

TRIBUNALE DI COSENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

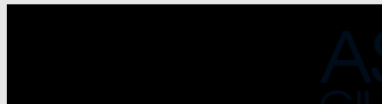
Procedimento di esecuzione immobiliare: 56/2024 R.G.E.

G.E.: Dott. Giuseppe Sicilia

Promosso da: DIOCLEZIANO SPV s.r.l.

(Avv. Roberto Calabresi - Avv. Elisa Gaboardi)

Contro:



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

TRIBUNALE DI COSENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dott. Giuseppe Sicilia

Procedimento di esecuzione immobiliare: **56/2024 R.G.E.**

Promosso da:

Diocleziano SPV s.r.l.

(Avv. Roberto Calabresi - Avv. Elisa Gaboardi)

Contro:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA

Con Decreto del 08/03/2025 l'Ill.mo G.E. Dott. Giuseppe Sicilia nominava 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, esperto stimatore nel procedimento sopra indicato.

Il sottoscritto, in data 10/03/2025, 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 08/03/2025:

"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 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;

- 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. Specifici 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 ipo-catastale, ai sensi della Legge n. 302/1998, in esenzione al bollo in quanto atto "necessario e funzionale" ad un procedimento soggetto a contributo unificato (art. 18 DPR 115/2002)"*.

In particolare, risulta depositata in atti una certificazione redatta in data 25/03/2024, integrata e sostituita da una certificazione redatta in data 10/07/2024.

Detta certificazione, redatta dalla Dr.ssa Giulia Barbagallo Notaio di Palermo, risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Si precisa che:

- i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato sono indicati nella suddetta certificazione;
- 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 della debitrice esecutata.

Riscontrato l'omesso deposito del certificato di stato civile della debitrice esecutata, con nota trasmessa al Responsabile dell'Ufficio Anagrafe del Comune di Rose (CS) in data 04/04/2025 a mezzo pec, lo scrivente ha proceduto a richiedere, tra l'altro, il certificato di stato civile e l'estratto di matrimonio con eventuali note a margine della [REDACTED]

[REDACTED] (Allegati n° 1 - 2).

L'Ufficiale di Stato Civile del Comune di Rose - dopo rinnovo della richiesta a mezzo pec del 22/07/2025 (Allegati 3 - 4) - in pari data trasmetteva allo scrivente l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio tra i Sigg. [REDACTED] [REDACTED] Allegato n° 5).

Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio si evince che si evince che [REDACTED]

Si specifica che nel predetto estratto è riportata a margine la seguente annotazione: *“Con atto in data 16/05/1997 a rogito del Notaio Dott. Leucio Gissona del distretto notarile di Cosenza-Rossano-Paola-Castrovillari gli sposi [REDACTED]*

[REDACTED] hanno scelto il regime della separazione dei beni. Annotazione approvata dalla Procura della Repubblica in data 11/06/1997”.

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, gli Uffici Anagrafe e Tecnico-Urbanistica del Comune di Rose.

Visita sopralluogo del 27/03/2025

In data 27/03/2025, alle ore 16,00, previo concordamento della data delle operazioni peritali, lo scrivente si è recato con il nominato Custode Avv. Carmine

Audia presso l'immobile pignorato sito nel Comune di Rose in C.da Arente n° 70 dove erano presenti la debitrice esecutata [REDACTED] e il marito convivente [REDACTED] i quali hanno permesso l'accesso per le necessarie operazioni di rilievo e accertamento.

Alla presenza degli intervenuti, lo scrivente ha proceduto ad una attenta ispezione dell'immobile pignorato, nonché ad effettuare un rilievo metrico e fotografico dello stato dei luoghi.

Della visita sopralluogo è stato redatto apposito verbale sottoscritto dai presenti (Allegato n° 6).

Sulla scorta di tutta la documentazione versata in atti, di tutta quella ulteriore acquisita e alla luce di quanto rilevato nel corso delle visite 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 del bene pignorato ha proceduto all'acquisizione, presso l'Ufficio Provinciale di Cosenza dell'Agenzia del Territorio, della seguente documentazione catastale aggiornata:

- Visura storica dell'immobile - catasto fabbricati (Allegato n° 7);

- Visura storica dell'immobile - catasto terreni (Allegato n° 7);
- Estratto di mappa (Allegato n° 9);
- Planimetria catastale (Allegato n° 10).

