

TRIBUNALE DI COSENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



***RELAZIONE DI CONSULENZA
TECNICA D'UFFICIO***

Esecuzione immobiliare n. 34/2022/R.G.E.I.

Creditore procedente: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx



Debitore esecutato: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Giudice: Ill.mo Dott. Sicilia Giuseppe



C.T.U.: Ing. Papaiani Francesco



1. PREMESSA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSO CHE

- il Giudice dell'esecuzione Dott. Sicilia Giuseppe, con decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati e di contestuale fissazione dell'udienza per la determinazione delle modalità di vendita del 12/10/2022, ha nominato quale C.T.U., attraverso notificazione di cancelleria avvenuta nella stessa data 12/10/2022, il sottoscritto Ing. Papaiani Francesco, nato a Cosenza il 14/10/1984 e residente in Piane Crati (CS) - Corso Garibaldi n. 116, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n. 5300/A, iscritto all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Cosenza al n. 4333, per l'Esecuzione Immobiliare n. 34/2022/R.G.E.I. promossa dalla xxxxxxxxxxxxxxxx contro il Sig. xxxxxxxxxxxxxxxx;
- in data 19/10/2023 il sottoscritto C.T.U. ha depositato telematicamente accettazione di incarico e giuramento, secondo il modello presente nel decreto di fissazione di udienza e di nomina; il Giudice ha disposto che il nominato esperto provvedesse alla redazione di relazione di stima in conformità a quanto disposto dall'art. 173 bis disp att c.p.c., disponendo che lo stesso esperto depositasse la relazione di stima almeno 30 giorni prima dell'udienza (fissata prima per l'11/04/2023, poi rinviata al 25/09/2023 e, infine, all'08/01/2024) e ne inviasse copia ai creditori

procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, al momento del deposito, concedendo al debitore fino a 20 giorni e ai creditori fino a 10 giorni prima dell'udienza per l'invio di eventuali osservazioni (ai creditori anche in replica al debitore) alla relazione di stima, concedendo al perito termine fino a giorni 5 prima dell'udienza per precisazioni e repliche alle osservazioni svolte al proprio elaborato peritale; il Giudice ha disposto i seguenti controlli preliminari:

- 1) in primo luogo procedere 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 precisando se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato oppure se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva;
- 2) in secondo luogo, 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);

3) in terzo luogo, precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare, acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine;

- inoltre, il Giudice ha disposto di redigere la perizia di stima secondo lo schema già in uso presso il Tribunale di Cosenza con i precedenti G.E. e, dunque:

- 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 I.V.A. per l'imponibilità I.V.A. essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

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

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

pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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

6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso



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

- 8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 9) a determinare il valore degli immobili pignorati; ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti

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

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

11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo 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;

- 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;

- con lo stesso decreto è stato assegnato al sottoscritto un fondo spese di euro 500,00, posto provvisoriamente a carico del creditore pignorante;
- in data 24/10/2022, dopo accordi telefonici intercorsi con l'Avv. Altomare Rosa Patrizia, quest'ultima (in qualità di custode) ha inviato al debitore raccomandata A/R per comunicare accesso all'immobile pignorato per la data del 09/11/2022;
- il sottoscritto ha richiesto tale fondo spese a mezzo pec del 27/10/2022, inviata al difensore costituito del creditore procedente;
- dopo aver effettuato uno studio accurato di tutti i documenti presenti nel fascicolo telematico e dopo avere acquisito la documentazione necessaria a procedere alle fasi successive, il sottoscritto C.T.U., in data 09/11/2022, alle ore 16.30, si è recato in Santa Caterina Albanese (CS) ove è sito



l'immobile oggetto di pignoramento; oltre al sottoscritto C.T.U. era presente il custode nominato; nonostante i tentativi di accedere all'interno dell'immobile non è stato possibile effettuare l'accesso al bene; tale circostanza si può evincere dal verbale di accesso del 09/11/2023 depositato dal custode;

- in data 14/11/2022 il sottoscritto C.T.U. si è recato presso la Direzione Provinciale di Cosenza dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale - Territorio, per depositare istanza di accesso alla scheda planimetrica catastale dell'immobile oggetto di pignoramento e all'elaborato planimetrico catastale (già redatta nei precedenti giorni), protocollo n. CS0187792/2022; è presente solo la scheda planimetrica relativa all'abitazione pignorata (allegato n. 1 della relazione), mentre non è presente in banca dati catastale l'elaborato planimetrico catastale; la scheda planimetrica catastale dell'abitazione è stata rilasciata dall'Agenzia delle Entrate nella stessa data del 14/11/2022; tale documentazione è stata richiesta al fine di effettuare verifiche di regolarità e conformità catastale dell'immobile pignorato;

- in data 16/11/2022 il sottoscritto C.T.U., a seguito di contatti telefonici intercorsi, ha inviato comunicazione all'Avv. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (difensore costituito del debitore) per fissare accesso all'immobile pignorato per il 23/11/2022, ore 16.15 (allegato n. 2 della presente);

successivamente è stato richiesto dal debitore al sottoscritto C.T.U. di posticipare l'accesso all'immobile alla data del 30/11/2022, ore 16.00;

- in data 30/11/2022, alle ore 16.00, il sottoscritto C.T.U. si è recato a Santa Caterina Albanese presso l'immobile pignorato; erano presenti, oltre al sottoscritto C.T.U., il debitore e il custode nominato; il debitore, identificato come da separato verbale redatto dal custode, ha dichiarato che nell'abitazione pignorata abita il proprio nucleo familiare composto dalla moglie e dalla figlia minorenni di 12 anni; il custode ha lasciato i luoghi alle ore 16.45; fino alle ore 19.00 il sottoscritto C.T.U. ha eseguito i rilievi metrici di tutta l'abitazione; a tal proposito ha dovuto redigere gli schemi grafici dei due livelli di cui si compone l'abitazione e poi riportare tutte le misurazioni effettuate; l'abitazione presenta struttura in calcestruzzo armato, tamponatura e tramezzature in laterizio, pavimento in cotto al piano terra e in monocottura al primo piano; i bagni e la cucina sono rivestiti con mattonelle di ceramica, gli infissi sono in alluminio con vetrocamera, le porte interne sono in legno e le porte di ingresso sono in alluminio; è presente una stufa in legno che rappresenta il generatore di calore dell'abitazione; è presente cancello con apertura manuale (in precedenza era automatica) per accedere all'abitazione e sono presenti impianti elettrico e idrico-sanitario; dalle ore 19.00 alle ore 19.30 il sottoscritto C.T.U. ha provveduto ad effettuare i rilievi fotografici per n.

