

TRIBUNALE DI COSENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento di esecuzione immobiliare: 54/2023 R.G.E.

G.E.: Dott. Giuseppe Sicilia

Promosso da: **FINO 1 SECURITISATION s.r.l.**
(Avv. Luciana Scrivo)

Contro: Sig. [REDACTED]
(Avv. Giuseppe Mastrangelo)

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il CTU

Arch. Alessandro Ceravolo

TRIBUNALE DI COSENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dott. Giuseppe Sicilia

Procedimento di esecuzione immobiliare: **54/2023 R.G.E.**

Promosso da:

FINO 1 SECURITISATION s.r.l.

(Avv. Luciana Scrivo)

Contro:

Sig. [REDACTED]

(Avv. Giuseppe Mastrangelo)

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA

In data 25/06/2024 l'Ill.mo G.E. Dott. Giuseppe Sicilia disponeva la sostituzione del precedente esperto stimatore nominato nel procedimento sopra indicato con lo scrivente Alessandro Ceravolo, regolarmente iscritto all'Ordine Professionale degli Architetti P.P.C. della Provincia di Vibo Valentia col n° 167, nonché all'Albo CTU del Tribunale di Cosenza col n° 3795.

Il sottoscritto, in pari data, trasmetteva in via telematica alla Cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari il verbale di accettazione dell'incarico e di giuramento.

I quesiti a cui rispondere sono quelli già formulati e riportati nell'Ordinanza del 05/12/2023:

"Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:

- *se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;*

oppure:

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

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

- *se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per 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 creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento). Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

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

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nei caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto, redigendo la perizia secondo lo schema di perizia già in uso presso questo Tribunale:

- 1) alla 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 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 proprietario, 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 proceda 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 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 detto 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"

L'Ill.mo G.E. autorizzava il sottoscritto a:

- a) accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla legge 31.12.96 n. 675 sulla "Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali";
- b) richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

VERIFICA PRELIMINARE

Prima di compiere ogni altra attività, lo scrivente ha proceduto a verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c.

Dall'esame della documentazione presente nel fascicolo telematico è stato accertato che il creditore procedente ha optato per il deposito della "Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, ai sensi della Legge 302/1998 in esenzione al bollo in quanto atto "necessario e funzionale" ad un procedimento soggetto a contributo unificato (art. 18 DPR 115/2002)".

Da detto certificato, redatto dal Dr. Niccolo Tiecco Notaio in Perugia, si evince la trascrizione del titolo di provenienza in favore del debitore esecutato e la corrispondenza tra i diritti di sua spettanza ed i diritti oggetto di pignoramento.

Si precisa che:

- i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato sono indicati nella suddetta certificazione;
- non risultano depositati da parte del creditore procedente gli estratti catastali attuali e storici;
- non risulta depositato da parte del creditore procedente il certificato di stato civile dei debitori esecutati.

Riscontrato l'omesso deposito del certificato di stato civile del debitore esecutato, con nota trasmessa al Responsabile dell'Ufficio Anagrafe del Comune di Cerisano (CS) in data 10/07/2024 a mezzo pec, lo scrivente ha proceduto a richiedere, tra l'altro, il certificato di stato civile del Sig. [REDACTED]
[REDACTED] (nati n° 1 - 2)].

L'Ufficiale di Stato Civile del Comune di Cerisano, con pec del 11/07/2024, trasmetteva allo scrivente il certificato anagrafico di matrimonio del Sig. [REDACTED]
[REDACTED] al quale si evince che lo stesso ha contratto matrimonio in data 19/07/1992

[Allegato n° 3].

Con nota trasmessa al Responsabile dell'Ufficio Anagrafe del Comune di Montalto Uffugo (CS) in data 11/07/2024 a mezzo pec, lo scrivente ha proceduto a richiedere l'estratto di matrimonio con eventuali note a margine dei sigg. [redacted]

[Allegati 4 - 5].

L'Ufficiale di Stato Civile del Comune di Montalto Uffugo, con pec del 15/07/2024, trasmetteva allo scrivente l'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio dal quale si evince che [redacted]

[redacted] si sono uniti in matrimonio nel

Comune di Montalto Uffugo in data 19 luglio 1992 (Allegato n° 6).