La documentazione catastale acquisita permette di identificare correttamente il bene pignorato, identificato al foglio di mappa 27 del Comune di Rose con la particella 189; l'immobile confina a nord, a sud e ad ovest con la particella 1203, ad ovest anche con la particella 1204, a est con la particella 198.

Il lotto individuato per la vendita è quello descritto nell'apposito "quesito n° 10":

Lotto n° 1 - Piena proprietà della quota di 1/2 di una unità immobiliare per civile abitazione ubicata al piano terra di un più ampio fabbricato sita nel Comune di Rose, in Contrada Arente n° 70, identificata in Catasto al foglio di mappa n° 27 con particella 189 [categoria A3 - Classe 2 - Consistenza 5,5 vani - Superficie catastale mq 115 - Rendita € 272,69].

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;

L'immobile pignorato è un appartamento ubicato al piano terra di un più ampio fabbricato su due livelli con struttura portante in muratura, sito nel Comune di Rose in Contrada Arente n° 70.

All'esterno le pareti risultano intonacate e tinteggiate (a parte una porzione della parete esposta a nord), gli infissi sono realizzati in metallo con vetro singolo e dotati di persiane.

L'appartamento, al quale si accede da una corte comune, possiede una altezza interna di circa cm 270 ed è composto da soggiorno, cucina/pranzo, disimpegno, due camere da letto, due ripostigli, corridoio e bagno.

La superficie utile dell'appartamento è di circa mq 100,60 ed è così suddivisa:

Descrizione	mq
Soggiorno	27,10
Cucina/pranzo	18,90
Disimpegno	2,50
Letto	18,70
Ripostiglio	5,30
Letto	14,10
Corridoio	4,85
Disimpegno	1,60
Bagno	3,85
Ripostiglio	3,70
Totale	100,60

La superficie commerciale lorda dell'appartamento è invece di circa mq 132,00.

Per quanto riguarda le finiture interne, i pavimenti sono realizzati in parte con piastrelle in ceramica e in parte con marmette di graniglia e completati con fascia battiscopa, il rivestimento del bagno e dell'angolo cottura della cucina è realizzato con piastrelle in ceramica, le pareti sono intonacate e tinteggiate, le porte interne sono in legno; il ripostiglio esposto a sud-est risulta allo stato rustico.

L'appartamento risulta dotato di impianto idrico e 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.

Ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. 633/1972, per quanto è stato possibile accertare, la vendita dell'immobile in precedenza descritto risulta una operazione esente da IVA, atteso che la debitrice pignorata è un soggetto privato e che l'immobile risulta ultimato 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

Lo scrivente, con nota trasmessa al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Urbanistica del Comune di Rose in data 04/04/2025 ha proceduto a richiedere, tra l'altro, in relazione all'immobile di cui trattasi, sito nel Comune di Rose alla Contrada Arente n° 70, identificato in catasto al foglio n° 27 con particella 189, il rilascio in copia della seguente documentazione (Allegati n° 11 e 12):

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

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Urbanistica del Comune di Rose, in data 23/04/2025, richiedeva allo scrivente copia del titolo di proprietà dell'immobile, nonché il pagamento dei diritti di segreteria per accesso agli atti (Allegato n° 13).

Lo scrivente procedeva al pagamento dei diritti di accesso e a trasmettere copia dell'avvenuto versamento al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale assieme alla certificazione notarile ventennale (Allegati n° 14 - 15 e 16).

In data 19/05/2025, previa comunicazione telefonica, lo scrivente si recava presso l'Ufficio Tecnico Urbanistica del Comune di Rose dove visionava la documentazione presente agli atti dell'Ente e riceveva dal Responsabile dell'Ufficio l'importo da versare per diritti di copia.

In pari data lo scrivente procedeva ad effettuare il versamento integrativo richiesto e a trasmettere copia dell'attestazione di pagamento all'Ufficio Tecnico a mezzo pec (Allegati n° 17 - 18 e 19).