44 ritrazioni fotografiche (con almeno una fotografia per ciascuno degli ambienti che compone l'abitazione); il verbale di sopralluogo (allegato n. 3 della presente) si compone di n. 2 pagine, oltre altre due pagine dove sono annotati i rilievi metrici effettuati con i relativi schemi grafici; il sopralluogo ha avuto termine alle ore 19.40;

- nelle date 22/11/2022 e 15/12/2022 il sottoscritto C.T.U., dal momento che il creditore procedente non aveva ancora provveduto ad effettuare il pagamento del fondo spese stabilito, ha sollecitato tale pagamento per mezzo n. 2 pec indirizzate all'Avv. xxxxxxxxxxxx, difensore costituito del creditore procedente (allegato n. 4 della presente);
- in data 19/12/2022 è pervenuto, da parte del creditore procedente, bonifico bancario in favore del sottoscritto C.T.U. per il pagamento del fondo spese stabilito dal Giudice;
- in data 05/04/2023 il sottoscritto C.T.U. ha effettuato, a seguito di prenotazione effettuata il 30/03/2023 e di compilazione della richiesta di accesso alla visura catastale, presso la Direzione Provinciale di Cosenza dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale - Territorio, visura catastale storica dell'immobile oggetto di pignoramento, protocollata al n. CS0058841, ottenendo il rilascio di tale visura e il relativo prospetto di liquidazione (n. 8788 del 05/04/2023); visura catastale storica e relativo prospetto di liquidazione sono riportati all'allegato n. 5 della presente;

- in data 11/04/2023 il sottoscritto C.T.U. ha richiesto al Sig. xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx di fornire il titolo di provenienza dell'immobile pignorato; prontamente il Sig. xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx ha fornito al sottoscritto C.T.U. l'atto di compravendita per Notaio xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, rep. xxxxxx, stipulato il xx/xx/xxxx (allegato n. 6 della presente);
- in data 11/04/2023 il sottoscritto C.T.U. ha depositato istanza di proroga dei termini, richiedendo una proroga di 40 giorni; tale proroga è stata concessa in sede di udienza dell'11/04/2023, con rinvio al 25/09/2023;
- in data 13/04/2023 il sottoscritto C.T.U. ha depositato presso il Servizio Area Tecnica del Comune di Santa Caterina Albanese richiesta di accesso agli atti e di documentazione tecnica, con particolare riferimento alla concessione edilizia n. xx/xx rilasciata dal Sindaco del Comune di Santa Caterina Albanese il xx/xx/xxxx, oltre che alla relativa autorizzazione di agibilità; inoltre, è stato richiesto di poter acquisire tutta la documentazione progettuale e le eventuali autorizzazioni e certificazioni (permessi di costruire, concessioni edilizie, licenze edilizie, varianti e/o sanatorie a tali titoli abilitativi, D.I.A., S.C.I.A., certificato di agibilità e/o di abitabilità, ecc.) relativamente all'immobile pignorato; tale richiesta è riportata all'allegato n. 7 della presente relazione;
- in data 20/06/2023 il sottoscritto C.T.U. si è recato presso la Direzione Provinciale di Cosenza dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale -

Territorio, per depositare istanza di ispezione ipotecaria relativa all'immobile oggetto di pignoramento, protocollata al n. CS52953 e precedentemente redatta dal sottoscritto; tale richiesta è stata subito evasa dal suddetto ufficio, nella stessa data 20/06/2023, e così il sottoscritto ha ricevuto la visura ipotecaria dell'immobile pignorato (ispezione ipotecaria n. CS52957/3) e il relativo prospetto di liquidazione n. 17344 del 20/06/2023, quietanza di pagamento n. 935/503 del 20/06/2023; l'ispezione ipotecaria e il relativo prospetto di liquidazione sono riportati all'allegato n. 8 della presente;

- in data 14/09/2023 il sottoscritto C.T.U. ha redatto la richiesta di documentazione riguardante eventuale presenza di vincoli locativi ovvero di contratti di locazione sull'immobile oggetto di pignoramento; tale richiesta (di cui all'allegato 9 della presente) è stata trasmessa telematicamente alla Direzione Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza nella stessa data del 14/09/2023 ed è stata protocollata in data 14/09/2023 al n. 173918;
- dal momento che il Comune di Santa Caterina Albanese non aveva ottemperato alla richiesta di accesso agli atti per estrazione di documentazione tecnica (precedentemente richiesta il 13/04/2023), il sottoscritto C.T.U., in data 18/09/2023 ha effettuato sollecito a mezzo pec per poter avere la documentazione tecnica richiesta (allegato n. 10);



- in data 25/09/2023 il sottoscritto C.T.U. ha depositato istanza per ulteriore proroga dei termini per il deposito; anche tale istanza è stata accolta, con rinvio all'udienza dell'08/01/2024; il sottoscritto C.T.U. ha altresì presenziato all'udienza del 25/09/2023 presso il Tribunale di Cosenza;
- dopo ulteriori solleciti telefonici al sottoscritto C.T.U. è stato consentito l'accesso agli atti, da parte del Comune di Santa Caterina Albanese, in data 25/09/2023; il sottoscritto C.T.U. si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Caterina Albanese, in data 25/09/2023, per effettuare personalmente la ricerca e per estrarre copia di tutta la documentazione tecnica necessaria per rispondere compiutamente ai quesiti posti dal Giudice; in particolare, tale documentazione è stata estratta al fine di effettuare le opportune verifiche urbanistiche e di conformità edilizia; sono stati ritirati tutti i documenti di cui all'allegato n. 11 della presente;
- in data 27/09/2023 l'Agenzia delle Entrate di Cosenza ha inviato al sottoscritto C.T.U., a mezzo pec, l'attestazione richiesta dallo scrivente nella precedente data del 14/09/2022; in tale attestazione (allegato n. 12 della presente) è riportato che, sulla base di quanto risulta dalle informazioni acquisite dalle interrogazioni dell'Anagrafe Tributaria, non risulta alcun contratto di locazione o altri vincoli locativi registrati e riguardanti l'immobile pignorato;



- in data 06/11/2023 il sottoscritto C.T.U. ha effettuato deposito di richiesta di certificazione di stato civile e di certificazione di residenza riguardante il Sig. xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx, presso l'Ufficio Anagrafe, Stato Civile, Leva ed Elettorale del Comune di Santa Caterina Albanese (allegato n. 13 della presente);
- nella stessa data 06/11/2023 il Comune di Santa Caterina Albanese, in persona dell'ufficiale di anagrafe, ha rilasciato i certificati richiesti (allegato n. 14 della presente);
- inoltre, sempre in data 06/11/2023 è stato rilasciato anche il certificato di stato di famiglia.

TUTTO CIÒ PREMESSO

il C.T.U., esaminati gli atti depositati nel fascicolo telematico ed operato lo studio degli stessi, effettuati il sopralluogo e le operazioni tecniche presso gli immobili pignorati, effettuate le necessarie ricerche, in particolare presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Cosenza (attestazione sull'esistenza di contratti di locazione), presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio (visura catastale storica, visura ipotecaria e scheda planimetrica riportate in allegato), esaminato il titolo di proprietà della parte debitrice riguardante l'immobile oggetto di pignoramento (allegato n. 4), avendo eseguito delle verifiche di carattere urbanistico e l'inquadramento urbanistico dell'immobile pignorato, avendo effettuato l'inquadramento



territoriale dell'immobile pignorato (allegato n. 16), effettuate vaste indagini di mercato al fine di stabilire il valore più probabile di mercato ed avendo raccolto ed elaborato le quotazioni O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate (allegato n. 17) e le offerte relative ad annunci immobiliari (allegato n. 18) avendo redatto gli elaborati grafici di cui agli all'allegato n. 19 e la documentazione fotografica di cui all'allegato n. 20, avendo predisposto altresì il foglio riassuntivo (allegato n. 21),

DEPOSITA

la propria Relazione di Consulenza Tecnica.



