIO PREVITE, Giudice della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Civile di Cosenza (Allegato n° 1), di redigere relazione tecnica estimativa degli immobili, più avanti meglio descritti, sottoposti a pignoramento, con verbale di conferimento dell'incarico del 16 Agosto 2021 nella Procedura di Espropriazione Immobiliare n°18/2021 ad istanza della PENELOPE SPV S.R.L. contro [REDACTED].

Nell'affidare l'incarico il Sig. Giudice ha posto all'esperto stimatore NR. 15 quesiti più avanti dettagliatamente riportati nonché il seguente preliminare controllo :

"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 precedente 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 precedente 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 precedente ed al G.E."

Il Giudice dispone, quindi che successivamente l'esperto provveda:

- 1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;



- 3) ad indicare per le costruzioni iniziata 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 notarile di cui all'art. 40 della L. 47/1985;
- 4) ad accertare, per le costruzioni iniziata 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 specifichi 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 obblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;
- 6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;
- 7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore 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, serviti 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 accettare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 12) ad accettare 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) 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".

Il G.E. raccomanda al 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.

Raccolto il giuramento e formulati i quesiti, il Sig. Giudice fissa, per la audizione dei debitori, delle altre parti, degli eventuali comproprietari e dei creditori aventi un diritto di prelazione risultante dai pubblici registri e non intervenuti, ex art. 569 c.p.c. l'udienza del 14 dicembre 2021 ore 11:15.

Acquisite le informazioni a seguito dello studio del fascicolo d'ufficio, al fine di espletare l'incarico affidatogli, il sottoscritto ha provveduto, in collaborazione con il Custode [REDACTED], ad iniziare le operazioni peritali. Il sottoscritto ha effettuato due sopralluoghi, uno in data 28 settembre 2021 e il secondo in data 26 ottobre 2021, redigendo appositi verbali (Allegato n° 2), allo scopo di prendere visione dei beni immobili oggetto dell'esecuzione e di accertare l'esatta ubicazione degli stessi nel contesto urbanistico, la loro consistenza, comparativamente alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di analoghi beni ubicati nelle zone di pertinenza.



Dagli accertamenti presso l'ufficio tecnico del Comune di Bisignano (CS) si è rilevato l'esistenza di una pratica di condono che ha richiesto ulteriori approfondimenti e pertanto è stato necessario chiedere una proroga che il Sig. Giudice ha concesso.

Sono state svolte le necessarie indagini di carattere tecnico ed economico allo scopo di raccogliere tutti gli elementi utili ai fini della determinazione dei più probabili prezzi di mercato attribuibili ai cespiti in trattazione. I risultati degli accertamenti tecnici ed economici effettuati, i conteggi estimativi nonché le conclusioni alle quali il sottoscritto è pervenuto vengono riportati di seguito. La presente relazione è strutturata in maniera tale da considerare e soddisfare in maniera progressiva ed esaustiva ogni singolo quesito attinente il caso in questione così come è stato posto e formulato dal G.E..

Dagli accertamenti condotti presso gli enti competenti, in particolare dal Certificato di Residenza, allegato alla presente (Allegato n° 3), si evince che la Sig.ra [REDACTED] è residente nel Comune di Bisignano (CS) in [REDACTED], tale residenza corrisponde a uno degli immobili oggetto di pignoramento, mentre la Sig.ra [REDACTED] è residente nel Comune di Bisignano (CS) alla [REDACTED]
[REDACTED]

Dall'esame degli atti, completi ed idonei, della procedura di espropriazione immobiliare ad istanza PENELOPE SPV S.R.L. in danno [REDACTED] e [REDACTED], emerge che sono stati assoggettati a pignoramento le unità immobiliari di proprietà esclusiva degli esecutati, facenti parte di un fabbricato per civile abitazione sito nel Comune di Bisignano (CS) in [REDACTED] e così catastalmente individuati (Allegato n° 4):

Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Proprietà Catastale
Bisignano (CS)	29	136	22	A/2	U	6,5 vani	[REDACTED]
			28	C/2	U	77 Mq	[REDACTED]
			27	C/2	U	64 Mq	[REDACTED]



