TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

COSENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 56/2023 N.R.G.E.

PROMOSSA DA : PRISMA SPV S.r.l.

CONTRO: XXXXXXXXXXXX

Consulenza Tecnica d'Ufficio

G.E.: Dott. Giuseppe SICILIA

C.T.U.: Ing. Gianluca De Rosa

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

INDICE

1) Premessa pag. 3

2) Svolgimento delle operazioni di consulenza pag. 12

3) Risposte ai quesiti pag. 12

4) Conclusioni pag. 30

5)Allegati pag. 30

ALLEGATO A : Fotografie nn 1-16

ALLEGATO B : Documentazione

1) Verbale di sopralluogo;

ALLEGATO C : Planimetrie

1) Mappa catastale degli immobili;

2) Visura immobili

3) Documentazione Comune di Malito

Sede: via Busento 9 - 87036 Rende (CS) – Tel: 0984 – 46 66 24 Fax. 0984 – 87 31 185

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

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott. Giuseppe SICILIA

1. Premessa

Con provvedimento del 17/11/23, la S.V.I. nominava me sottoscritto Dott. Ing. Gianluca De Rosa con studio in Rende alla via Busento, 9 ed iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza, Consulente Tecnico d'Ufficio nel **procedimento n° 56/2023 RGE** esecuzione immobiliare nei confronti di XXXXXXXXXXX, invitandomi ad effettuare il giuramento di rito. L'Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione, conferiva i seguenti quesiti:

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'art.567, 2° comma 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 quelle 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.**

Sede: via Busento 9 - 87036 Rende (CS) – Tel: 0984 – 46 66 24 Fax. 0984 – 87 31 185
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 vent'anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;**
- **se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.**

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

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

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale

Sede: via Busento 9 - 87036 Rende (CS) – Tel: 0984 – 46 66 24 Fax. 0984 – 87 31 185
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

(relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento). **Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione**.

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

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

Sede: via Busento 9 - 87036 Rende (CS) – Tel: 0984 – 46 66 24 Fax. 0984 – 87 31 185
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

1.1. Identificazione del bene comprensiva dei confini 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;

1.2. 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;

1.3. Indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data d'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.47/198;

1.4. 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

Sede: via Busento 9 - 87036 Rende (CS) – Tel: 0984 – 46 66 24 Fax. 0984 – 87 31 185
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 dell'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;

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

1.6. 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 NCEU. 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

Sede: via Busento 9 - 87036 Rende (CS) – Tel: 0984 – 46 66 24 Fax. 0984 – 87 31 185
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

sua correzione o redazione, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative; impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

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

1.8. Verificare l'esatta provenienza degli 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 indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

1.9. 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,

Sede: via Busento 9 - 87036 Rende (CS) – Tel: 0984 – 46 66 24 Fax. 0984 – 87 31 185
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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;

1.10. 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;

1.11. Accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso di rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto, 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

Sede: via Busento 9 - 87036 Rende (CS) – Tel: 0984 – 46 66 24 Fax. 0984 – 87 31 185
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

vincoli 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;

1.12. Accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

1.13. Allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.

1.14. Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data

Sede: via Busento 9 - 87036 Rende (CS) – Tel: 0984 – 46 66 24 Fax. 0984 – 87 31 185
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzie per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni;

1.15. 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.

1.16. Allegare una versione di 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 rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene esecutato ovvero comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

Sede: via Busento 9 - 87036 Rende (CS) – Tel: 0984 – 46 66 24 Fax. 0984 – 87 31 185
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il sottoscritto al fine di verificare ed acquisire la documentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico, richiedeva, presso l'Agenzia del Territorio, le visure e l'estratto dei fogli di mappa relativi agli immobili ubicati nel **Comune di Malito (CS)** (cfr. ALL.C).

In data 18/12/2023 è stato possibile effettuare le operazioni di accesso ai luoghi in C.da Tozzo Taverna snc in agro del comune di Malito (CS).