2. SVOLGIMENTO INCARICO DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

2.1. Verifiche preliminari: verifica della completezza della documentazione e descrizione sommaria dei beni per i quali la documentazione è valida e completa. Verificare, prima di ogni attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controllando la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento), restituendo gli atti al G.E., senza altra attività, nell'ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardino tutti i beni pignorati, descrivendo sommariamente i beni e procedendo alla redazione della perizia per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa.

La documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cod. proc. civ., prodotta dal creditore pignorante per l'immobile sito in Santa Caterina Albanese (CS) ed oggetto di pignoramento, è valida e completa.

In particolare, il creditore ha optato per il deposito della certificazione sostitutiva del certificato ipotecario ventennale rilasciato dal Notaio xxxxxx xxxxxxxx xxxxxx xxxxxx; tale certificazione riporta la data del xx/xx/xxxx.

Da tale certificazione risulta che oggetto del pignoramento in questione è:

- appartamento in Santa Caterina Albanese alla xxxxxxxx xxxxxxxx, riportato nel N.C.E.U. del Comune di Santa Caterina Albanese al foglio xx, particella xxx, categoria A/3 di classe 3, consistenza vani 7, piani T-1, superficie catastale mq 168 (escluse aree scoperte mq 158), rendita catastale euro 361,52.

Nella stessa certificazione notarile è riportato che, nel ventennio preso in esame, alla data del 23/02/2022, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

- all'esecutato la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile oggetto di esecuzione è pervenuta per atto di compravendita del xx/xx/xxxx, rep. n. xxxxx/xxxxx, per Notaio xxxxxxxx xxxxxxxx xxxxxxx, trascritto il xx/xx/xxxx nn. xxxxx/xxxxx, da potere di xxxxxx xxxxxx, nato a [REDACTED] (CS) il xx/xx/xxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx), e xxxxxxxx xxx, nato a xxxxxxxxxxx xxxxxxxx (CS) il xx/xx/xxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx); è stato espressamente stabilito che la proprietà dell'immobile di cui sopra sarebbe stata trasferita solo al momento del pagamento dell'ultima rata del prezzo e che il mancato pagamento alle rispettive scadenze anche di una sola rata di prezzo avrebbe comportato la risoluzione "ipso iure" del contratto con tutte le conseguenze di legge;

- annotazione a trascrizione nn. xxxxx/xxxx del xx/xx/xxxx derivante da cancellazione condizione sospensiva del xx/xx/xxxx, Notaio xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx, rep. nn. xxxxx/xxxx; xxxxxxx xxxxxx e xxxxxxx xxx hanno dichiarato di aver ricevuto in pagamento, da xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx, l'ulteriore somma a saldo prezzo di euro 31.000,00 dell'intero prezzo di vendita di euro 61.000,00; la parte venditrice ha rilasciato, pertanto, ampia quietanza di saldo e liberazione, dichiarando di non aver altro a pretendere; per effetto di quanto sopra, le parti si sono date reciprocamente atto che si è avverata la condizione sospensiva, apposta al predetto atto che, pertanto, spiega piena efficacia;

- a xxxxxxx xxxxxx e xxxxxxx xxx la quota pari a 1/2 di piena proprietà, ciascuno, dell'immobile oggetto di esecuzione, è pervenuta per successione in morte di xxxxxx xxxxxxxxx, nata [REDACTED] (CS) il xx/xx/xxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxxx), deceduta il xx/xx/xxxx, registrata il xx/xx/xxxx, rep. n. xxx/xxxx dell'Ufficio del Registro di Paola, trascritta il xx/xx/xxxx ai nn. xxxxx/xxxx e devoluta per legge; risulta trascritta in data xx/xx/xxxx, ai nn. xxxxx/xxxx, accettazione tacita d'eredità nascente da atto per Notaio xxxxxxxxxxx xxxxxxx xxxxxx del xx/xx/xxxx, rep. n. xxxxx;

- a xxxxx xxxxxxxxx, la quota pari all'intero di piena proprietà dell'immobile oggetto di esecuzione è pervenuta per atto di donazione accettata del xx/xx/xxxx, rep. n. xxxxx, per Notaio xxxxxxx xxxxxx, trascritto il xx/xx/xxxx

ai nn. xxxxx/xxxxx, da potere di xxxxxx xxxx xxxxx, nata [REDACTED]

[REDACTED] (CS) il xx/xx/xxxx.

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- iscrizione ai nn. xxxxx/xxxxx del xx/xx/xxxx, ipoteca in rinnovazione dell'iscrizione ai nn. xxxxx/xxxx del xx/xx/xxxx, nascente da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo dell'xx/xx/xxxx, rep. n. xxxxx, emesso dal Notaio xxxxxxxx xxxxxx, a favore di xxxxxx (xxxxx xx xxxxxxxx xx xxxxxxxx x xx xxxxxxxx) s.p.a., con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED] contro xxxxx xxxxxxxx, xxxxxx xxxxxx e xxxxxxxx xxx, come sopra generalizzati, e xxxxxxxx xxxxxxxx, nato a xxxxxxxx (CS) il xx/xx/xxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxx), quale debitore non datore di ipoteca, capitale euro 51.645,69, totale euro 154.937,07; gravante su immobile in Santa Caterina Albanese, foglio xx, particella xxx;
- trascrizione ai nn. xxxxx/xxxx del xx/xx/xxxx, nascente da verbale di pignoramento immobili del xx/xx/xxxx, rep. n. xxx emesso dal Tribunale Ordinario di Cosenza, a favore di xxxxxxxx xxxxxx xxxx, con sede in Roma, c.f. xxxxxxxxxxxxxx, contro xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx, nato a [REDACTED] il xx/xx/xxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxx); gravante su immobile in Santa Caterina Albanese, foglio xx, particella xxx.



I dati catastali dei beni immobili pignorati, dalle verifiche effettuate dal sottoscritto C.T.U. attraverso la richiesta e il rilascio della visura catastale storica presso l'Agenzia delle Entrate, risultano completi e corretti, rispetto alla certificazione redatta dal Notaio Dott.ssa xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, ovvero: foglio xx, particella xxx, categoria A/3 di classe 3, consistenza vani 7, rendita euro euro 361,52.

Per quanto sopra riportato, la certificazione notarile copre abbondantemente il ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento (dal xx/xx/xxxx, data di trascrizione dell'atto di donazione tra le xxx.xx xxxxxxxx xxxxxxxx e xxxxxxxx xxxxx xxxxx, al xx/xx/xxxx, data di trascrizione del pignoramento di specie).