Nell'estratto di matrimonio è riportata la seguente annotazione: *“Con atto in data 10-10-2003 a rogito del notaio Stefano Camilleri del distretto notarile di Cosenza, Rossano, Castrovillari e Paola i coniugi [redacted] hanno costituito un fondo patrimoniale”.*

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto, dopo aver verificato la completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c., ha dato inizio alle operazioni peritali.

Indagini presso Enti ed Uffici preposti

Lo scrivente, al fine di acquisire la documentazione e i dati necessari per l'espletamento dell'incarico conferitogli, ha proceduto ad effettuare accertamenti presso l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza, l'Ufficio Anagrafe del Comune di Montalto Uffugo (CS), l'Ufficio Anagrafe e l'Ufficio Tecnico Urbanistica del Comune di Cerisano.

Visita sopralluogo del 09/07/2024

In data 09/07/2024, alle ore 17,30, previa fissazione delle operazioni peritali a mezzo pec del 04/07/2024 (Allegati n° 7 - 8 e 9), lo scrivente si è recato presso gli immobili pignorati siti nel Comune di Cerisano alla Via Savotani n° 14 dove era presente il debitore esecutato, il quale ha permesso l'accesso per le necessarie operazioni di rilievo e accertamento.

Alla presenza del debitore esecutato, lo scrivente ha proceduto ad una attenta ispezione degli immobili nonché ad effettuare un rilievo metrico e fotografico degli stessi.

Della visita sopralluogo è stato redatto apposito verbale sottoscritto dai presenti (Allegato n° 10).

Sulla scorta di tutta la documentazione versata in atti, di tutta quella ulteriore acquisita e alla luce di quanto rilevato nel corso della visita sopralluogo, in possesso di tutti gli elementi ritenuti utili per lo svolgimento dell'incarico, lo scrivente ha proceduto a dare risposte certe ai quesiti posti dal G.E.

QUESITO n° 1

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

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

- Visure catastali storiche degli immobili (Allegati n° 11 - 12);
- Estratto di mappa (Allegato n° 13);
- Planimetrie catastali (Allegati n° 14 - 15).

La documentazione catastale acquisita permette di identificare correttamente i beni pignorati, identificati al foglio di mappa 16 del Comune di Cerisano, rispettivamente con la particella 510 sub 11 graffata sub 7 (appartamento) e con la particella 510 sub 13 (garage).

Dalla planimetria catastale della particella 510 sub 11 graffata sub 7 (appartamento) si evince che la stessa confina con altri subalterni della stessa particella, a nord con il sub 6, a ovest col sub 10, a sud con i sub 2 e 3.

Dalla planimetria catastale della particella 510 sub 13 (garage) si evince che la stessa confina con altri subalterni della stessa particella.

I lotti individuati per la vendita sono quelli descritti nell'apposito "quesito n° 10":

Lotto n° 1 - Piena proprietà della quota di 1/1 di un appartamento ubicato al piano primo di un più ampio fabbricato per civili abitazioni, con locali sottotetto e area di corte esclusiva, sito nel Comune di Cerisano in Via Savotani, identificato in Catasto al foglio di mappa n° 16 con particella 510 sub 11 graffata sub 7 [categoria A2 - Classe 1 - Consistenza 6,5 vani - Superficie catastale mq 106 (escluso aree scoperte mq 93) - Rendita € 503,55].

Lotto n° 2 - Piena proprietà della quota di 1/1 di un locale garage ubicato al piano seminterrato di un più ampio fabbricato per civili abitazioni, sito nel Comune di Cerisano in Via Savotani, identificato in Catasto al foglio di mappa n° 16 con

particella 510 sub 13 [categoria C6 - Classe 1 - Consistenza mq 30 - Superficie catastale mq 38 - Rendita € 74,37].

QUESITO n° 2

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

Gli immobili pignorati sono un appartamento ubicato al piano primo di un più ampio fabbricato per civili abitazioni, con locali sottotetto e area di corte esclusiva, e un garage ubicato al piano seminterrato dello stesso fabbricato, siti nel Comune di Cerisano alla Via Savotani n° 14.

L'intero fabbricato possiede struttura portante intelaiata in c.a., solai con struttura latero cementizia, tetto a falde inclinate con manto di copertura in tegole, pareti esterne intonacate e tinteggiate, infissi esterni in legno.