2. RISPOSTE AI QUESITI

2.0 ANALISI PRELIMINARE

Verificata l'adeguatezza e la completezza della documentazione ex art.567 c.p.c. , dall'analisi degli atti della procedura si precisa che :

- il creditore precedente ha depositato certificazione notarile sostitutiva sottoscritta dal notaio Avv. Sergio Cappelli e redatta il 26/03/2021 che risale agli atti trascritti nell'ultimo ventennio a tutto il 17 Marzo 2021;
- nella suddetta certificazione notarile sostitutiva vengono indicati i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati;
- vengono allegati alla presente relazione, in quanto non depositati dal creditore precedente, le visure catastali storiche degli immobili (Allegato n° 4);
- vengono allegati alla presente relazione, in quanto non depositati dal creditore precedente, i certificati di stato civile degli esecutati e i relativi certificati di matrimonio rilasciati dal comune di Bisignano (CS) e dal Comune di Spezzano della Sila (Allegato n° 5).

2.1 QUESITO N°1

Pronveda 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;

Il sottoscritto ha provveduto ad effettuare due sopralluoghi, il primo in data 28 settembre 2021 e il secondo in data 26 ottobre 2021 allo scopo di prendere visione dei beni immobili oggetto dell'esecuzione e di accertare l'esatta ubicazione degli stessi nel contesto urbanistico, la loro consistenza.

Gli immobili, oggetto della presente perizia, sono costituiti da un appartamento per civile abitazione posto al piano primo con annesso locale sottotetto posto al quarto piano e da due magazzini adiacenti posti al piano primo sottostrada di un fabbricato residenziale sito nel Comune di Bisignano (CS).

Attualmente, dalla documentazione catastale si evince che i beni oggetto della presente perizia possiedono le seguenti caratteristiche (Allegato n° 4):

Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Proprietà Catastale
Bisignano (CS)	29	136	22	A/2	U	6,5 vani	
			28	C/2	U	77 Mq	
			27	C/2	U	64 Mq	

Gli immobili individuati al Subalterno 22 e 28 sono di proprietà della Sig. MAURO MARIA PIA alla quale sono pervenuti con atto di donazione rogato dal Notaio Gisonna Leucio il 15 Settembre 2006 (Allegato n°6) trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza ai NN. 32073/21533 del 19/09/2006.

Con lo stesso atto di donazione l'immobile individuato al Subalterno 27 è diventato di proprietà della Sig.ra [REDACTED].

Gli immobili fanno parte di un fabbricato posto a Nord del Largo "Piano dell'Olmo", confinante con [REDACTED] del Comune di Bisignano (CS) dalla quale c'è l'accesso al civico n° [REDACTED]. Sugli altri lati confina con altre proprietà.

L'appartamento posto al primo piano confina con vano scale , altra proprietà , [REDACTED] e corte comune per due lati mentre la soffitta posta al piano quarto confina con vano scale, corte comune ed altre proprietà.

I magazzini posti al piano primo sottostrada, sono adiacenti e confinano con vano scale e corte comune.

L'area è circondata da altri edifici e la zona è dotata delle infrastrutture primarie. L'immobile è inserito in un contesto territoriale tipico del piccolo paese e comunque è posto in una zona periferica ma a pochi metri dal centro del Comune di Bisignano (CS).

L'edificio è fornito degli impianti tecnologici primari ma si mostra esternamente in uno stato ancora incompleto in quanto manca l'intonaco esterno.

Il fabbricato destinato a civile abitazione con strutture portanti in cemento armato, allacciato alla rete idrica e fognaria comunale è stato costruito con Permesso di Costruire N°1587 del 26/04/1975 (Allegato n°7) rilasciata dal Comune di Bisignano (CS).

Come verrà indicato nel QUESITO n° 4 il fabbricato presenta una pratica di condono edilizio ancora non completata.



La situazione dei luoghi è rappresentata dalle foto allegate alla presente relazione (Allegato n° 8).