Nel corso del sopralluogo era presente, la [redacted] esecutata, e l'avv. Basile nominato dall'Ill.mo G.E., custode. Procedetti quindi regolarmente, ad un'ispezione dell'immobile in tale circostanza, effettuai un dettagliato rilievo fotografico (cfr. ALL. A) ed iniziai le operazioni di rilievo metrico, utili per un corretto svolgimento delle operazioni peritali e provvidi a redigere un verbale allegato alla presente CTU (cfr. ALL. B)

3. Risposte ai quesiti

In accordo a quanto stabilito dall'art. 173 bis c.p.c. è stata verificata la documentazione in atti di cui all'art. 567 2° comma c.p.c. Dagli esami degli atti risulta che il creditore procedente ha optato **per il deposito della certificazione notarile sostitutiva** dalla quale si evince che la provenienza dell'immobile oggetto di codesta procedura esecutiva appartiene agli esecutati per piena proprietà per

Sede: via Busento 9 - 87036 Rende (CS) – Tel: 0984 – 46 66 24 Fax. 0984 – 87 31 185
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

la quota di ½ ciascuno, trattasi di unità immobiliare distinta al **N.C.E.U. al foglio 15 particella 156 Sub 1 cat. F/4** realizzato su terreno acquistato con atto di compravendita del 31/05/1996 del notaio FIORE Vittorio rep. N° 26157/1, trascritto il 29/06/1996 ai nn. 14133/11620 dal Signor [redacted]

Quindi nel ventennio antecedente alla **data di pignoramento dell'immobile che è il 01/04/2023** si ravvisano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli oltre all'ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 06/08/2007 ai nn. 27726/11758 a firma del notaio Luigi DE SANTIS da Cosenza a favore di UNICREDIT BANCA S.P.A. contro XXXXXXXXXXXX nata a [redacted] XXXXXXXXXXXX nato [redacted] di durata ventennale.

- ISCRIZIONE NN. 29232/11683 del 28/07/2005 di Ipoteca Legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 modificato dal D.lgs del 13/07/2005 Numero di repertorio 143648/71 emesso da GEST LINE SPA sede a Napoli a favore di GEST LINE SPA sede a Napoli c.F. 07843060638 contro XXXXXXXXXXXX nato [redacted] sulla particella 65 del foglio 15.
- ISCRIZIONE NN. 1265/102 del 17/01/2020 di Ipoteca della Riscossione nascente da ruolo, avviso di accertamento del 15/01/2020 Numero di repertorio

Sede: via Busento 9 - 87036 Rende (CS) – Tel: 0984 – 46 66 24 Fax. 0984 – 87 31 185
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3762/3420 emesso da Agenzia delle entrate riscossione sede di Roma, a favore dell'AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE sede di Roma C.F. 13756881002 contro XXXXXXXXXXX nato [redacted], sulla particella 156 sub 1 del foglio 15.

Nella certificazione notarile sostitutiva, è stato indicato il dato catastale dell'immobile pignorato.

3.1 Identificazione del bene comprensiva dei confini 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;

Dopo aver ispezionato l'immobile durante il sopralluogo è possibile rispondere ai quesiti posti dall'ill.mo Giudice.

Il sottoscritto presso l'U.T.E. di Cosenza ha non ha potuto acquisire la mappe catastale relative all'immobile, in quanto risulta ancora in fase di costruzione (F/4 unità in corso di definizione) (cfr. ALL. C).

I beni costituenti il compendio immobiliare sono :

	FABBRICATI

Sede: via Busento 9 - 87036 Rende (CS) – Tel: 0984 – 46 66 24 Fax. 0984 – 87 31 185

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

	COMUNE	UBICAZIONE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB
LOTTO 1	MALITO	C.da TOZZO TAVERNA	15	156	1

3.2 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;

L'immobile pignorato consiste in un fabbricato rurale costituito da un'unità immobiliare ubicata nel Comune di Malito.