Appartamento - Foglio n° 16 con particella 510 sub 11 graffata sub 7

L'appartamento, al quale si accede direttamente dalla Via Savotani tramite una corte esclusiva e una scala esterna, si sviluppa su due livelli, aventi una altezza interna rispettivamente di circa cm 280 (piano terra) e variabile da cm 55 a cm 285 (piano sottotetto), collegati da una scala interna.

Il piano primo è composto da ingresso/soggiorno, cucina/pranzo, letto e bagno ripostiglio, mentre il piano sottotetto (che tuttavia non possiede le caratteristiche dell'abitabilità) è composto da disimpegno, tre camere da letto, bagno e ripostiglio.

La superficie utile dell'appartamento posto al piano primo è di circa mq 79,80, la superficie utile del piano sottotetto con altezza superiore a m 1,50 è di circa mq 52,20,00 (oltre la superficie del balcone di circa mq 7,90 e quella dell'area di area di corte esclusiva di circa mq 168,00), ed è così suddivisa:

	Descrizione	mq
Piano primo	Ingresso/Soggiorno	34,30
	Cucina/Pranzo	29,10
	Letto	10,00
	Bagno	6,40
	Totale	79,80

Piano sottotetto	Disimpegno	9,20
	Letto	20,15
	Letto	14,30
	Letto	5,80
	Bagno	5,30
	Ripostiglio	0,45
	Totale	55,20

La superficie commerciale lorda dell'appartamento al piano terra è di circa mq 92,60, la superficie lorda del piano sottotetto con altezza superiore a m 1,50 è di circa mq 68,40, la superficie lorda del balcone è di circa mq 7,90 e quella dell'area di corte esclusiva è di circa mq 168,00.

Per quanto riguarda le finiture interne, i pavimenti sono realizzati con piastrelle in ceramica (piano primo) e in parquet (piano sottotetto) e completati con fascia battiscopa, il rivestimento delle pareti dei bagni e dell'angolo cottura della cucina sono anch'essi realizzati con piastrelle in ceramica, le pedate della scala interna sono in legno, le pareti sono intonacate e tinteggiate, le porte interne sono in legno.

L'appartamento risulta dotato di impianto idrico, impianto termico con caldaia murale e terminali ad elementi radianti, impianto elettrico sottotraccia.

Lo stesso risulta allacciato alle reti di distribuzione idrica ed elettrica, nonché collegato al collettore fognario comunale.

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

Garage - Foglio n° 16 con particella 510 sub 13

Il garage, costituito da un unico vano al quale si accede direttamente dalla Via Savotani tramite un'area di corte comune, possiede l'ingresso dotato di serranda avvolgibile in metallo di larghezza cm 320.

La superficie utile del garage è di circa mq 30,00, la superficie commerciale lorda è di circa mq 36,50 e l'altezza netta di piano è di circa m 2,60.

Per quanto riguarda le finiture interne, il pavimento è realizzato con piastrelle in ceramica e completato con fascia battiscopa, le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Il locale garage risulta dotato di impianto elettrico sottotraccia e allacciato alla rete di distribuzione elettrica.

Nel complesso, il locale garage si trova in buone condizioni generali.

Ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. 633/1972, per quanto è stato possibile accertare, la vendita degli immobili in precedenza descritti risulta una operazione esente da IVA, atteso che il debitore pignorato è un soggetto privato e che gli immobili risultano ultimati da oltre cinque anni.

QUESITO n° 3

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

Dall'esame della documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico Urbanistica del Comune di Cerisano in data 21/10/2024 (dettagliatamente descritta nella trattazione del quesito seguente) si evince che gli immobili pignorati sono stati realizzati in data successiva al 02/09/1967.

QUESITO n° 4

Provveda l'esperto ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi 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

Lo scrivente, con nota trasmessa al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Urbanistica del Comune di Cerisano in data 10/07/2024 ha proceduto a richiedere, tra l'altro, in relazione agli immobili di cui trattasi, siti nel Comune di Cerisano alla Via Savotani, identificati in catasto al foglio di mappa 16 del Comune di Cerisano, rispettivamente

con la particella 510 sub 11 graffata sub 7 e con la particella 510 sub 13, il rilascio in copia della seguente documentazione (Allegati n° 16 e 17):

- Concessione edilizia/Permesso di costruire;
- Elaborati di progetto;
- Eventuali ulteriori titoli edilizi con elaborati di progetto;
- Certificato di abitabilità e/o agibilità;

