

**TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

GIUDICE DELEGATO dott. Giorgio PREVITE

PROCEDURA N° 110/2019 R.G.E.I.

Promossa da



Consulenza Tecnica d'Ufficio

RELAZIONE

Udienza di rinvio: 14.12.2021

Il C.T.U.

ing. Stefania MELI



**INDICE**

<b>1.</b>	<b>Premessa.</b>	<b>pag. 2</b>
<b>2.</b>	<b>Sopralluogo.</b>	<b>pag. 7</b>
<b>3.</b>	<b>Risposte ai quesiti.</b>	<b>pag. 8</b>
	<b>Quesito n. 1</b>	<b>pag. 8</b>
	<b>Quesito n. 2</b>	<b>pag. 9</b>
	<b>Quesito n. 3</b>	<b>pag. 14</b>
	<b>Quesito n. 4</b>	<b>pag. 14</b>
	<b>Quesito n. 5</b>	<b>pag. 16</b>
	<b>Quesito n. 6</b>	<b>pag. 16</b>
	<b>Quesito n. 7</b>	<b>pag. 17</b>
	<b>Quesito n. 8</b>	<b>pag. 18</b>
	<b>Quesito n. 9</b>	<b>pag. 19</b>
	<b>Quesito n. 10</b>	<b>pag. 24</b>
	<b>Quesito n. 11</b>	<b>pag. 25</b>
	<b>Quesito n. 12</b>	<b>pag. 26</b>
<b>4.</b>	<b>Conclusioni</b>	<b>pag. 27</b>

**APPENDICE**

<b>A</b>	Verbale di sopralluogo n. 1 del 15.09.2021	<b>pag. 28</b>
<b>B</b>	Foto Aerea della zona in cui è sito il fabbricato nel Comune di Marano Marchesato (CS)	<b>pag. 36</b>
<b>B1</b>	Documentazione Fotografica Immobile oggetto di stima	<b>pag. 38</b>
<b>C</b>	Rilievo del bene oggetto di stima	<b>pag. 54</b>
<b>D</b>	Richiesta di accesso agli atti per rilascio copia ispezioni ipotecarie	<b>pag. 57</b>

**ALLEGATI**

<b>1</b>	Documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Marano Marchesato (CS)	<b>pag. 61</b>
<b>2</b>	Documentazione catastale Comune di Marano Marchesato (CS)	<b>pag. 100</b>
<b>3</b>	Attestazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Marano Marchesato (CS)	<b>pag. 105</b>
<b>4</b>	Copia certificazione notarile	<b>pag. 107</b>
<b>5</b>	Copia titoli di proprietà immobili	<b>pag. 113</b>



# TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

### 1. PREMESSA

Il Giudice delegato dell'esecuzione del Tribunale Ordinario di Cosenza, **dott. Giorgio PREVITE**, nell'udienza di prima comparizione del **02 Agosto 2021** ha conferito alla sottoscritta Ingegnere **Stefania MELI**, l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura in epigrafe.

Il Giudice ha formulato al C.T.U. i **seguenti quesiti**:

controllo preliminare:

*"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 il periodo considerato;*

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

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

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

*In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore 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*



Perizia giudiziaria di stima dei beni pignorati  
Proc. n. 110/2019 R. G. E. I.

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 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 con i precedenti G.E.:

- 1) all' identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.
- 3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;
- 4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere



*Perizia giudiziaria di stima dei beni pignorati  
Proc. n. 110/2019 R. G. E. I.*

---

*abusive effettu 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 obbligazioni 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 eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;*
- 8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- 9) a determinare il valore degli immobili pignorati . Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie*



Perizia giudiziaria di stima dei beni pignorati  
Proc. n. 110/2019 R. G. E. I.

---

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; indicare se il compendio pignorato risulti più proficuamente vendibile come unico lotto o in più lotti separati, e le ragioni per cui giunga a tale valutazione; procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;
- 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 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. 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;



Dopo un attento studio del fascicolo d'ufficio, per reperire i dati necessari per espletare il mandato conferitogli, la sottoscritta C.T.U., si è recata presso gli uffici competenti al fine di acquisire la documentazione indispensabile per poter rispondere ai quesiti del GE sopra elencati.