- **Unità immobiliare** in parte **ad uso residenziale ed in parte ad uso magazzino/deposito avente superficie lorda totale** di 388,00 mq. Doveva essere costituito da un piano terra e da un piano primo sottotetto, mentre allo stato attuale presenta anche un piano seminterrato con una distribuzione interna di stanze non ancora definite. Si accede ai vari piani attraverso una scala interna. Il piano terra la cui destinazione è di magazzino e deposito per attrezzi agricoli è composto da sette stanze e da un porticato, il piano sottotetto, composto da quattro stanze oltre accessori. Il fabbricato allo stato attuale risulta privo di pavimentazione, di infissi interni ed esterni, e d'impianti elettrico ed idrico-sanitario. Esternamente risulta ben

Sede: via Busento 9 - 87036 Rende (CS) – Tel: 0984 – 46 66 24 Fax. 0984 – 87 31 185
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

rifinita, completata con un rivestimento in pietra a faccia vista e mattoncini. Fa parte del fabbricato una corte che consente l'accesso dalla strada di mq 1.320. L'immobile è identificato al **N.C.E.U.** di Malito al **foglio 15 particella 156 Sub 1** (Rappresenta il **Lotto 1**).

Per l'immobile sopra descritto non sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione IVA, esso è assoggettato solo all'imposta di registro.

3.3 Indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data d'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.47/198;

L'unità immobiliare è stata realizzata successivamente al 1967 è stata edificata nel 2003.

3.4 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

Sede: via Busento 9 - 87036 Rende (CS) – Tel: 0984 – 46 66 24 Fax. 0984 – 87 31 185
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 dell'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;

Per quanto attiene la **regolarità urbanistica** i dati relativi agli atti abilitativi, sono stati richiesti all'ufficio tecnico comunale dai quali si evince che l'unità abitativa identificato al **NCEU** al **foglio 15 particella 156 sub 1** fa parte di un unico corpo di fabbrica realizzato dal Sig. XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX con concessione edilizia n. 3 del 04/04/2003. Trattasi di struttura in muratura portante che prevedeva secondo il progetto un piano terra e un piano copertura. Allo stato attuale l'unità abitativa non risulta conforme al progetto autorizzato con concessione n.3/2003, nella fattispecie, risulta realizzato un piano seminterrato, ed anche la distribuzione interna non risulta conforme a quanto assentito. I prospetti presentano altresì aperture (finestre) non presenti in progetto.

Allo stato attuale non risulta alcuna variante al progetto originario autorizzata dall'ufficio tecnico comunale, ed essendo trascorsi più di cinque anni dall'inizio dei lavori, è scaduto anche il titolo abilitativo rilasciato. Il fabbricato si trova in

Sede: via Busento 9 - 87036 Rende (CS) – Tel: 0984 – 46 66 24 Fax. 0984 – 87 31 185
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

parziale difformità rispetto al titolo abilitativo autorizzato. Pertanto ai sensi dell'art. 36 bis co. 1 del DPR 380/2001, non essendo stata rilevata la difformità da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale e comunicato alcuna sanzione amministrativa, i proprietari possono presentare una richiesta di Permesso a costruire in Sanatoria ed ottenerla se l'intervento "*risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione*." Per quanto attiene la realizzazione del piano seminterrato, la sanatoria deve riguardare anche la parte strutturale essendo difforme dal progetto depositato all'Ex Genio Civile. Il costo della sanatoria al di là della sanzione amministrativa di € 516,00 non è possibile quantificarlo in quanto dipende dall'Ufficio tecnico comunale che dovrà esprimersi a valle di una richiesta con un progetto presentato congruente con la normativa e gli indici urbanistici vigenti nella zona.

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

Non ci sono terreni nel compendio immobiliare. Il terreno circostante il fabbricato è pertinenza dello stesso, trattasi di corte la cui destinazione urbanistica è Ente Urbano identificato al NCT Foglio 15 P.lla 156. (cfr. ALL. C).