Lo scrivente, in data 21/10/2024 si recava presso l'ufficio tecnico urbanistica del Comune di Cerisano dove visionava ed estraeva in copia la seguente documentazione presente agli atti dell'Ente:

- Concessione edilizia n° 1022/1996 del 14/08/1996 (Allegato n° 18);
- Elaborati di progetto relativi alla Concessione Edilizia n° 1022/1996 del 14/08/1996;
 - ✓ Relazione tecnica (Allegato n° 19);
 - ✓ Planimetria generale (Allegato n° 20);
 - ✓ Piante (Allegato n° 21);
 - ✓ Prospetti - Sezioni (Allegato n° 22);
- Certificato di collaudo del 15/10/1996 (Allegato n° 23);
- Autorizzazione di agibilità ed abitabilità del 01/04/1997 (Allegato n° 24);

Lo scrivente, inoltre, dal geoportale del Comune di Cerisano estraeva copia dello stralcio dello strumento urbanistico vigente (Programma di Fabbricazione) con relativa normativa (Allegati n° 25 e 26);

Dallo stralcio dello Strumento Urbanistico vigente si evince che l'immobile pignorato ricade all'interno della zona omogenea "B2 - Completamento".

Gli immobili pignorati risultano essere stati realizzati in seguito a regolare rilascio di concessione edilizia (Concessione Edilizia n° 967 del 02/06/1995 e successiva Concessione Edilizia - variante in corso d'opera - n° 1022 del

14/08/1996), tuttavia - sulla scorta della documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico-Urbanistica del Comune di Cerisano e di quanto rilevato in sede di visita sopralluogo - presso gli stessi è stata riscontrata l'esecuzione di alcuni interventi edilizi senza titolo abilitativo.

In particolare, le opere realizzate in assenza di idoneo titolo abilitativo sono le seguenti:

- Modifiche distributive al piano primo (diversa posizione dei tramezzi interni);
- Realizzazione di tramezzi al piano sottotetto;
- Chiusura con struttura in alluminio e vetro del ballatoio dell'ingresso al piano primo;
- Realizzazione di un manufatto (utilizzato come deposito), con struttura perimetrale in muratura e struttura della copertura in legno, sull'area di corte;
- Realizzazione di una tettoia (gazebo) con struttura in legno e manto di copertura in tegole, aperta sui quattro lati, sull'area di corte;
- Realizzazione di una ulteriore tettoia (rimessa auto) con struttura in legno e copertura in tegole, sempre sull'area di corte.

Il manufatto (deposito) con struttura perimetrale in muratura e struttura della copertura in legno e la tettoia (rimessa auto) con struttura in legno e copertura in tegole, realizzate sull'area di corte, non risultano sanabili e devono essere demoliti/rimossi.

I costi per la loro demolizione/rimozione possono essere sommariamente quantificati in complessivi € 2.000,00.

Le altre opere realizzate presso l'immobile in assenza di idoneo titolo edilizio risultano sanabili ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 06/06/2001, n° 380.

Per sanare le difformità riscontrate, trattandosi di modifiche distributive interne (senza cambio di destinazione d'uso del piano sottotetto), chiusura del ballatoio dell'ingresso al piano primo e realizzazione di un gazebo aperto su quattro lati, è necessario procedere alla richiesta di un Permesso di Costruire "in sanatoria", i cui costi possono essere sommariamente quantificati in complessivi € 2.500,00.

Per gli immobili oggetto di pignoramento risulta essere stata rilasciata dal Comune di Cerisano in data 01/04/1997 una "autorizzazione di agibilità ed abitabilità" (Allegato n° 24), non più valida per l'appartamento in virtù delle modifiche apportate allo stesso.

QUESITO n° 5

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

Gli immobili pignorati non comprendono terreni, pertanto non risulta necessario procedere all'acquisizione dei certificati di destinazione urbanistica.

QUESITO n° 6

Provveda l'esperto ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa

la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

Appartamento - Foglio 16 Particella 510 sub 11 graffato sub 7

L'immobile pignorato è un appartamento ubicato nel Comune di Cerisano, in Via Savotani n° 14 ed è identificato in catasto al Foglio n° 16 con particella 510 sub 11 graffato sub 7.

I dati catastali dell'immobile risultano correttamente indicati nell'atto di pignoramento, corrispondono a quelli attuali e permettono di identificare univocamente il bene pignorato.