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Urbanistica del Comune di Rose, con pec del 20/05/2025 (Allegato n° 20), trasmetteva in copia allo scrivente la seguente documentazione presente agli atti dell'Ente:

- Pratica di condono edilizio n. 5395 del 02/05/1986, non definito, mod. 47/85 A (Allegato n° 21), comprensiva di:
 - ✓ Ricevuta pagamento oblazione;
 - ✓ Stralcio aerofotogrammetria;
 - ✓ Piante, prospetti e sezioni;
 - ✓ Documentazione fotografica;
 - ✓ Visura catastale;
 - ✓ Dichiarazione di accatastamento;
 - ✓ Atto di legittimazione con contestuale affrancazione n. 481 del 23/06/2015.

Dall'esame della documentazione acquisita - in particolare dal mod. 47/85 A - si evince che l'immobile pignorato risulta realizzato in data antecedente al 01/09/1967.

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;

Come riportato nella trattazione del quesito precedente, l'immobile pignorato risulta essere stato realizzato in data antecedente al 01/09/1967 e le sue caratteristiche dimensionali e distributive sono graficamente descritte nella planimetria di progetto allegata alla pratica di condono edilizio n. 5395 del 02/05/1986, non definito.

Tuttavia, da quanto accertato e rilevato in sede di visita sopralluogo è emerso che il fabbricato è stato interessato da successivi interventi - sopraelevazione ed ampliamento dello stesso - per i quali non è stato reperito alcun titolo edilizio.

Quanto sopra riportato è chiaramente desumibile dal raffronto tra la documentazione fotografica allegata alla pratica di condono (Allegato 21) e la documentazione fotografica dello stato dei luoghi.

Si fa presente che, in presenza di una domanda di condono non ancora esitata, è consentito intervenire sull'immobile esclusivamente nel rispetto delle procedure disposte dall'art. 35 della Legge n. 47/1985, che prevede la possibilità di realizzare lavori volti esclusivamente al completamento dell'immobile abusivo, previa notifica delle proprie intenzioni al Comune che dovrà autorizzarli.

Nella pendenza della domanda di condono non è consentito alcun intervento modificativo della consistenza materiale del manufatto edilizio che ne è oggetto, pena l'archiviazione del relativo procedimento.

Ne consegue che l'immobile pignorato, interessato da una domanda di condono non definito e da ulteriori interventi edilizi abusivi, non appare sanabile.

Anche l'eventuale demolizione delle ulteriori opere abusive realizzate successivamente all'istanza di condono, porterebbe ad uno stato di fatto differente da quello descritto nella stessa istanza di condono.

Per quanto in precedenza esposto, l'immobile oggetto di pignoramento si trova in uno stato illegittimo (l'istanza di condono non risulta ancora definitiva) e non possiede i requisiti per poter procedere ad una sanatoria edilizia.

Nel caso specifico, abbiamo un immobile completamente abusivo e non sanabile, "le nullità" di cui al comma 2 dell'art. 40 legge n 47 del 28 febbraio 1985 non si estendono ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali (come confermato dall'articolo 46 del D.P.R. n 380/2001). Tale immobile può essere ugualmente venduto in sede esecutiva, purché ciò sia espressamente dichiarato nell'avviso di vendita. Il valore di un immobile abusivo non sanabile deve essere calcolato come "Valore d'Uso".

Si fa presente che non esiste ad oggi alcun ordine di demolizione dell'immobile, né gli uffici comunali si apprestano a emanarlo.

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;

L'immobile pignorato é costituito da un edificio per civile abitazione e, pertanto, non risulta necessario procedere all'acquisizione del certificato 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;

L'immobile pignorato è ubicato nel Comune di Rose, in Contrada Arente n° 70 ed è identificato in catasto al Foglio n° 27 con particella 189.

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

Tuttavia, nella visura catastale non risultano correttamente riportati i dati relativi agli intestatari.