Sede: via Busento 9 - 87036 Rende (CS) – Tel: 0984 – 46 66 24 Fax. 0984 – 87 31 185
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3.6 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 NCEU. 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, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

Vengono di seguito riportati i riferimenti catastali dell'unità immobiliare alla data del pignoramento

TAVOLA I ELENCO IMMOBILI									
Fabbricato in Malito									
	Ubicazione	Ctg.	Mq	fgl	P.lla	Sub	R.C.	Intestatario	Proprietà
	C.da Tozzo Taverna	F/4	388	15	156	1		XXXXX	50%
								XXXXXX	50%

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

Sede: via Busento 9 - 87036 Rende (CS) – Tel: 0984 – 46 66 24 Fax. 0984 – 87 31 185
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione

Alla data del pignoramento le parti esecutate risultano intestatari degli immobile, sulla base degli atti regolarmente trascritti e riportati nel paragrafo n. 3.

3.8 Verificare l'esatta provenienza degli 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 indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

- Immobile sito nel **Comune di Malito** in C.da Tozzo Taverna snc; **Abitazione di tipo civile identificato al NCEU al foglio n.15 particella n. 156 sub 1 cat. F/4. sup. 388 mq, piani T-1** Intestato a XXXXXXXXXXXX nato [redacted] per quota ½ e XXXXXXXXXXXX na [redacted] per quota 1/2.

L'unità immobiliare sopra descritta presenta come vincoli opponibili alla vendita **la conformità urbanistica** da regolarizzare.

3.9 Determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di

Sede: via Busento 9 - 87036 Rende (CS) – Tel: 0984 – 46 66 24 Fax. 0984 – 87 31 185
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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;

Tenendo presente che il mercato immobiliare presenta un andamento ciclico, caratterizzato da periodi di intensa attività di scambio alternati a periodi di assenza di scambi; ad una fase di espansione segue di norma una fase di contrazione seguita da una fase di recessione con successiva fase di recupero. I principali indicatori delle fasi cicliche del mercato immobiliare sono: il livello dei prezzi, il livello dei fitti, i saggi di occupancy e di vacancy, il numero di contratti per unità di tempo; i tempi necessari per la commercializzazione degli immobili; il clima di fiducia degli operatori (sentiment). Il periodo attuale è stato caratterizzato da una fase di recessione con poco dinamismo immobiliare. Al fine dell'analisi economica-estimativa, si è fatto riferimento ad un segmento di mercato caratterizzato da parametri quali la localizzazione, la

Sede: via Busento 9 - 87036 Rende (CS) – Tel: 0984 – 46 66 24 Fax. 0984 – 87 31 185
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

destinazione, la tipologia immobiliare, la dimensione.

Per la determinazione del valore dell'immobile si è fatto riferimento al più probabile valore di mercato avvalendomi della comparazione tra i prezzi noti del libero mercato, riguardanti compravendite già avvenute nelle zone, in seguito alle quali si è proceduto ad una stima attribuendo all'immobile l'equo valore utilizzando una stima monoparametrica assumendo come parametro tecnico la variabile superficie. Le fonti informative utilizzate riguardano la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate poiché le pubblicazioni di agenzie immobiliari, per l'area oggetto d'interesse, sono piuttosto scarse.

Quindi illustrate precedentemente le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, si è proceduto a determinare il valore di stima. Esso tiene in considerazione i valori riferiti alle condizioni **normali** di conservazione e manutenzione, per fabbricati di recente costruzione o di recente ristrutturazione. Nel caso in cui non ci si trovi nelle predette condizioni vanno applicati i coefficienti di cui agli Art. 21 della Legge 392/78 relativi allo stato di conservazione dell'immobile da stimare. L'applicazione di tali coefficienti permette di deprezzare l'immobile oggetto di stima dallo stato "normale" allo stato di fatto (manutenzione, conservazione) in cui versa.

Sede: via Busento 9 - 87036 Rende (CS) – Tel: 0984 – 46 66 24 Fax. 0984 – 87 31 185
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In particolare Per lo stato di conservazione e manutenzione si applicano i seguenti coefficienti di merito:

- 1,0 per lo stato normale,
- 0,80 per uno stato mediocre
- 0,60 per uno stato scadente.