La visura catastale riporta correttamente i dati dell'unità immobiliare e degli intestatari.

La planimetria catastale (scheda in atti dal 10/10/1996), per quanto accertato e rilevato, non rappresenta graficamente l'attuale stato di fatto.

Lo scrivente non ha proceduto all'aggiornamento della stessa atteso che occorre prima procedere alla sanatoria delle opere eseguite presso l'unità immobiliare in assenza di idoneo titolo abilitativo.

Garage - Foglio 16 Particella 510 sub 13

L'immobile pignorato è un locale garage ubicato nel Comune di Cerisano, in Via Savotani n° 14 ed è identificato in catasto al Foglio n° 16 con particella 510 sub 13.

I dati catastali dell'immobile risultano correttamente indicati nell'atto di pignoramento, corrispondono a quelli attuali e permettono di identificare univocamente il bene pignorato.

La visura catastale riporta correttamente i dati dell'unità immobiliare e dell'intestatario.

La planimetria catastale (scheda in atti dal 10/10/1996), per quanto accertato e rilevato, rappresenta graficamente l'attuale stato di fatto.

QUESITO n° 7

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

Dall'esame della documentazione in atti e di quella ulteriore acquisita è stato possibile accertare che alla data della notifica del pignoramento il debitore esecutato era intestatario per la quota di proprietà di 1/2 degli immobili in regime di comunione legale con [REDACTED] in forza di atto regolarmente trascritto (Atto di compravendita del 17/12/1996, Notaio Maria Mancini, trascritto il 19/12/1996 al n° 21905 di formalità).

Atteso che la quota oggetto di pignoramento è pari all'intera quota di proprietà, non risulta necessario procedere alla sua divisione.

QUESITO n° 8

Provveda l'esperto a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle

iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

Dalla documentazione in atti ["Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, ai sensi della Legge 302/1998 in esenzione al bollo in quanto atto "necessario e funzionale" ad un procedimento soggetto a contributo unificato (art. 18 DPR 115/2002)", redatto dal Dr. Niccolo Tiecco Notaio in Perugia)] risulta che gli immobili pignorati, siti nel Comune di Cerisano, in Via Savotani n° 14, identificati in catasto al foglio 16 con particella 510 sub 11 graffato sub 7 con particella 510 sub 13, sono di proprietà di:

- [redacted]
[redacted] proprietario per la quota ½;

- [redacted]
[redacted] proprietario per la quota ½;

agli stessi pervenuti con atto di compravendita del 17/12/1996, Notaio Maria Mancini, trascritto il 19/12/1996 al n° 21905 di formalità.

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

- Costituzione di fondo patrimoniale n. 19410 del 21/10/2023 a rogito Dott. Camilleri Stefano, notaio in Cosenza, del 10/10/2023 rep. 22631 trascritto presso l'agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza; a favore e contro: [redacted]
[redacted]
per i diritti di ½ di piena proprietà ciascuno.

A margine del sopra riportato fondo patrimoniale si rileva il seguente annotamento:

n. 744 del 09/03/2022 – Inefficacia parziale Atto giudiziario emesso dal Tribunale di Cosenza in data 24/11/2011 rep. 1754, con il quale si dichiara inefficace nei confronti di Unicredit Credit Management Bank spa l'atto costitutivo di fondo patrimoniale a rogito del Dott. Camileri Stefano, del 10/10/2023 rep. 22631.

- Ipoteca giudiziale n. 3637 del 27/04/2007 favore: Banca di Roma spa con sede in Roma (domicilio ipotecario eletto: Filiale di Cosenza Corso mazzini) e contro: [REDACTED]

[REDACTED] per euro 180.000,00, di cui euro 110.969,36 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Cosenza, in data 20/03/2007 rep. 967/2207.

- Ipoteca giudiziale n. 4306 del 18/05/2007 favore: Banca Popolare di Crotone spa con sede in Crotone (domicilio ipotecario eletto: presso lo studio dell'Avv. Santo Viotti, in Via A. De Gasperi – Catanzaro) e contro: [REDACTED]

[REDACTED] per euro 700.000,00 di cui euro 537.744,80 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Crotone, in data 10/04/2007 rep. 127/2007.