L'intestazione attuale riporta:

- Comune di Rose;

- [REDACTED]

Dall'esame della documentazione acquisita, la corretta intestazione dovrebbe essere:

- [REDACTED]

quota di proprietà $\frac{1}{2}$;

- [REDACTED]

quota di proprietà $\frac{1}{2}$.

Anche la planimetria catastale, per quanto accertato e rilevato, non 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 del terreno su cui insiste l'immobile in forza di atto regolarmente trascritto (atto amministrativo di legittimazione con contestuale affrancazione del 04/06/2015 (n. di rep. 481 Comune di Rose, trascritto il 23/06/2015 ai nn. 13891/11423).

Accertata l'assenza di atti di acquisizione della titolarità del diritto di proprietà trascritti a favore dell'esecutato [REDACTED] relativi all'immobile oggetto del pignoramento, la titolarità dell'immobile pignorato per accessione spetta ai titolari del terreno su cui lo stesso insiste [REDACTED] per la quota di 1/2 [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2).

La quota oggetto del pignoramento corrisponde, quindi, a 1/2 dell'unità immobiliare ubicata al piano terra di un più ampio fabbricato sito nel Comune di Rose alla Contrada Arente n° 70, identificata in catasto al Foglio n° 27 con particella 189.

Tale immobile, pignorato pro quota, è un appartamento con un unico accesso, una cucina e un solo bagno, e pertanto non risulta comodamente divisibile.

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 ipo-catastale ai sensi della Legge n° 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 dalla Dr.ssa Giulia Barbagallo Notaio in Palermo] risulta che il terreno su cui insiste l'immobile pignorato, sito nel Comune di Rose, in Contrada Arente n° 70, identificato in catasto al foglio 27 con particella 189 , è pervenuto alla debitrice esecutata [REDACTED] per la quota di ½, unitamente a [REDACTED] per la quota di ½, in forza di atto amministrativo "atto di legittimazione con contestuale affrancazione del 04/06/2015 n. di rep. 481 Comune di Rose, trascritto il 23/06/2015 ai nn. 13891/11423 da potere del Comune di Rose sede Rose (CS) codice fiscale 80001170788".

Nel ventennio preso in esame l'immobile ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Iscrizione nn. 2083/171 del 25/01/2013 Ipoteca giudiziaria nascente da Decreto ingiuntivo del 10/10/2012 numero di repertorio 557 emesso da Tribunale di Cosenza sede Cosenza a favore di Banca per lo sviluppo della cooperazione di credito spa sede Roma codice fiscale 05852011005 (Richiedente Sirinform Italia srl x c/ Banca Svil. Coop. Credito) contro [REDACTED]
[REDACTED] capitale € 24.016,85 Totale € 48.033,70.
- Trascrizione nn. 8860/7292 nascente da Verbale di Pignoramento Immobili del 10/02/2024 numero di repertorio 436 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Cosenza sede Cosenza a favore di Diocleziano SPV srl sede Conegliano (TV) codice fiscale 05311730260 (Richiedente Diocleziano SPV srl via V. Alfieri 1 Conegliano (TV)), contro [REDACTED]

[REDACTED]

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° 22 - 23 - 24 e 25).

Si evidenzia che nella documentazione esaminata non sono stati rinvenuti atti di acquisizione della titolarità del diritto di proprietà trascritti a favore dell'esecutata [REDACTED] relativi all'unità immobiliare oggetto del pignoramento.

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

L'immobile pignorato, ubicato nel Comune di Rose in Contrada Arente n° 70, chiaramente descritto ai punti precedenti, è costituito da un appartamento che si sviluppa al piano terra di un più ampio fabbricato in muratura.

Per quanto in precedenza descritto, 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 mq 132,00

STIMA VALORE D'USO

Nel caso specifico, abbiamo un immobile completamente abusivo e non sanabile, "le nullità" di cui al comma 2 dell'art. 40 legge n 47 del 28 febbraio 1985 non si estendono ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali (come confermato dall'articolo 46 del D.P.R. n 380/2001), tale immobile può essere ugualmente venduto in sede esecutiva, purché ciò sia espressamente dichiarato nell'avviso di vendita.