Ai fini della determinazione dello stato di conservazione e manutenzione si considerano i seguenti elementi propri dell'immobile: pavimenti, pareti, infissi, impianto elettrico, impianto idrico-sanitario, impianto di riscaldamento, esterni. Lo stato dell'immobile si considera mediocre quando sono in mediocri condizioni quattro elementi mentre è scadente quando sono scadenti più di quattro elementi.

La determinazione della superficie è stata effettuata in accordo a quanto stabilito dalla Legge 392 del 1978.

Mediante la condizione di proporzionalità tra superficie e prezzi si ottiene:

$$S = P \times Z \times \alpha$$

Dove :

S = valore più probabile del subject;

P = prezzo di mercato;

$Z = Z_0$ = superficie del bene da stimare;

Sede: via Busento 9 - 87036 Rende (CS) – Tel: 0984 – 46 66 24 Fax. 0984 – 87 31 185

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

Z_0 = superficie commerciale lorda;

α = coefficiente correttivo per stato di conservazione

Destinazione d'uso	Sup. Lorda (a) mq	% (b)	Sup. Commerciale (a x b)
Residenziale	1	1	1
Balconi/terrazzi	1	0.25	0.25
Pertinenze	1	0.25	0.25
Box/Magazzini	1	1	1
Corte (sup. verde)	1	0.1	0.1

Per la determinazione del Prezzo abbiamo la seguente tabella:

Valore Medio di Mercato	Stato di conservazione e manutenzione		Valore da applicare **(α)**
1	normale	1	1
1	mediocre	0,8	0,8
1	scadente	0,6	0,6

Viene di seguito elencato il singolo Lotto.

LOTTO n° 1 : Unità immobiliare sita in località Tozzo Taverna nel Comune di Malito identificato nel Nuovo Catasto Urbano al foglio 15 particella 156 sub 1 piano Terra e primo. Diritti di piena proprietà.

Sede: via Busento 9 - 87036 Rende (CS) – Tel: 0984 – 46 66 24 Fax. 0984 – 87 31 185

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

L'unità immobiliare allo stato rustico suddiviso su tre livelli, un piano seminterrato la cui destinazione e distribuzione interna non è ancora definita, il piano terra la cui destinazione è di magazzino e deposito per attrezzi agricoli ed è composto da sette stanze e da un porticato, il piano sottotetto con destinazione residenziale, composto da quattro stanze oltre accessori. Il fabbricato allo stato attuale risulta privo di pavimentazione, di infissi interni ed esterni, e d'impianti elettrico ed idrico-sanitario. Esternamente risulta ben rifinita, completata con un rivestimento in pietra a faccia vista e mattoncini. Fa parte del fabbricato una corte che consente l'accesso da strada di mq 1.320.

Presenta una superficie di 99 mq come abitazione, di 289 mq (di cui mq 82 da sanare) come magazzini/deposito i prezzi nell'area rurali di Malito oscillano da un min di 275 €/mq ad un massimo di 400 €/mq. Verrà utilizzato un prezzo di 380 €/mq.

Si ha :

P = 380,00 €/mq

$Z_{0(\text{unita ab.})}$ = 99 mq;

$Z_{1(\text{magazzini/deposito})}$ = 289 mq;

$Z_{2(\text{porticato})}$ = 43 mq x 0,25 = 10,75 mq

$Z_{3(\text{corte})}$ = 1.320 mq x 0,1 = 132 mq

$S = (P \times (Z_{0(\text{unità ab.})} + Z_{1(\text{magazzino})} + Z_{2(\text{porticato})} + Z_{3(\text{corte})}) \times \alpha =$

Sede: via Busento 9 - 87036 Rende (CS) – Tel: 0984 – 46 66 24 Fax. 0984 – 87 31 185

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

380,00 x (99+289+10,75+132) x 0,6 =

380,00 x 530,75 x 0,6 = **€ 121.011,00**

Il valore complessivo di stima del LOTTO (in c.t)è:

€ 121.011,00 al quale va applicato la detrazione per oneri tributari ed assenza di garanzia di vizi occulti.