- Domanda giudiziale n. 994 del 16/01/2009 favore: Aspra Finance spa con sede in Milano (richiedente: Avv Antonio Baffa, Via Carlo Cattaneo n. 82 – Cosenza) e contro [REDACTED]

[REDACTED]

derivante da revoca atti soggetti a trascrizione, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Cosenza, in data 09/10/2008 rep. 910/2008, per ottenere la revoca dell'atto di costituzione fondo patrimoniale a rogito Dott. Camilleri Stefano, del 10/10/2023 rep. 22631, trascritto in data 21/10/2023 al n. 19410 di formalità.

- Pignoramento immobiliare n. 9842 del 19/04/2023 favore: Fino a Securitsation srl con sede in Milano (richiedente: DG Service Servizi e consulenze srl, via Luigi Marsico n. 12 – Catanzaro) e contro [REDACTED]

[REDACTED] Pubblico Ufficiale Tribunale di Cosenza, in data 17/03/2023 rep. 904; N.B. Si precisa che il pignoramento è stato notificato anche alla Signora [REDACTED] in qualità di coniuge non debitore in comunione legale.

Quanto sopra riportato, relativamente alle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, è stato accertato dallo scrivente con l'acquisizione di ispezioni ipotecarie presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza (Allegati n° 27 - 28).

QUESITO n° 9

Provveda l'esperto a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda 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***

Gli immobili pignorati, ubicati nel Comune di Cerisano in Via Savotani n° 14, chiaramente descritti ai punti precedenti, sono costituiti da un appartamento al piano primo, con locali sottotetto e area di corte esclusiva, e da un locale garage al piano seminterrato.

Appartamento - Foglio 16 Particella 510 sub 11 graffato sub 7

Tenuto conto di quanto precedentemente riportato, della zona in cui è ubicato l'immobile, della consistenza e della distribuzione interna delle superfici come riportate nelle planimetrie di rilievo, dello stato di occupazione accertato, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive, delle risultanze emerse dagli accertamenti presso i pubblici uffici e sulla località, si ritiene di procedere al più probabile valore attuale di mercato, in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo.

La consistenza dell'immobile in metri quadrati di superficie commerciale, sulla base dei conteggi effettuati sulle planimetrie catastale e su quelle di rilievo, è pari a:

- | | | |
|-------------------------------------|----|--------|
| • Abitazione (piano primo) | mq | 92,60 |
| • Vani accessori (piano sottotetto) | mq | 68,40 |
| • Balcone | mq | 7,90 |
| • Area di pertinenza esclusiva | mq | 168,00 |

INDAGINI DI MERCATO

a) Indagini dirette

Le risultanze delle indagini effettuate hanno rilevato che, per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto della presente stima, vengono attribuiti valori medi unitari compresi nel seguente intervallo: 800,00 - 1.000,00 €/mq.

b) *Fonte osservatorio dei valori immobiliari*

Le quotazioni di mercato dell'osservatorio dei valori immobiliari della Agenzia del Territorio, per l'area interessata sono le seguenti:

Tipologia	Minimo	Massimo
Abitazioni di tipo civile	€/mq 580,00	€/mq 760,00

VALUTAZIONE

All'immobile oggetto di valutazione, si ritiene di poter applicare il valore unitario pari a 785,00 €/mq [$\text{€/mq } (800,00 + 1.000,00 + \text{€ } 580,00 + \text{€ } 760,00) / 4$] che rappresenta un valore medio attribuibile a tutte le unità costituenti l'edificio in esame, in considerazione dei fattori posizionali d'intorno ed intrinseci quali:

- tipologia edilizia e dimensionale;
- caratteristiche delle finiture e del livello manutentivo;
- dotazione di spazi, impianti e servizi.

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

▪ Vani principali (abitazione)	1,00
▪ Vani accessori (locali sottotetto $h > m$ 1,50)	0,50
▪ Balconi	0,30
▪ Area di pertinenza (fino alla superficie dell'immobile)	0,10
▪ Area di pertinenza (superficie eccedente)	0,02

Pertanto, sulla base dei conteggi eseguiti e delle considerazioni sopra esposte, il più probabile valore di mercato da attribuire all'unità immobiliare in argomento risulta essere:

$$V_m = mq [92,60 + (68,40 \times 0,50) + (7,90 \times 0,30) + (92,60 \times 0,10) + (75,40 \times 0,02)] \times$$
$$\text{€ } 785,00 =$$

$$= mq [92,60 + 34,20 + 2,37 + 9,26 + 1,51] \times \text{€ } 785,00 =$$

$$= mq 139,94 \times \text{€ } 785,00 = \text{€ } 109.852,90$$

(in c.t. € 109.850,00)