Il valore di un immobile abusivo non sanabile deve essere calcolato come "Valore d'Uso", sicuramente inferiore al valore di mercato di un immobile in stato legittimo.

L'immobile oggetto di causa, come ampiamente descritto precedenza, non è sanabile ma allo stesso tempo non è ancora gravato da alcun decreto di demolizione.

Stante il diffuso abusivismo presente su territorio - atteso che una amministrazione comunale non può ragionevolmente programmare di rimuovere tutti gli abusi edilizi dall'oggi al domani - gli immobili "abusivi" hanno un proprio commercio "praeter legem" e conservano un apprezzabile "Valore d'Uso" poiché il rischio della demolizione è estremamente remoto.

In quest'ottica si può immaginare una stima pari al Valore d'Uso dell'immobile per circa un ventennio. Infatti, considerando i tempi di Emissione e di Attuazione di un possibile decreto di demolizione da parte del Comune di Rose, lo scrivente ritiene congruo stimare il Valore d'Uso dell'immobile oggetto di causa per un ventennio.

Per la determinazione del valore d'uso, lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare la stima analitica del valore di un immobile che si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre nei successivi venti anni.

Il sottoscritto ha utilizzato la seguente formula per calcolare il valore d'uso di una struttura destinata ad avere una vita limitata, ovvero:

$$Af = a (q^x - 1)/r$$

ASTE
GIUDIZIARIE® Dove:

- **Af** è il valore finale del bene;
- **a** è il reddito netto annuo;
- **q** è il montante unitario;
- **x** sono le annualità;
- **r** è il saggio di capitalizzazione.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Procediamo, pertanto, alla determinazione del valore locativo dell'immobile tramite indagini dirette e con l'ausilio della "borsa immobiliare di Rose" listino ufficiale 2025 e dei valori locativi dell'Agenzia del Territorio quotazioni OMI 2° semestre 2024.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Indagini dirette

Le risultanze delle indagini effettuate hanno rilevato che, per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto della presente stima, vengono attribuiti valori locativi medi unitari compresi nel seguente intervallo: 1,10 - 1,80 €/mq (valore medio 1,45 €/mq).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Borsa immobiliare di Rose

ASTE
GIUDIZIARIE®

Per immobili ricadenti in zona periferica con tipologia prevalente di abitazioni di tipo economico, il valore locativo unitario pubblicato sul borsino immobiliare è pari a €/mq 1,53.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Quotazioni OMI Agenzia del territorio

Per immobili ricadenti in zona extra urbana - rurale con tipologia prevalente di abitazioni di tipo economico, i valori locativi medi unitari pubblicati dall'Agenzia del territorio sono compresi nel seguente intervallo: 1,10 - 1,60 €/mq (valore medio 1,35 €/mq).

All'immobile oggetto di valutazione, si ritiene di poter applicare il valore locativo unitario pari a 1,44 €/mq [$\text{€/mq } (1,45 + 1,53 + \text{€ } 1,35) / 3$] che rappresenta un valore locativo 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 locativo di mercato da attribuire all'unità immobiliare in argomento risulta essere:

$$V_{\text{lm}} = \text{mq } 132,00 \times \text{€ } 1,44 = \text{€ } 190,08$$

(in c.t. **€ 190,00**)

Tenendo conto di tutti i valori locativi su indicati si è giunti alla previsione, ragionevolmente fondata, che nel caso specifico per l'immobile oggetto di causa, è possibile stabilire una rendita mensile lorda di € 190,00 pari ad un canone lordo annuo di € 2.280,00.

Da tale cifra, detratte le spese di gestione immobiliare a carico del proprietario (spese di manutenzione, assicurazione, oneri fiscali ecc.), analiticamente tradotte nella percentuale del 30%, ne consegue che il reddito annuo netto corrisponde a circa € 1.596,00.

Ovvero:

V_{lan} (Valore locativo annuo netto) = € 1.596,00.

Utilizzando il valore locativo annuo netto determinato in € 1.596,00 e considerando il saggio di capitalizzazione pari al 3% si ottiene:

$$\begin{aligned} Af &= € 1.596,00 \times (1,02^{20} - 1) / 0,03 = \\ &= € 1.596,00 \times 0,486 / 0,03 = \mathbf{€ 25.855,20} \end{aligned}$$

Per quanto sopra, il Valore d'Uso stimato dell'immobile oggetto di causa è pari a € 25.855,20.