3.10 **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;**

Determinazione del prezzo base

LOTTO	VALORE STIMATO	DETRAZIONI	PREZZO BASE (arrotondato in cifra tonda)
		15%oneri tributari e assenza di garanzia vizi occulti	
LOTTO n° 1: - **Unità immobiliare** sita nel Comune di Malito, al C.da Tozzo-Taverna identificato nel **N.C.E.U. al foglio 15 particella 156 sub 1** piano Seminterrato, terra e primo sottotetto con corte identificato al **N.C.T. al foglio 15 particella 156**. Diritti di piena proprietà.	€ 121.011,00	€ 18.151,65	**€ 102.859,00**

Sede: via Busento 9 - 87036 Rende (CS) – Tel: 0984 – 46 66 24 Fax. 0984 – 87 31 185

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

3.11 Accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso di rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto, 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 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'unità immobiliare risulta ancora allo stato rustico. Per quanto attiene alle spese ed oneri condominiali trattasi di fabbricato rurale pertanto non esistono spese di tale natura. Si

Sede: via Busento 9 - 87036 Rende (CS) – Tel: 0984 – 46 66 24 Fax. 0984 – 87 31 185
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

segnala la richiesta di sanatoria per la regolarizzazione urbanistica dell'unità immobiliare.

3.12 **Accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;**

Dagli accertamenti effettuati i beni pignorati non risultano oggetto di alcuna procedura espropriativa.

3.13 Le planimetrie degli immobili e la documentazione fotografica vengono riportate nella sezione allegati.

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

Viene di seguito rappresentato un prospetto riassuntivo che sarà altresì riportato in foglio separato:

LOTTO N° 1	
DESCRIZIONE	- Unità immobiliare allo stato rustico suddiviso su tre livelli, un piano seminterrato la cui destinazione e distribuzione interna non è ancora definita, il piano terra

Sede: via Busento 9 - 87036 Rende (CS) – Tel: 0984 – 46 66 24 Fax. 0984 – 87 31 185
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	ad uso di magazzino e deposito per attrezzi agricoli ed è composto da sette stanze e da un porticato, il piano primo/sottotetto con destinazione residenziale, composto da quattro stanze oltre accessori. Il fabbricato allo stato attuale risulta privo di pavimentazione, di infissi interni ed esterni, e d'impianti elettrico ed idrico-sanitario. Esternamente risulta ben rifinita, completata con un rivestimento in pietra a faccia vista e mattoncini. Fa parte del fabbricato una corte che consente l'accesso da strada di mq 1.320. - Presenta una superficie di 99 mq come abitazione, di 289 mq (di cui mq 82 da sanare) come magazzini/deposito ed una corte di 1.320,00 mq, sita in Malito in località Tozzo-Taverna.
DATI CATASTALI	- Riportato nel N.C.E.U. nel comune di Malito al Foglio 15 particella 156 sub 1 Cat. F/4
NATURA E TITOLARITA' GIURIDICA	Piena proprietà
VALORE BASE STIMATO	**€ 102.859,00**

Sede: via Busento 9 - 87036 Rende (CS) – Tel: 0984 – 46 66 24 Fax. 0984 – 87 31 185
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

4. Conclusioni

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione, confermando il valore complessivo del Lotto stimato in **Euro 102.859,00** scaturito dalle caratteristiche del bene e dai valori di mercato, al netto delle decurtazioni apportate. Restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

5. Allegati

Alla presente relazione sono allegati i seguenti elaborati:

Allegato A: Foto

Allegato B: Documentazione

Allegato C: Planimetrie

Rende 06/09/2024

Il C.T.U.

Dott.Ing. Gianluca De Rosa

Sede: via Busento 9 - 87036 Rende (CS) – Tel: 0984 – 46 66 24 Fax. 0984 – 87 31 185

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