Con riguardo all'estratto catastale, i dati catastali contenuti nella certificazione sostitutiva del certificato ipotecario ventennale rilasciato dal Notaio Dott.ssa xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx sono riportati in maniera corretta e identificano proprio l'immobile oggetto di pignoramento.

2.2. Primo quesito: identificazione dei beni, dei confini e dei dati catastali; formazione, ove opportuno, dei lotti. 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 C.T.U. ha provveduto a disaminare tutti i documenti depositati, a richiedere l'atto di compravendita attraverso cui la parte debitrice ha acquistato l'immobile pignorato, a richiedere (presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza) la scheda planimetrica catastale dell'immobile pignorato (cioè l'accatastamento) e la visura catastale storica.

Si può affermare, dalla disamina dei documenti presenti in banca dati catastale, che l'immobile oggetto di pignoramento è:

- 1) un'abitazione di tipo economico (categoria catastale A/3 di classe 3), disposta su due livelli (piani terra e primo), sita in Santa Caterina Albanese (CS) alla xxxxxxxx xxxxxxxx e riportata al N.C.E.U. al foglio xx, particella xxx, consistenza catastale vani 7, superficie catastale di mq 168 (di cui mq 158 escluse le aree scoperte), rendita euro 361,52.

Dal sopralluogo effettuato il sottoscritto C.T.U. ha potuto constatare che gli interni dell'abitazione di cui sopra sono disposti su due livelli, il piano terra e il piano primo. Sempre per quanto riguarda l'abitazione vi è conformità per ciò che concerne il perimetro esterno del primo piano tra quanto rilevato sui luoghi dal sottoscritto C.T.U. e la scheda planimetrica catastale; vi è invece una non corretta rappresentazione grafica del perimetro del piano terra; anche per quanto concerne le tramezzature del piano terra queste sono state modificate, così come

sono state modificate la destinazione d'uso di alcuni ambienti (ripostiglio ora adibito a cucina) e la posizione delle aperture all'esterno (finestre e porte-finestre); al primo piano, il terrazzo è stato verandato e sono state aggiunte delle finestre; quanto sopra affermato si può evincere dal confronto tra l'allegato n. 1 e l'allegato n. 19. L'esatta rappresentazione grafica è, in ogni caso, quella redatta dal sottoscritto C.T.U., così per come riportato negli elaborati grafici allegati alla presente (allegato n. 19); l'abitazione pignorata è accessibile da strada privata, a sua volta accessibile da strada comunale xxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxx; dalla strada privata si accede a corte esclusiva e percorrendo un tratto di essa si può accedere a piano terra da due ingressi come indicato negli elaborati grafici allegati.

Non è nemmeno presente l'elaborato planimetrico catastale. Dunque, si necessita quantomeno procedere all'aggiornamento catastale, depositando presso l'Agenzia delle Entrate la pratica Do.C.Fa. a firma di un tecnico abilitato che può essere designato nel sottoscritto C.T.U..

Riguardo alla formazione di più lotti per la vendita il sottoscritto C.T.U. fa rilevare che l'abitazione, seppure accessibile da due ingressi posti a piano terra, presenta unico vano scala e superficie abbastanza esigua per ciascun piano; tra l'altro i bagni del piano terra e del piano primo sono posizionati tra di loro in corrispondenza con unica colonna montante; per tali motivi non è possibile suddividere l'abitazione in più lotti; peraltro, la posizione degli impianti e la



funzionalità dei vari ambienti che compongono l'abitazione fanno risultare dispendioso e non opportuno suddividere l'abitazione pignorata in più abitazioni.

Pertanto, per la procedura di esecuzione immobiliare in questione l'abitazione pignorata viene indicata, nella sua interezza, con il lotto di vendita n. 1.

2.3. Secondo quesito: descrizione sommaria dei beni, enunciazione delle caratteristiche oggettive degli immobili e possibilità di vendita immobiliare soggetta ad I.V.A.. 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 I.V.A. per l'imponibilità I.V.A. essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.

Abitazione oggetto di pignoramento.

Il bene pignorato, costituente un'abitazione disposta su due livelli ed indipendente, con annessa corte di fabbricato, è sito in Santa Caterina Albanese ed è riportato in Catasto Fabbricati al foglio xx, particella xxx.

L'abitazione è sita in Santa Caterina Albanese alla xxxxxxxxxxxxxxxx n. x, accessibile da corte esclusiva privata (da cui si accede attraverso cancello con apertura manuale) e, percorrendo un tratto di tale corte, con portoni di ingresso

posti a piano terra; è un'abitazione che non fa parte di condominio e i suoi interni sono disposti su due livelli: piano terra e piano primo. Negli elaborati grafici redatti dal sottoscritto C.T.U. sono rappresentati graficamente i due livelli dell'abitazione.

L'abitazione è stata realizzata giusta concessione edilizia n. xx/xx, rilasciata dal Comune di Santa Caterina Albanese il xx/xx/xxxx. Successivamente non sono stati richiesti o rilasciati altri titoli autorizzativi né è stato rilasciato dal Comune il certificato di agibilità/abitabilità. Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto ad estrarre personalmente documentazione tecnica del bene pignorato presso gli uffici comunali consistente in copia della concessione edilizia, copia del deposito presso l'ex Genio Civile di Cosenza, progetto con elaborati grafici (piante dei livelli, sezioni, planimetria e sezione del terreno) e relazione tecnica del progettista. La documentazione tecnica appena citata è riportata all'allegato n. 11 della presente, estratta a seguito di accesso agli atti, da parte del sottoscritto C.T.U. presso il Comune di Santa Caterina Albanese.

Le strutture dell'abitazione pignorata sono in calcestruzzo armato, con tamponature realizzate in laterizi con spessore complessivo (compreso l'intonaco) delle tamponature perimetrali e delle murature interne di circa cm 35; le tramezzature divisorie interne sono realizzate in laterizio forato e presentano uno spessore, complessivo di intonaco di circa 12 cm. Il pavimento è stato così realizzato: in cotto al piano terra e in monocottura al primo piano. I bagni e la



cucina sono rivestiti con mattonelle di ceramica, gli infissi sono in alluminio con vetrocamera, le porte interne sono in legno e le porte di ingresso sono in alluminio; è presente una stufa in legno che rappresenta il generatore di calore dell'abitazione; è presente cancello con apertura manuale (in precedenza era automatica) per accedere all'abitazione e sono presenti impianti elettrico e idrico-sanitario.

L'abitazione, disposta su due livelli, consta di: soggiorno (con superficie utile di mq 36,85), cucina (angolo cottura, con superficie utile di mq 7,35), cucina rustica (con superficie utile di mq 23,05), w.c. (con superficie utile di mq 4,70), ingombro vano scala (di mq 5,25), oltre che portico (con superficie utile di mq 15,48) e tettoia (con superficie di mq 22,45), a piano terra; tre stanze da letto (con superficie calpestabile rispettiva di mq 14,60, mq 16,50 e mq 11,80), un w.c. (con superficie calpestabile di mq 6,30), un disimpegno (con superficie calpestabile di mq 8,90), oltre ingombro scala di mq 7,80 e veranda (con superficie calpestabile di mq 25,15), al piano primo.