Per la formulazione dei lotti sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- Univoca identificazione catastale;
- Omogeneità e funzionalità del singolo lotto ;
- Vendibilità separata;

In base a queste valutazioni, avendo ogni immobile una propria identificazione catastale, un proprio ingresso risulta conveniente individuare un lotto di vendita per ognuno di essi nella loro consistenza attuale.

Pertanto :

- **Lotto N°1** : Appartamento adibito a civile abitazione posto al piano primo con annessa porzione di sottotetto posto al piano quarto, composto da 6,5 vani catastali (Censito al N.C.E.U. del Comune di Bisignano (CS) - Foglio 29 Part. 136 Sub. 22, categoria A/2, classe U, R.C. Euro 335,70) ;
- **Lotto N°2** : Magazzino posto al piano primo sottostrada, consistenza 64 Mq e superficie catastale 72 Mq (Censito al N.C.E.U. del Comune di Bisignano (CS) - Foglio 29 Part. 136 Sub. 27, categoria C/2, classe U, R.C. Euro 115,69) ;
- **Lotto N°3** : Magazzino posto al piano primo sottostrada, consistenza 77 Mq e superficie catastale 78 Mq (Censito al N.C.E.U. del Comune di Bisignano (CS) - Foglio 29 Part. 136 Sub. 28, categoria C/2, classe U, R.C. Euro 139,19) ;

2.2 QUESITO N°2

Provveda, 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;

Il progetto del fabbricato in questione, come verrà meglio dettagliato nel quesito n° 4, originariamente prevedeva il piano seminterrato, il piano terra e il piano primo (Allegato n° 7). In corso di costruzione però, sono stati realizzati altri due piani in più ed è stata presentata domanda di sanatoria (Allegato n° 9).

Descrizione dei singoli immobili :



- Comune di Bisignano (CS) – Foglio 29 Part. 136 Sub. 22

Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Proprietà Catastale
Bisignano (CS)	29	136	22	A/2	U	6,5 vani	[REDACTED]

Il fabbricato destinato a civile abitazione con strutture portanti in cemento armato, allacciato alla rete idrica e fognaria comunale è stato costruito con Permesso di Costruire N°1587 del 26/04/1975 (Allegato n°7) rilasciata dal Comune di Bisignano (CS).

Dal sopralluogo effettuato in data 29 Settembre 2021 con la presenza del Sig. [REDACTED] marito della Sig.ra [REDACTED] (Allegato n° 2), si evince subito che l'appartamento è destinato a civile abitazione.

L'immobile che ha una estensione di circa Mq 160 e al quale si accede dal vano scale comune, non risulta però in un buono stato conservativo in quanto utilizzato solo saltuariamente come residenza dalla famiglia della Sig.ra [REDACTED] spesso all'estero per motivi di lavoro.

I pavimenti sono in gres porcellanato, le pareti intonacate e tinteggiate bianche.

Il riscaldamento dell'immobile è fatto solo con un caminetto posto in cucina , con un condizionatore a split posto in soggiorno e con delle stufe elettriche portatili. Nel sopralluogo , il Sig. [REDACTED] ha confermato che il riscaldamento , soprattutto nella stagione invernale è insufficiente.

Non è previsto impianto di raffrescamento in quanto, per la posizione geografica, non si raggiungono temperature non adeguate nemmeno in piena estate.

L'appartamento doveva essere composto da un ampio soggiorno, una cucina, 3 camere da letto , due bagni ma dal sopralluogo è emerso che un bagno non è stato completato (non ci sono rivestimenti né impianti) ed è utilizzato come deposito di materiale.

Gli impianti, sia elettrico che idrico, sono sottotraccia ma diversi corpi illuminanti sono costituiti da una semplice lampadina o plafoniere incomplete.

Dalle dichiarazione del Sig. [REDACTED] si è appurato che il fabbricato non ha condominio e le spese comuni (luci scale) sono divise tra i proprietari mentre le pulizie scale vengono fatte autonomamente.