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.

$$\begin{aligned} \text{Prezzo base} &= (\mathbf{€ 25.855,20} - 10\% \text{ di } \mathbf{€ 25.855,20}) = \\ &= (\mathbf{€ 25.855,20} - \mathbf{€ 2.585,52}) = \mathbf{€ 23.269,68} \\ &(\text{in c.t. } \mathbf{€ 23.270,00}) \end{aligned}$$

Pertanto, il più probabile valore d'uso dell'immobile pignorato, al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, risulta pari a € 23.270,00 (euro ventitremiladuecentosettanta/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 della quota di 1/2 di un immobile sito nel Comune di Rose alla Contrada Arente n° 70, identificato in Catasto al foglio di mappa n° 27 con particella 189.

Trattandosi della piena proprietà della quota di 1/2 di un distinto bene non comodamente divisibile si ritiene opportuna la vendita in un unico lotto.

Lotto n° 1 - Piena proprietà della quota di 1/2 di una unità immobiliare per civile abitazione, posta al piano terra di un più ampio fabbricato in muratura su due livelli, sita nel Comune di Rose alla Contrada Arente n° 70, identificata in Catasto al foglio di mappa n° 27 con particella 189 [categoria A3 - Classe 2 - Consistenza 5,5 vani - Superficie catastale mq 115 - Rendita € 272,69].

Prezzo base € 11.635,00

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

L'immobile pignorato, alla data della visita sopralluogo, risultava abitato dalla debitrice esecutata e dal marito.

Lo scrivente, ha proceduto a richiedere all'Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza - con nota trasmessa a mezzo pec del 04/04/2025 - di conoscere l'esistenza di eventuale contratto di locazione in essere riguardante l'immobile pignorato (Allegati n° 26 - 27 e 28).

In seguito a richiesta dell'Agenzia delle Entrate a mezzo pec del 10/06/2025 (Allegato n° 29), lo scrivente procedeva al pagamento dei "tributi speciali" per i servizi richiesti e alla trasmissione della relativa quietanza in data 16/06/2025 (Allegati n° 30 - 31 - 32 e 33).

In data 22/07/2025 l'Agenzia delle Entrate di Cosenza comunicava allo scrivente che, in riferimento all'immobile pignorato, sulla base delle informazioni acquisite dalle interrogazioni in Anagrafe Tributaria non risultano contratti di locazione registrati (Allegato n° 34).

Lo scrivente, con nota trasmessa a mezzo pec all'Ufficio Anagrafe del Comune di Rose in data 04/04/2023, ha proceduto a richiedere, tra l'altro, il certificato storico di residenza degli occupanti l'immobile pignorato (Allegati n° 1 e 2).

L'Ufficiale di Stato Civile del Comune di Rose - dopo rinnovo della richiesta a mezzo pec del 22/07/2025 (Allegati 3 - 4) - in pari data trasmetteva allo scrivente il certificato dello stato di famiglia e i certificati storici di residenza richiesti (Allegati n° 35 - 36 e 37), dai quali risulta che:

•

•



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, il bene pignorato non é 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 l'immobile pignorato, lo scrivente ha proceduto alla restituzione grafica del rilievo metrico e alla redazione di idonea documentazione fotografica dello stato dei luoghi.

Formano parte integrante del presente elaborato peritale i seguenti allegati:

- Planimetria di rilievo dell'immobile pignorato (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 1/2 di una unità immobiliare per civile abitazione, posta al piano terra di un più ampio fabbricato in muratura su due livelli, sita nel Comune di Rose alla Contrada Arente n° 70, identificata in Catasto al foglio di mappa n° 27 con particella 189 [categoria A3 - Classe 2 - Consistenza 5,5 vani - Superficie catastale mq 115 - Rendita € 272,69].

Prezzo base € 11.635,00

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 14/10/2024

Il CTU
Arch. Alessandro Ceravolo