L'altezza del piano terra è di m 2,93 (tranne che per la cucina rustica in cui l'altezza è di m 3,21); anche per il piano primo l'altezza è di m 2,93.

Ai fini della superficie commerciale dell'abitazione il portico viene computato al 35%; l'ingombro della scala viene computato solo per il piano primo; la veranda del piano secondo viene conteggiata all'80%; la tettoia e la corte esterna vengono computate al 10% fino a 25 mq e al 2% per l'eccedenza; tutti gli altri

ambienti vengono computati al 100%. La superficie lorda interna commerciale del piano terra (escludendo l'ingombro del vano scala) è di mq 86,50 (da computare al 100%); la superficie lorda del portico è di mq 17,50 (da computare al 35%); la superficie della tettoia è di mq 22,50 (da computare al 10%) e la superficie della corte esterna è di mq 740 (da computare al 10% per i primi 25 mq e al 2% per la parte eccedente). La superficie lorda interna commerciale del piano primo è di mq 81,00 (da computare al 100%); la superficie lorda della veranda è di mq 27,50 (da computare all'80%). Per quanto sopra riportato, la superficie commerciale complessiva dell'abitazione, è di mq 214,68.

L'abitazione è dotata dei seguenti impianti: idrico-sanitario, con attacchi e scarichi presenti presso le cucine e i due w.c.; elettrico, con almeno un punto luce, diverse prese (comprese prese TV) ed interruttori per ogni ambiente; termico, con riscaldamento generato da stufa a pellet e apparecchi di emissione interna (radiatori) a parete; telefonico e citofonico.

L'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione e si presenta in ottime condizioni statiche.

In relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972, la vendita immobiliare non può essere soggetta ad I.V.A. in quanto l'immobile è di proprietà di un privato cittadino.

Dunque, non può sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione I.V.A.



2.4. Terzo quesito: indicazione, per le costruzioni iniziate prima del 02/09/1967, della data di inizio della costruzione. 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'abitazione, anche per come dichiarato nell'atto di compravendita a rogito del Notaio xxxxxxxx xxxxxxxx xxxxxxxx del xx/xx/xxxx, repertorio xxxxxx, raccolta xxxxxx, trascritto presso la Conservatoria di Cosenza il xx/xx/xxxx ai nn. xxxxxx/xxxxxx, e per come verificato dal sottoscritto C.T.U. mediante l'accesso agli atti effettuato presso gli uffici tecnici del Comune di Santa Caterina Albanese, con concessione edilizia n. xx/xx, rilasciata dal Comune di Santa Caterina Albanese in data xx xxxxxxxx xxxx. Successivamente, per l'abitazione in questione, non risultano negli uffici comunali altri titoli autorizzativi.

Dunque, non può affermarsi che gli immobili pignorati siano stati costruiti in epoca anteriore al 2 settembre 1967, anche sulla base dell'ispezione visiva compiuta nel corso del sopralluogo effettuato.

2.5. Quarto quesito: accertamento, per le costruzioni iniziate dopo il 02/09/1967, del titolo edilizio; effettuazione del controllo della possibilità di sanatoria nel caso di opere abusive. 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 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'abitazione, anche per come dichiarato nell'atto di compravendita a rogito del Notaio xxxxxxxx xxxxxxxx xxxxxx del xx/xx/xxxx, repertorio xxxxxx, raccolta xxxxxx, trascritto presso la Conservatoria di Cosenza il xx/xx/xxxx ai nn. xxxxxx/xxxxxx, e per come verificato dal sottoscritto C.T.U. mediante l'accesso agli atti effettuato presso gli uffici tecnici del Comune di Santa Caterina Albanese, con concessione edilizia n. xx/xx, rilasciata dal Comune di Santa



Caterina Albanese in data xx xxxxxx xxxx. Da parte del Comune di Santa Caterina Albanese non è stato mai rilasciato alcun certificato di abitabilità/agibilità né è stata mai presentata alcuna richiesta dai diversi proprietari che si sono succeduti.

Oltre alla concessione edilizia prima menzionata, il sottoscritto C.T.U. ha estratto copia del deposito presso l'ex Genio Civile di Cosenza, progetto con elaborati grafici (piante dei livelli, sezioni, planimetria e sezione del terreno) e relazione tecnica del progettista (allegato n. 11). In atti, non risultano altri titoli autorizzativi per variare o variare in sanatoria l'immobile.

Dall'analisi e dalle verifiche del progetto in confronto alla situazione reale e attuale rilevata dal sottoscritto C.T.U. come da elaborati grafici redatti dallo stesso si può affermare che: per quanto riguarda il piano terra, in progetto, era presente solo una porzione dell'attuale portico, non era prevista la tettoia, la finestra ora presente in soggiorno era presente in progetto sullo stesso lato ma in posizione diversa, il vano scala era previsto nella stessa posizione ma con ingombro minore (ciò ha comportato un aumento della volumetria), la finestra ora presente nella cucina rustica era posizionata in progetto sullo stesso lato ma in posizione differente, l'ingresso esterno alla cucina rustica era previsto con apertura di dimensioni maggiori, la destinazione d'uso degli ambienti e le tramezzature sono state notevolmente modificate; per quanto riguarda il piano primo, era previsto in progetto un balcone ora verandato ed ampliato con



aumento di volumetria, alle due stanze da letto adiacenti alla veranda sono state inserite due finestre prima non presenti in progetto, l'ingombro della scala (così come per il piano terra) è differente, la destinazione d'uso degli ambienti e le tramezzature sono state in parte modificate, per la stanza da letto più prossima al vano scala è stata modificata la posizione della finestra.

Da quanto riscontrato dal sottoscritto C.T.U., dunque, vi sono degli abusi edilizi che devono essere sanati. Le opere in difformità prima descritte possono essere sanate attraverso la redazione di una S.C.I.A. in sanatoria da parte di un tecnico abilitato che può essere eventualmente designato anche nel sottoscritto C.T.U.. L'ammontare dei costi per la sanatoria ammontano ad euro 516,00 di base, oltre che conguaglio a seguito di istruttoria edilizia (euro 100,00 per diritti di segreteria, oltre circa euro 200,00 per gli aumenti di volume), oltre che onorario e spese per il tecnico da designare per la redazione della S.C.I.A. in sanatoria (circa euro 1.000,00). Pertanto, i costi della sanatoria ammontano a circa euro 2.000,00.

2.6. Quinto quesito: acquisizione del certificato di destinazione urbanistica.

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

Poiché l'abitazione rappresenta immobile censito nel Catasto Fabbricati (e non nel Catasto Terreni), allora non è acquisibile la mappa censuaria né è possibile



richiedere il certificato di destinazione urbanistica proprio perché trattasi di fabbricato e non di terreno.

Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto a richiedere presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza, in data 14/11/2022, copia della scheda planimetrica in atti del catasto e copia dell'elaborato planimetrico catastale al fine di poter stabilire la conformità della situazione catastale degli immobili pignorati rispetto a quella reale riscontrata dal sottoscritto C.T.U. nel corso del sopralluogo effettuato.