All'appartamento catastalmente è annessa una porzione di sottotetto posta al piano quarto che nella realtà non è fisicamente definita. Infatti il sottotetto è tutto allo stato rustico, con le travi in legno del tetto a vista e come si evince dalle foto indicate (Allegato n° 8) non è diviso da pareti ed è utilizzato per il posizionamento di una cisterna di acqua e deposito.



La porzione in questione ha comunque una altezza media di circa 1,50 m e pertanto può avere solo la funzione di deposito.

La situazione dei luoghi è rappresentata dalle foto indicate alla presente relazione (Allegato n° 8).

Per quanto attiene le caratteristiche dell'immobile in relazione all'art. 10 del D.P.R. 633/1972, considerando che si possono considerare trascorsi 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino, si ritiene che per la vendita non è possibile l'esenzione dell'IVA.

- Comune di Bisignano (CS) – Foglio 29 Part. 136 Sub. 27

Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Proprietà Catastale
Bisignano (CS)	29	136	27	C/2	U	64 Mq	[REDACTED]

Originariamente il piano seminterrato/primo sottostrada era un unico immobile adibito a oleificio/frantoi, successivamente è stato diviso e l'immobile in questione ne costituisce una porzione di 64 Mq.

Dal sopralluogo effettuato in data 26 Ottobre 2021 con la presenza del Sig. [REDACTED] fratello delle esecutate (Allegato n° 2) si evince che l'immobile non ha pavimentazione a parte il solo massetto di cemento e se pure sono presenti plafoniere ed impianto elettrico fuori traccia non è presente attualmente nessuna fornitura di energia elettrica in quanto utilizzato come saltuariamente deposito.

Inoltre, dal sopralluogo è emerso che la porta di ingresso è stata installata su una sporgenza coperta di circa 1,5 m realizzata in blocchi di cemento non presente in progetto. Per il ripristino dei luoghi è prevista una spesa di circa 1.000 € (mille euro) che sarà detratta dal valore di stima.

La situazione dei luoghi è rappresentata dalle foto indicate alla presente relazione (Allegato n° 8).

Per quanto attiene le caratteristiche dell'immobile in relazione all'art. 10 del D.P.R. 633/1972, prendendo atto che si possono considerare trascorsi 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino, si ritiene che per la vendita di questi immobili non è possibile l'esenzione dell'IVA.

- Comune di Bisignano (CS) – Foglio 29 Part. 136 Sub. 28

Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Proprietà Catastale
Bisignano (CS)	29	136	28	C/2	U	77 Mq	[REDACTED]



Originariamente il piano seminterrato/primo sottostrada era un unico immobile adibito a oleificio/frantoio, successivamente è stato diviso e l'immobile in questione ne costituisce una porzione di 77 Mq.

Dal sopralluogo effettuato in data 28 Settembre 2021 con la presenza del Sig. [REDACTED] marito della Sig.ra [REDACTED] (Allegato n° 2), si evince che l'immobile ha pavimentazione in gress e sono presenti plafoniere ed impianto elettrico fuori traccia collegato, per come dichiarato dal Sig. [REDACTED], all'impianto dell'appartamento posto al primo piano.

Come si evince dall'atto di donazione rogato dal Notaio Gisonna Leucio il 15 Settembre 2006 (Allegato n° 6) trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza ai NN. 32073/21533 del 19/09/2006, il ripostiglio annesso al locale/deposito in oggetto, resta gravato da servitù di passaggio in favore di tutti gli altri beni facenti parte del fabbricato di cui esso è parte.

Il locale è utilizzato come deposito.

La situazione dei luoghi è rappresentata dalle foto indicate alla presente relazione (Allegato n° 8).

Per quanto attiene le caratteristiche dell'immobile in relazione all'art. 10 del D.P.R. 633/1972, prendendo atto che si possono considerare trascorsi 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino, si ritiene che per la vendita non è possibile l'esenzione dell'IVA.

2.3 QUESITO N°3

Provveda 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;

L'immobile è stato realizzato a partire dal 1975 con Permesso di Costruire N°1587 del 26/04/1975 (Allegato n°7) rilasciata dal Comune di Bisignano (CS).