Detto valore dev'essere decurtato dei costi necessari per la redazione della richiesta di permesso a costruire in sanatoria, in precedenza determinati in € 2.500,00, di quelli per la DOCFA relativa alla modifica della planimetria catastale, sommariamente quantificabili in € 300,00 e, infine, di quelli necessari per la demolizione dei manufatti presenti sull'area di corte non sanabili, in precedenza determinati in € 2.000,00.

$$V_s = (\text{€ } 109.850,00 - \text{€ } 2.500,00 - \text{€ } 300,00 - 2.000,00) = \text{€ } 105.050,00$$

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

$$\text{Prezzo base} = (\text{€ } 105.050,00 - 10\% \text{ di } \text{€ } 105.050,00) =$$

$$= (\text{€ } 105.050,00 - \text{€ } 10.505,00) = \text{€ } 94.545,00$$

Pertanto, il valore finale dell'immobile pignorato, al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, risulta pari a **€ 94.545,00 (euro novantaquattromilacinquecentoquarantacinque/00).**

Garage - Foglio 16 Particella 510 sub 13

Tenuto conto di quanto precedentemente riportato, della zona in cui è ubicato l'immobile, della consistenza e della distribuzione interna delle superfici come riportate nella planimetria di rilievo, dello stato di occupazione accertato, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive, delle risultanze emerse dagli

accertamenti presso i pubblici uffici e sulla località, si ritiene di procedere al più probabile valore attuale di mercato, in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo.

La consistenza dell'immobile in metri quadrati di superficie commerciale, sulla base dei conteggi effettuati sulla planimetria catastale e su quella di rilievo, è pari a mq 36,50.

INDAGINI DI MERCATO

a) *Indagini dirette*

Le risultanze delle indagini effettuate hanno rilevato che, per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto della presente stima, vengono attribuiti valori medi unitari compresi nel seguente intervallo: 350,00 - 450,00 €/mq.

b) *Fonte osservatorio dei valori immobiliari*

Le quotazioni di mercato dell'osservatorio dei valori immobiliari della Agenzia del Territorio, per l'area interessata sono le seguenti:

Tipologia	Minimo	Massimo
Box	€/mq 340,00	€/mq 460,00

VALUTAZIONE

All'immobile oggetto di valutazione, si ritiene di poter applicare il valore unitario pari a 400,00 €/mq $[(\text{€/mq } (350,00 + 450,00 + \text{€ } 340,00 + \text{€ } 460,00)) / 4]$ che rappresenta un valore medio attribuibile a tutte le unità costituenti l'edificio in esame, in considerazione dei fattori posizionali d'intorno ed intrinseci quali:

- tipologia edilizia e dimensionale;
- caratteristiche delle finiture e del livello manutentivo;
- dotazione di spazi, impianti e servizi.

Pertanto, sulla base dei conteggi eseguiti e delle considerazioni sopra esposte, il più probabile valore di mercato da attribuire all'unità immobiliare in argomento risulta essere:

$$V_m = mq \ 36,50 \times € \ 400,00 = € \ 14.600,00$$

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

$$\begin{aligned} \text{Prezzo base} &= (€ \ 14.600,00 - 10\% \text{ di } € \ 14.600,00) = \\ &= (€ \ 14.600,00 - € \ 1.460,00) = € \ 13.140,00 \end{aligned}$$

Pertanto, il valore finale dell'immobile pignorato, al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, risulta pari a € **13.140,00** (euro tredicimilacentoquaranta/00).

QUESITO n° 10

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

L'atto di pignoramento è relativo alla piena proprietà dell'intero di due immobili siti nel Comune di Cerisano alla Via Savotani n° 14, identificati in Catasto rispettivamente al Foglio n° 16 con particella 510 sub 11 graffato sub 7 e al Foglio n° 16 con particella 510 sub 13.

Trattandosi della piena proprietà dell'intero di due distinti beni si ritiene opportuna la vendita in due lotti.