Come già evidenziato nel paragrafo 2.2 della presente non è stato presentato l'elaborato planimetrico catastale (bisogna aggiungere, tuttavia, che all'epoca dell'accatastamento la presentazione dell'elaborato planimetrico non era obbligatoria). Si necessita, invece, dell'aggiornamento della scheda planimetrica catastale attraverso la pratica Do.C.Fa.; l'ammontare di tale pratica può essere stimato in euro 500,00, di cui euro 450,00 per onorari del tecnico abilitato (che può essere designato anche nel sottoscritto C.T.U.) ed euro 50,00 per tributi catastali.

2.7. Sesto quesito: identificazione catastale degli immobili e rispondenza con i dati specificati nell'atto di pignoramento; acquisizione della scheda catastale. 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, sito in Santa Caterina Albanese, è identificato (in catasto fabbricati) catastalmente con i seguenti dati:

- a) foglio xx, particella xxx, categoria A/3 di classe 3, piani terra e primo, superficie catastale mq 168 (di cui mq 158 escluse le aree scoperte), consistenza vani 7, rendita catastale euro 361,52.

Dalla disamina dell'atto di pignoramento risulta che vi è esatta corrispondenza dei dati catastali con quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Sono necessarie operazioni per l'aggiornamento catastale, dato che vi sono delle difformità rispetto alla scheda planimetrica catastale presente in banca dati catastale. A tal proposito il sottoscritto ha provveduto, in data 14/11/2022, ad acquisire la scheda planimetrica catastale (si veda l'allegato n. 1 della presente relazione) presente in banca dati, oltre che, nella data 05/04/2023, ad acquisire la visura catastale storica dell'immobile pignorato (si veda l'allegato n. 5 della presente).

Il sottoscritto ha, altresì, provveduto a redigere gli elaborati grafici di cui all'allegato n. 19 della presente, che rappresenterebbero le schede planimetriche di aggiornamento da depositare in catasto. Le operazioni di aggiornamento catastale da eseguire sono di diversa distribuzione degli spazi interni e di esatta rappresentazione grafica, oltre che di ampliamento. Per rendere esaustivo e completo l'aggiornamento catastale bisognerà compilare la pratica Do.C.Fa da parte di un tecnico abilitato.

L'esatta rappresentazione grafica degli immobili è quella redatta dal sottoscritto; vi è da fare rilevare, infatti, che non vi è conformità sia per quanto riguarda alcuni tramezzi interni, sia per quanto riguarda la destinazione d'uso degli ambienti, oltre che per la diversa posizione di alcune finestre e oltre l'ampliamento del portico, la presenza della tettoia, la veranda posta al piano primo, l'ampliamento del vano scala. L'esatta rappresentazione grafica è, in ogni caso, quella redatta dal sottoscritto C.T.U., così per come riportato negli elaborati grafici allegati alla presente.

2.8. Settimo quesito: indicare se la parte esecutata era intestataria degli immobili in forza di atto regolarmente trascritto, specificando gli eventuali proprietari indivisi; indicare se, eventualmente, la quota dell'esecutato sia divisibile. 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.

L'esecutato (per i diritti di piena proprietà di 1/1), all'atto della notifica del pignoramento, era intestatario del bene pignorato in forza di atto regolarmente trascritto. Il titolo di proprietà è rappresentato dall'atto di compravendita a rogito del Notaio xxxxxxxx xxxxxxxx xxxxxxx del xx/xx/xxxx, repertorio xxxxx, raccolta xxxxx, trascritto presso la Conservatoria di Cosenza il xx/xx/xxxx ai nn. xxxxx/R.G. e xxxxx/R.P., registrato a Cosenza il xx/xx/xxxx al n. xxxx serie xx, attraverso cui il Sig. xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx, nato a [REDACTED] il xx/xx/xxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx), per i diritti pari a 1/1, acquistava la piena proprietà degli immobili di cui alla procedura.

Non vi sono altri comproprietari indivisi dell'immobile in questione.

Per come ampiamente motivato in risposta al primo quesito, il bene pignorato non risulta comodamente divisibile; dunque, il bene pignorato rappresenta un unico lotto di vendita.



Pertanto, non viene predisposta la bozza di progetto divisionale. Le motivazioni principali di tale scelta sono ampiamente riportate al paragrafo 2.2 della presente.

2.9. Ottavo quesito: verifica dell'esatta provenienza dei beni pignorati in relazione al ventennio precedente al pignoramento; indicazione di eventuali formalità, vincoli e oneri. 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.

Il bene pignorato, come già illustrato nel precedente paragrafo 2.8, è pervenuto all'esecutato con atto di compravendita a rogito del Notaio xxxxxxxx xxxxxxxx xxxxxx del xx/xx/xxxx, repertorio xxxxxx, raccolta xxxxxx, trascritto presso la Conservatoria di Cosenza il xx/xx/xxxx ai nn. xxxxxx/R.G. e xxxxxx/R.P..

Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto a ricostruire le 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, a verificare l'esistenza di formalità,

vincoli e oneri, anche di natura condominiale. Come si può evincere dal titolo di proprietà degli immobili in questione e da tutte le vicende relative al ventennio precedente all'atto di pignoramento, non risulta gravare sugli immobili pignorati alcun vincolo storico, artistico, alberghiero, di inalienabilità o di indivisibilità.

Non sono presenti nemmeno oneri o vincoli di natura condominiale né l'esistenza di diritti demaniali o usi civici.

Con riguardo agli immobili oggetto di pignoramento sono state riscontrate le seguenti ipoteche e trascrizioni:

- iscrizione ai nn. xxxxx/xxxx del xx/xx/xxxx per ipoteca in rinnovazione dell'iscrizione ai nn. xxxxx/xxxx del xx/xx/xxxx, nascente da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo dell'xx/xx/xxxx, rep. n. xxxxx, emesso dal Notaio xxxxxx xxxxxx, a favore di xxxxxx (xxxxx xx xxxxxxxx xx xxxxx x xx xxxxxxxx) xxxx, con sede in xxxxxx, c.f. xxxxxxxxxx, contro xxxxxx xxxxxxxx, xxxxxxxx xxxxxxxx e xxxxxx xxx, come sopra generalizzati, e xxxxxxxx xxxxxxxx, nato a xxxxxxxx (CS) il xx/xx/xxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx);
- trascrizione ai nn. xxxx/xxxx del xx/xx/xxxx, nascente da verbale di pignoramento immobili del xx/xx/xxxx, rep. n. xxx emesso dal Tribunale Ordinario di Cosenza, a favore di xxxxxxxx xxxxxx xxxx, con sede in xxxxx, c.f. xxxxxxxxxx, contro xxxxxxxxxxxx xxxxxxxx, nato a [REDACTED] 1 xx/xx/xxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx).

Dalle interrogazioni dell'Anagrafe Tributaria (si veda allegato n. 12 della presente) non risulta alcun contratto di locazione o altri vincoli locativi registrati e riguardanti gli immobili pignorati. Non vi sono altri oneri, pesi, servitù e passaggi se non quelli già indicati in precedenza.