2.4 QUESITO N°4

Provveda ad accettare, 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 specifichi 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;

L'immobile è stato realizzato a partire dal 1975 con Permesso di Costruire N°1587 del 26/04/1975 (Allegato n°7) rilasciato dal Comune di Bisignano (CS) al Sig. [REDACTED] e al Sig. [REDACTED].

Il progetto del fabbricato in questione, originariamente prevedeva il piano seminterrato e due piani elevati ognuno composto da due appartamenti di 5 vani utili (cucina, bagno, gabinetto di servizio, ripostiglio, e corridoio di disimpegno) (Allegato n° 7).

In corso di costruzione però, sono stati realizzati altri due piani elevati di uguale consistenza e per questi è stata presentata domanda di sanatoria dal Sig. [REDACTED] per gli abusi edilizi di cui alla legge 28 febbraio 1985, n. 47, in data 31/12/1986, progressivo n° 0749754112 protocollo comune di Bisignano (CS) N° 17385 (Allegato n° 9).

Dall'analisi della pratica fatta in collaborazione con l'ufficio tecnico del Comune di Bisignano (CS) risulta che sono state pagate le oblazioni ma non è stata conclusa la pratica, infatti :

- in data 11/08/1987 il Sig. [REDACTED] titolare del Permesso di Costruire ha integrato la pratica con la terza rata (Allegato n° 9);
- in data 12/12/1988 il Comune di Bisignano (CS) ha richiesto al Sig. [REDACTED] per il completamento della Concessione in sanatoria la seguente documentazione (Allegato n° 9):



- o Certificato di idoneità statica;
- o Perizia giurata ;
- o Prove fotografiche;
- o Atto notorietà epoca abuso;
- o Certificato di residenza.

- in data 02/12/1994 il Comune di Bisignano (CS), ha richiesto al Sig. [REDACTED] per il completamento della Concessione in sanatoria la stessa documentazione del 12/12/1988 oltre ad un versamento di 448.200 Lire per oneri di urbanizzazione ai sensi della legge 28/01/1977 n°10. Tali oneri sono stati versati in data 15/12/1994 (Allegato n°9) ma la documentazione non risulta prodotta.

Dopo tale data non si è riscontrata ulteriore documentazione in merito, pertanto, per il completamento della Concessione in sanatoria che riguarda l'intero fabbricato di cui i beni in esame fanno parte, rimane da produrre la documentazione tecnica indicata nella richiesta del 12/12/1988 .

Per stabilire i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria, bisognerebbe accedere anche agli altri immobili facente parte del fabbricato e reperire la relativa documentazione tecnica. Pertanto , sommariamente si ritiene sia necessario un costo di circa 10.000 € per produrre la documentazione richiesta.

2.5 QUESITO N°5

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

Nella presente procedura, non risultano pignorati terreni .

2.6 QUESITO N°6

Provveda 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;



Attualmente, i cespiti sono regolarmente accatastati e i dati sono rispondenti a quelli specificati nell'atto di pignoramento.

Dalla relativa documentazione si evince che i beni oggetto della presente perizia possiedono le seguenti caratteristiche (Allegato n° 4):

Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Proprietà Catastale
Bisignano (CS)	29	136	22	A/2	U	6,5 vani	[REDACTED]
			28	C/2	U	77 Mq	[REDACTED]
			27	C/2	U	64 Mq	[REDACTED]

2.7 QUESITO N°7

Provveda 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; Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Gli immobili individuati al N.C.E.U. del Comune di Bisignano (CS) al Foglio n° 29 – Particella n° 136 – Subaltemi n° 22 e 28 sono di piena proprietà della Sig.ra [REDACTED] con atto di donazione rogato dal Notaio Gisonna Leucio il 15 Settembre 2006 (Allegato n° 6) trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza ai NN. 32073/21533 del 19/09/2006.