Lotto n° 1 - Piena proprietà della quota di 1/1 di un appartamento ubicato al piano primo di un più ampio fabbricato per civili abitazioni, con locali sottotetto e

area di corte esclusiva, sito nel Comune di Cerisano in Via Savotani, identificato in Catasto al foglio di mappa n° 16 con particella 510 sub 11 graffata sub 7 [categoria A2 - Classe 1 - Consistenza 6,5 vani - Superficie catastale mq 106 (escluso aree scoperte mq 93) - Rendita € 503,55].

Prezzo base € 94.545,00

Lotto n° 2 - Piena proprietà della quota di 1/1 di un locale garage ubicato al piano seminterrato di un più ampio fabbricato per civili abitazioni, sito nel Comune di Cerisano in Via Savotani, identificato in Catasto al foglio di mappa n° 16 con particella 510 sub 13 [categoria C6 - Classe 1 - Consistenza mq 30 - Superficie catastale mq 38 - Rendita € 74,37].

Prezzo base € 13.140,00

QUESITO n° 11

Provveda l'esperto ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria detto 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

Alla data della visita sopralluogo gli immobili pignorati risultavano occupati dal debitore esecutato.

Lo scrivente, ha proceduto a richiedere all'Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza - con nota trasmessa a mezzo pec del 10/07/2024 - di conoscere l'esistenza di eventuali contratti di locazione in essere riguardanti gli immobili pignorati (Allegati n° 29 - 30).

L'Agenzia delle Entrate, con nota trasmessa a mezzo pec del 10/08/2024, comunicava allo scrivente che: "... sulla base delle informazioni acquisite dalle interrogazioni dell'Anagrafe Tributaria non risultano contratti di locazione registrati riguardanti le unità immobiliari citate" (Allegato n° 31).

Lo scrivente, con nota trasmessa a mezzo pec all'Ufficio Anagrafe del Comune di Cerisano in data 10/07/2024, ha proceduto a richiedere, tra l'altro, il certificato storico di residenza degli occupanti l'immobile pignorato (Allegati n° 1 e 2).

In data 11/07/2024 il Responsabile dell'Ufficio Anagrafe del Comune di Cerisano trasmetteva allo scrivente a mezzo pec copia dei certificati storici di residenza richiesti (Allegati n° 32/35), dai quali risulta che:

•

[REDACTED]

•

•

•



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

QUESITO n° 12

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

Per quanto é stato possibile accertare, i beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

QUESITO n° 13

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

Alla luce di quanto rilevato e verificato durante il corso delle operazioni peritali presso gli immobili pignorati, lo scrivente ha proceduto alla restituzione grafica dei rilievi metrici e alla redazione di idonea documentazione fotografica dello stato dei luoghi.

Si allega, a formare parte integrante del presente elaborato peritale, quanto di seguito indicato:

- Planimetrie di rilievo dell'appartamento e del piano sottotetto (Allegati n° 36 - 37);
- Planimetria di rilievo del garage (Allegato n° 38);
- Dossier fotografico.

QUESITO n° 14

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

Si deposita contestualmente all'elaborato peritale separata e succinta descrizione del lotto come sotto riportata.

Lotto n° 1 - Piena proprietà della quota di 1/1 di un appartamento ubicato al piano primo di un più ampio fabbricato per civili abitazioni, con locali sottotetto e area di corte esclusiva, sito nel Comune di Cerisano in Via Savotani, identificato in Catasto al foglio di mappa n° 16 con particella 510 sub 11 graffata sub 7 [categoria A2 - Classe 1 - Consistenza 6,5 vani - Superficie catastale mq 106 (escluso aree scoperte mq 93) - Rendita € 503,55].

Prezzo base € 94.545,00

Lotto n° 2 - Piena proprietà della quota di 1/1 di un locale garage ubicato al piano seminterrato di un più ampio fabbricato per civili abitazioni, sito nel Comune di Cerisano in Via Savotani, identificato in Catasto al foglio di mappa n° 16 con particella 510 sub 13 [categoria C6 - Classe 1 - Consistenza mq 30 - Superficie catastale mq 38 - Rendita € 74,37].

Prezzo base € 13.140,00

QUESITO n° 15

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

Si deposita contestualmente all'elaborato peritale di stima una copia dello stesso 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.

Con quanto sopra, il sottoscritto ritiene di aver correttamente adempiuto all'incarico affidatogli e si dichiara disponibile per eventuali successivi chiarimenti e/o integrazioni.

Mendicino, il 31/10/2024

Il CTU
Arch. Alessandro Ceravolo