2.10. Nono quesito: determinazione del valore commerciale dei beni pignorati. 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.

Abitazione pignorata.

Il bene pignorato è sito in Santa Caterina Albanese (CS) alla xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxx n. x, a circa 400 m chilometri dalla casa municipale e a circa 750 m
dal centro storico del territorio comunale.

L'abitazione dista circa 62 km dal capoluogo di provincia, Cosenza, ed è raggiungibile da esso attraverso l'autostrada A2 del Mediterraneo (uscendo allo svincolo di Tarsia nord) e poi percorrendo la strada statale SS283 e la strada provinciale SP270. L'immobile dista circa 15 km dallo scalo di San Marco Argentano, circa 5 km da Fagnano Castello e circa 4 km da Malvito.

L'Università della Calabria dista circa 55 km.

La zona in cui è sita l'abitazione oggetto di pignoramento è provvista di tutte le opere di urbanizzazione primarie e secondarie e, quindi, vi è la presenza della rete idrica e fognaria, della rete di illuminazione pubblica, della rete di distribuzione del metano, di strade e parcheggi.

Nelle immediate vicinanze sono presenti tutti i servizi, molteplici luoghi di culto religioso ed innumerevoli attività commerciali e produttive: ufficio postale, Istituto Comprensivo (plessi scuola dell'infanzia, scuola primaria e scuola secondaria di I grado), stazione dei carabinieri (stazioni di Malvito e di Fagnano Castello), supermercati, farmacie, ristoranti, pizzerie, bar, gelaterie, negozi di generi alimentari, tabaccherie, negozi di abbigliamento, negozi di prodotti per la casa e per la cura della persona, negozi per l'agricoltura, laboratori artigianali di vario genere, officine.

L'abitazione è disposta su due livelli (piano terra e piano primo); è accessibile percorrendo la strada comunale xxxxxxxxxxxx xxxxxxxx (dalla SP270 e dalla



strada comunale xxx x. xxxxxx), attraversando il cancello privato e il tratto di corte privata che permette di accedere ai due ingressi posto a piano terra.

Per effettuare una valutazione il più possibile equa ed oggettiva di tale abitazione si è tenuto conto dei prezzi di mercato correnti praticati in Santa Caterina Albanese (CS) per fabbricati ad uso abitativo di caratteristiche analoghe, siti nella stessa zona dell'immobile oggetto di stima o in zona simile. Il sottoscritto C.T.U. ha effettuato vaste indagini di mercato presso le agenzie immobiliari e presso i siti internet delle principali aziende che operano sul mercato immobiliare (Tecnocasa, Immobiliare, Idealista, Property Re Agency, Bakeka) confrontando i valori raccolti con quelli presenti nel database dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate.

Il sottoscritto C.T.U. ha fatto riferimento a dati oggettivi quali quelli riportati nel database dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, adottando il criterio comparativo di stima e adattando i valori correnti di mercato alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dell'immobile oggetto di pignoramento. In particolare, il sottoscritto C.T.U. ha provveduto a raccogliere i dati dell'ultimo triennio disponibili dalla pagina web delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (allegato n. 16 della presente), dal secondo semestre dell'anno 2020 al primo semestre dell'anno 2023 (ultimo semestre pubblicato disponibile), facendo riferimento alla zona di riferimento centrale di Santa Caterina Albanese (codice zona B1, che include anche la zona



di cui fa parte l'abitazione) e ad abitazioni di tipo economico e civile (si ricorda che la categoria catastale dell'immobile è A/3 di classe 3, quindi prossima alla categoria A/2 e comunque, per la presenza di due servizi igienici, da riportare correttamente in catasto alla categoria A/2).

Dall'analisi dei dati raccolti è stato riscontrato, dal sottoscritto C.T.U., che il valore minimo registrato nell'ultimo triennio per abitazioni economiche e civili, site nella stessa zona dell'abitazione oggetto di pignoramento, è stato rispettivamente di euro 335,00/mq e di euro 430,00/mq, mentre il valore massimo registrato nell'ultimo triennio per abitazioni economiche e civili, site nella stessa zona dell'abitazione oggetto di pignoramento, è stato rispettivamente di euro 490,00/mq e di euro 630,00/mq. Il valore medio riscontrato nell'ultimo triennio tra tutti i valori registrati per abitazioni economiche e civili è stato di euro 471,88/mq.

L'immobile presenta caratteristiche e rifiniture nella media, con riferimento ai dettagli costruttivi e alle rifiniture delle costruzioni attuali presenti nella stessa zona dell'immobile pignorato, e non si necessita di particolari lavorazioni. Bisogna tener conto dei costi della sanatoria da depositare presso il Comune di Santa Caterina Albanese e dell'aggiornamento catastale, complessivamente pari a circa euro 2.500,00.

Il sottoscritto C.T.U., tra i numerosi annunci immobiliari presenti per abitazioni site in Santa Caterina Albanese, ha individuato tre immobili (allegato n. 18 della



presente) con caratteristiche analoghe e siti nella stessa zona dell'abitazione oggetto di pignoramento:

- 1) appartamento in Strada Provinciale 270, Santa Caterina Albanese, prezzo di vendita euro 75.000,00, mq 137,00, valore unitario euro 547,45/mq;
- 2) villa unifamiliare Via Pianette, Santa Caterina Albanese, prezzo di vendita euro 140.000,00, mq 260,00, valore unitario euro 538,46/mq;
- 3) villa unifamiliare in Via Giardino, Santa Caterina Albanese, prezzo di vendita euro 165.000,00, mq 366,00, valore unitario euro 450,82/mq.

Il prezzo medio offerto per tali abitazioni è di euro 512,24/mq, superiore rispetto al prezzo medio tratto dall'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate, che contiene un numero di dati certamente superiore e, quindi, offre una maggiore attendibilità.

Pertanto, si può fare riferimento al prezzo base di euro 471,88/mq.

Ricordando che la superficie commerciale complessiva è di mq 214,68, si ottiene un valore di euro 101.303,20, da cui sottrarre circa euro 2.500,00 per sanare gli abusi e aggiornare la planimetria catastale, ottenendo così, in definitiva, il **valore di euro 98.803,20**.



2.11. Decimo quesito: formazioni di lotti per gruppi omogenei. 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 quanto già illustrato in precedenza, l'immobile pignorato non è divisibile in natura.

Pertanto, all'atto di vendita l'abitazione si indica come unico lotto di vendita (n. 1), il cui valore è stato stimato in euro 98.803,20.

2.12. Undicesimo quesito: accertamento dello stato di possesso dei beni e di vincoli ed oneri, anche di natura condominiale. Accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che



resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

L'immobile in questione è pervenuto all'esecutato con atto di compravendita a rogito del Notaio xxxxxxxx xxxxxxxx xxxxxx del 21/05/2014, repertorio xxxxx, raccolta xxxxx, trascritto presso la Conservatoria di Cosenza il xx/xx/xxxx ai nn. xxxxx/R.G. e xxxxx/R.P., registrato a Cosenza il xx/xx/xxxx al n. xxxx serie xx. Sugli immobili grava il pignoramento di specie.