Con lo stesso atto di donazione l'immobile individuato al N.C.E.U. del Comune di Bisignano (CS) al Foglio n° 29 – Particella n° 136 – Subaltempo 27 è diventato di piena proprietà della Sig.ra [REDACTED].

Il pignoramento immobiliare è stato notificato alle esecutate in data 05/02/2021.



Dall'analisi della documentazione dell'Agenzia del Territorio (Allegato n° 10) non si evincono variazioni di intestazione e di proprietà dalla data dell'atto di donazione alla data di notifica del pignoramento.

Sui magazzini identificati ai Subb. 27 e 28 risulta gravare anche un pignoramento immobiliare notificato dal Tribunale di Cosenza il 02/08/2008, Repertorio 466, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 03/09/2008 ai NN. 30654/22719 a favore di Intesa Sanpaolo Spa. Questa procedura, come indicato nel decreto di fissazione di udienza, dovrebbe essere già definita, con estinzione, come dedotto in atto di pignoramento (R.G. 147/2008 E.I.) (Allegato n° 1).

2.8 QUESITO N°8

Provveda 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;

Dall'analisi della relazione notarile redatta dal notaio Avv. Sergio Cappelli di Bisignano (CS) che esamina gli atti di trasferimento nell'ultimo ventennio a tutto il 17 marzo 2021 (Allegato n° 11) e dalle ispezioni ipotecarie fatte all'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare (Allegato n° 10), risulta che gli immobili individuati al N.C.E.U. del Comune di Bisignano (CS) al Foglio n° 29 – Particella n° 136 – Subalterni n° 22 e 28 sono di proprietà piena e assoluta della Sig.ra [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di proprietà in regime di separazione dei beni, mentre l'immobile individuato al N.C.E.U. del Comune di Bisignano (CS) al Foglio n° 29 – Particella n° 136 – Subalterno 27 è di proprietà piena e assoluta della Sig.ra [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di proprietà bene personale.

Gli immobili sono liberi da trascrizione ed iscrizioni pregiudizievoli ad eccezione di :

**Per gli immobili individuati al N.C.E.U. del Comune di Bisignano (CS) al Foglio n° 29 –
Particella n° 136 – Subalterni 27 e 28**

- Trascrizione del 19/09/2006 – Registro Particolare 21533 Registro Generale 32073 – Pubblico Ufficiale Gisonna Leucio – Repertorio 302718/49514 del 15/09/2006 – ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA;
- Pignoramento immobiliare notificato dal Tribunale di Cosenza il 02/08/2008, Repertorio 466, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 03/09/2008 ai NN. 30654/22719 a favore di Intesa Sanpaolo Spa;

- Ipoteca volontaria di rinnovazione (riferita a quella precedentemente iscritta in data 23/04/1998 al n° 942 R.P.) derivante da concessione a garanzia di mutuo , rogata dal Notaio Micciulli Nicola il 22/04/1998 , Repertorio 81494, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 09/03/2018 ai NN. 5950/624;
- Pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Cosenza il 05/02/2021, Repertorio 34, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza –Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 17/03/2021 ai NN. 6878/5414 in favore di Penelope SPV S.r.l..

**Per l'immobile individuato al N.C.E.U. del Comune di Bisignano (CS) al Foglio n° 29 –
Particella n° 136 – Subalterno 22**

- Trascrizione del 19/09/2006 – Registro Particolare 21533 Registro Generale 32073 – Pubblico Ufficiale Gisonna Leucio – Repertorio 302718/49514 del 15/09/2006 – ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA;
- Pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Cosenza il 05/02/2021, Repertorio 34, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza –Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 17/03/2021 ai NN. 6878/5414 in favore di Penelope SPV S.r.l..

Come dichiarato in sede di sopralluogo , non è costituito nessun condominio per il fabbricato che ospita gli immobili oggetto della presente perizia.

Inoltre :

- Relativamente agli immobili identificati al N.C.E.U. del Comune di Bisignano (CS) al Foglio n° 29 – Particella n° 136 – Subalterni 27 e 28 risulta gravare un pignoramento immobiliare notificato dal Tribunale di Cosenza il 02/08/2008, Repertorio 466, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 03/09/2008 ai NN. 30654/22719 a favore di Intesa Sanpaolo Spa. Questa procedura, come indicato nel decreto di fissazione di udienza, dovrebbe essere già definita, con estinzione, come dedotto in atto di pignoramento (R.G. 147/2008 E.I.) (Allegato n° 1).
- relativamente all'immobile individuato al N.C.E.U. del Comune di Bisignano (CS) al Foglio n° 29 – Particella n° 136 – Subalterno 28 , come si evince dall'atto di donazione rogato dal Notaio Gisonna Leucio il 15 Settembre 2006 (Allegato n° 6) trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza ai NN. 32073/21533 del 19/09/2006, il ripostiglio annesso al locale/deposito in oggetto, resta gravato da servitù di passaggio in favore di tutti gli altri beni facenti parte del fabbricato di cui esso è parte.



2.9 QUESITO N°9

Pronvveda 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, nonche' per le eventuali spese condominiali insolute;



Per la stima degli immobili viene adottato il criterio sintetico-comparativo che consente di determinare il valore di un bene, deducendolo da quello altrove di fatto attribuito ad un altro bene che presenti caratteristiche simili a quello oggetto di accertamento.

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, gli elementi a base della comparazione sono stati acquisiti da:

- informative delle agenzie immobiliari;
- vendite recenti di beni con caratteristiche similari nella stessa località ;
- quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio dalle quali si evince che :



Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: COSENZA

Comune: BISIGNANO (CS)

Fascia/zona: Periferica/ PERIFERICA - VIA SAN FRANCESCO, CONTRADA ACQUA DI FICO

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valore Locazione (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	475	660	L	1,8	2,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	380	560	L	1,5	2,2	L
Box	NORMALE	280	380	L	1,4	2	L
Ville e Villini	NORMALE	500	720	L	2	2,7	L

Dove :

Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Inoltre si è tenuto presente dei seguenti fattori peculiari:

- 1) L'intero fabbricato non si presenta in buono stato di conservazione, manca delle rifiniture esterne e inoltre come indicato nel QUESITO N°2 l'appartamento oltre ad avere un bagno completamente non realizzato ha rifiniture poco curate e l'impianto termico insufficiente. I magazzini, inoltre, oltre ad essere sottostrada non hanno impianti;
- 2) La tipologia di fabbricato e le dimensioni non risultano confacenti alle attuali richieste del mercato;
- 3) L'immobile non è dotato di particolari servizi come ascensori, impianti comuni;
- 4) L'intero fabbricato ha una Concessione in sanatoria ancora incompleta per come descritto nel QUESITO N°4.

Da indagini di mercato, per questa tipologia di immobili, il prezzo di mercato oscilla da un minimo di euro 500,00 per metro quadro ad un massimo di euro 800,00 per metro quadro per l'appartamento e un prezzo di mercato che oscilla da un minimo di euro 250,00 per metro quadro ad un massimo di euro 350,00 per metro quadro per i magazzini.

Pertanto, per l'appartamento è stato attribuito a metro quadrato il valore di euro 700,00 mentre per i magazzini un valore a metro quadrato pari a euro 300,00;

il calcolo del valore dei lotti è il seguente:

- **LOTTO N° 1** : Appartamento adibito a civile abitazione posto al piano primo con annessa porzione di sottotetto posto al piano quarto, composto da 6,5 vani catastali (Censito al N.C.E.U. del Comune di Bisignano (CS) - Foglio 29 Part. 136 Sub. 22, categoria A/2, classe U, R.C. Euro 335,70)

$$\text{€ } 700,00 (\text{prezzo attribuito}) \times 160,00 \text{ Mq} = \text{€ } 112.000,00 ;$$



VALORE DEL BENE: € 112.000,00

- **LOTTO N° 2 :** Magazzino posto al piano primo sottostrada, consistenza 64 Mq e superficie catastale 72 Mq (Censito al N.C.E.U. del Comune di Bisignano (CS) - Foglio 29 Part. 136 Sub. 27, categoria C/2, classe U, R.C. Euro 115,69) ;