Con riferimento all'immobile pignorato, dall'interrogazione all'Anagrafe Tributaria, non risulta alcun contratto di locazione né alcun vincolo locativo.

Dalla documentazione in atti non risultano gravare vincoli di natura condominiale.

Una delle spese fisse con riferimento all'immobile pignorato è la T.A.R.I. (ex T.A.R.S.U.), da calcolare in base a quanto stabilito di anno in anno dal Comune di Santa Caterina Albanese e dipendente sia dal numero di occupanti che dalla superficie dell'immobile.

Per quanto riguarda I.M.U. e T.A.S.I., per l'immobile pignorato l'eventuale esborso di tali tributi dipenderà dal fatto se gli stessi immobili risulteranno o meno seconda casa per l'aggiudicatario.

Ulteriori spese fisse riguardano le quote fisse per i servizi di erogazione dell'acqua e dell'elettricità, che però presentano anche parte variabile in base ai consumi.

Non risulta alcun vincolo storico, artistico, alberghiero, di inalienabilità o di indivisibilità. Non vi è l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

2.13. Dodicesimo quesito: accertamento della presenza di procedure espropriative per pubblica utilità. Accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Non risulta in essere alcuna procedura espropriativa per pubblica utilità avente ad oggetto l'immobile pignorato.



2.14. Tredicesimo quesito: allegare le planimetrie dell'immobile e la documentazione fotografica. Allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.

Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto ad elaborare gli schemi grafici, attraverso un software di tipo Cad, e tutti i rilievi metrici effettuati nel corso del sopralluogo del 30/11/2023. In particolare, nell'allegato n. 19 della presente, sono riportate le piante dell'abitazione, in scala 1:100, con la destinazione d'uso di ciascun ambiente e con le quotature.

La documentazione fotografica, raffigurante l'abitazione per almeno un fotogramma per ciascun ambiente di cui si compone la stessa, è riportata all'allegato n. 20 della presente.

2.15. Quattordicesimo quesito: precisare se oggetto di pignoramento sia, anche parzialmente, l'abitazione principale dei debitori.

Il sottoscritto C.T.U., dalla disamina dei certificati di residenza, di stato civile e di famiglia (allegati nn. 14 e 15) ha potuto constatare che il debitore è residente a Santa Caterina Albanese (CS) alla xxxxxxxxxxxxxxxx n. x. Tale indirizzo è coincidente con l'indirizzo del bene pignorato e, dunque, per l'esecutato il bene costituisce abitazione principale.

All'interno dell'abitazione in questione abitano, oltre all'esecutato, anche la compagna e la figlia minorenni (di 13 anni), per come si può evincere dal certificato di stato di famiglia allegato.

Da quanto emerso attraverso le operazioni peritali svolte dal sottoscritto C.T.U. e, in particolare, con riferimento all'interrogazione effettuata all'Anagrafe Tributaria, non vi è alcun contratto di locazione o vincoli locativi riguardanti gli immobili pignorati.

Piane Crati (CS), lì 08/11/2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Papaiani Francesco

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ELENCO ALLEGATI:

- 1) scheda planimetrica catastale;
- 2) comunicazione pec indirizzata all'xxx. xxxxxx xxxxxx;
- 3) verbale di sopralluogo del 30 novembre 2022;
- 4) comunicazioni pec indirizzate all'Avv. xxxxxx xxxx per sollecito pagamento;
- 5) visura catastale storica;
- 6) atto di compravendita per Notaio xxxxxxxx del xx xxxxx xxxx;
- 7) richiesta di documentazione tecnica depositata presso il Comune di Santa Caterina Albanese;
- 8) ispezione ipotecaria;
- 9) richiesta documentazione presso Agenzia Entrate, per verifica presenza di vincoli e contratti locativi;
- 10) sollecito indirizzato al Comune di Santa Caterina Albanese;
- 11) documentazione tecnica estratta presso il Comune di Santa Caterina Albanese;
- 12) attestazione Agenzia delle Entrate;
- 13) richiesta di certificato di stato civile e di residenza Sig. xxxxxxxxxx xxxxxxxx;
- 14) certificati di stato civile e di residenza;
- 15) certificato di stato di famiglia;
- 16) inquadramento territoriale ed individuazione fascia O.M.I.;
- 17) quotazioni O.M.I. Agenzia delle Entrate;
- 18) annunci di offerte immobiliari;
- 19) elaborati grafici redatti dal C.T.U.;
- 20) documentazione fotografica a cura del C.T.U.;
- 21) foglio riassuntivo.

INDICE

1. PREMESSA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO	pag. 1
2. SVOLGIMENTO INCARICO DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO	pag. 18
2.1. Verifiche preliminari: verifica della completezza della documentazione e descrizione sommaria dei beni per i quali la documentazione è valida e completa.....	pag. 18
2.2. Primo quesito: identificazione dei beni, dei confini e dei dati catastali; formazione, ove opportuno, dei lotti.....	pag. 22
2.3. Secondo quesito: descrizione sommaria dei beni, enunciazione delle caratteristiche oggettive degli immobili e possibilità di vendita immobiliare soggetta ad I.V.A.....	pag. 25
2.4. Terzo quesito: indicazione, per le costruzioni iniziate prima del 02/09/1967, della data di inizio della costruzione.....	pag. 29
2.5. Quarto quesito: accertamento, per le costruzioni iniziate dopo il 02/09/1967, del titolo edilizio; effettuazione del controllo della possibilità di sanatoria nel caso di opere abusive	pag. 29
2.6. Quinto quesito: acquisizione del certificato di destinazione urbanistica	pag. 32
2.7. Sesto quesito: identificazione catastale degli immobili e rispondenza con i dati specificati nell'atto di pignoramento; acquisizione della scheda catastale.....	pag. 33

2.8. Settimo quesito: indicare se la parte esecutata era intestataria degli immobili in forza di atto regolarmente trascritto, specificando gli eventuali proprietari indivisi; indicare se, eventualmente, la quota dell'esecutato sia divisibile	pag. 35
2.9. Ottavo quesito: verifica dell'esatta provenienza dei beni pignorati in relazione al ventennio precedente al pignoramento; indicazioni di eventuali formalità, vincoli e oneri	pag. 37
2.10. Nono quesito: determinazione del valore commerciale dei beni pignorati.....	pag. 39
2.11. Decimo quesito: formazione di lotti per gruppi omogenei	pag. 44
2.12. Undicesimo quesito: accertamento dello stato di possesso dei beni e di vincoli ed oneri, anche di natura condominiale	pag. 44
2.13. Dodicesimo quesito: accertamento della presenza di procedure espropriative per pubblica utilità	pag. 46
2.14. Tredicesimo quesito: allegare le planimetrie degli immobili e la documentazione fotografica.....	pag. 47
2.15. Quattordicesimo quesito: precisare se oggetto di pignoramento sia, anche parzialmente, l'abitazione principale del debitore	pag. 47
ELENCO ALLEGATI	pag. 49