€ 300,00 (*prezzo attribuito*) X 64,00 Mq = € 19.200,00 ;

SPESE DA SOSTENERE PER RIPRISTINO LUOGHI (come indicato nel QUESITO n°2) : - € 1.000,00

VALORE DEL BENE: € 18.200,00



- **LOTTO N° 3 :** Magazzino posto al piano primo sottostrada, consistenza 77 Mq e superficie catastale 78 Mq (Censito al N.C.E.U. del Comune di Bisignano (CS) - Foglio 29 Part. 136 Sub. 28, categoria C/2, classe U, R.C. Euro 139,19) ;

€ 300,00 (*prezzo attribuito*) X 77,00 Mq = € 23.100,00 ;

VALORE DEL BENE: € 23.100,00

2.10 QUESITO N°10

Provveda 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;

Per la formulazione dei lotti sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- Univoca identificazione catastale;
- Omogeneità e funzionalità del singolo lotto ;
- Vendibilità separata;

In base a queste valutazioni, avendo ogni immobile una propria identificazione catastale, un proprio ingresso risulta conveniente individuare un lotto di vendita per ognuno di essi nella loro consistenza attuale.

Pertanto :

- **Lotto N°1 :** Appartamento adibito a civile abitazione posto al piano primo con annessa porzione di sottotetto posto al piano quarto, composto da 6,5 vani catastali (Censito al N.C.E.U. del Comune di Bisignano (CS) - Foglio 29 Part. 136 Sub. 22, categoria A/2, classe U, R.C. Euro 335,70) ;

VALORE DEL BENE: € 112.000,00



- **Lotto N°2 :** Magazzino posto al piano primo sottostrada, consistenza 64 Mq e superficie catastale 72 Mq (Censito al N.C.E.U. del Comune di Bisignano (CS) - Foglio 29 Part. 136 Sub. 27, categoria C/2, classe U, R.C. Euro 115,69) ;

VALORE DEL BENE: € 18.200,00



- **Lotto N°3 :** Magazzino posto al piano primo sottostrada, consistenza 77 Mq e superficie catastale 78 Mq (Censito al N.C.E.U. del Comune di Bisignano (CS) - Foglio 29 Part. 136 Sub. 28, categoria C/2, classe U, R.C. Euro 139,19) ;

VALORE DEL BENE: € 23.100,00



2.11 QUESITO N°11

Provveda 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;

Gli immobili sono occupati e di piena proprietà delle esecutate. In particolare :

- l'appartamento di proprietà della Sig.ra [REDACTED] è occupato periodicamente dalla stessa che ci vive con la sua famiglia.

- i magazzini sono occupati rispettivamente delle esecutate ed utilizzati come deposito.



Dalle dichiarazione del Sig. [REDACTED] marito della Sig.ra [REDACTED] fatte in sede di sopralluogo (Allegato n° 2), si è appurato che il fabbricato non ha condominio e le spese comuni (luci scale) sono divise tra i proprietari mentre le pulizie scale vengono fatte autonomamente.



2.12 QUESITO N°12

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

Ipotesi non verificata.



2.13 QUESITO N°13

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

Planimetrie e congrua documentazione fotografica sono indicate alla presente perizia (Allegato n° 4 e Allegato n° 8).

2.14 QUESITO N°14

Provveda 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 veda l'allegato foglio riassuntivo.



2.15 QUESITO N°15

Provveda 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".

Contestualmente al deposito della presente relazione, composta da n. 28 pagine dattiloscritte e da n. 11 allegati, corredata di planimetrie e fotografie relative ai lotti, viene inviata versione della stessa conforme alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008).

CONCLUSIONI

Espletato completamente il mandato conferitogli, il sottoscritto ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatagli e rassegnando la presente relazione, resta a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Sono allegati alla presente relazione e ne costituiscono parte integrante n° 11 gruppi di elaborati.



Cosenza, 05 Gennaio 2022

Il C.T.U.

Ing. Montanini Andrea