La sottoscritta C.T.U. ha provveduto a verificare la completezza e la corrispondenza dei dati catastali riportati nella relazione notarile redatta dal notaio Dott.ssa Giulia Messina Vitrano notaio in Corleone (**Allegato "4" – Copia certificazione Notarile**).

Tale documentazione risulta completa ed idonea.



## 2. SOPRALLUOGO

- Alle ore 9.30 del **giorno 15.09.2021**, la C.T.U. fissa il sopralluogo presso l'immobile sito in Marano Marchesato (CS) alla via Assunta n. 17, sul posto era presente il custode nominato dal Giudice il Dott.

██████████ debitore esecutato, il quale consente alla sottoscritta di effettuare le operazioni di sopralluogo.

La sottoscritta C.T.U. ha provveduto: ad effettuare adeguata documentazione fotografica degli immobili oggetto di stima (**Appendice "C1" – Documentazione fotografica immobile**), nonché, coadiuvata dal proprio collaboratore, a rilevarli riportandone le misure su separati fogli (**Appendice "D" – Rilievo beni oggetto di stima**) in allegato al verbale di sopralluogo (**Appendice "A" - Verbale di sopralluogo del 15/09/2021**).

Durante le operazioni di sopralluogo il ██████████ ha dichiarato che:

- L'immobile è occupato da lui e dalla moglie nonché dal figlio maggiorenne;
- Non vengono sostenuti dei costi annui per imposte e tasse in quanto trattasi di prima abitazione;
- Per la manutenzione dello spazio esterno ovvero della corte esclusiva provvede personalmente;
- Non sostiene oneri condominiali in quanto l'immobile non è posto in condominio.



### 3. RISPOSTE AI QUESITI

**Quesito n. 1:** *all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

La C.T.U. ha provveduto ad acquisire per i beni oggetto di stima apposita documentazione presso gli uffici competenti.

Il fabbricato oggetto di stima è univocamente identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Marano Marchesato (CS) al:

- Foglio N. 4 Particella N. 1246 sub. 2, piano Terra, Cat. A/2, Classe 2, Consistenza 6,5 vani, con rendita catastale pari a Euro 486.76 (**Allegato "2" – Documentazione catastale Comune di Marano Marchesato (CS)**);
- Foglio N. 4 Particella N. 1246 sub. 3, piano Seminterrato, in corso di costruzione, (**Allegato "2" – Documentazione catastale Comune di Marano Marchesato (CS)**);

Il fabbricato in cui sono ubicati gli immobili è libero su tutti i lati con corte esclusiva di proprietà.

Si precisa che non è possibile suddividere gli immobili in più lotti e si procederà pertanto alla definizione dei singoli lotti.



**Quesito n. 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.

La vendita poiché trattasi di persona fisica non è soggetta ad iva

**DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI MARANO MARCHESATO (CS)**

**Via Assunta n. 17**

**- Appartamento al piano Terra, Foglio N. 4 particella N. 1246, Sub. 2 -**

**a) Ubicazione (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno)**

L'immobile oggetto di perizia è rappresentato da un Appartamento al piano terra di un fabbricato per civile abitazione sito nel Comune di Marano Marchesato (CS) alla via Assunta n.17.

**b) Caratteristiche interne ed esterne**

L'appartamento è posto in un fabbricato isolato realizzato con Autorizzazione di Variante per opere in corso per la realizzazione di un fabbricato per civile abitazione n. 17/1993 prot. n. 2148 del 14.04.1993, con accesso da scala esterna posta sul prospetto e con corte esterna.

L'intero fabbricato, che si innalza per un piano fuori terra ed un piano seminterrato, risulta esternamente intonacato e tinteggiato (**Appendice "B1" – Documentazione fotografica immobile**).

Presenta struttura in muratura portante.

L'appartamento oggetto di stima è collocato al piano terra con affacci sul lato Nord, Sud, Est ed Ovest.

L'appartamento è composto dai seguenti vani (**Appendice "C" – Rilievo bene oggetto di stima**): ingresso - soggiorno, cucina, disimpegno, due camere da letto singole, una camera da letto matrimoniale con bagno e cabina armadio, un bagno e tre balconi con affacci sul lato Est ed Sud.

Altezza utile dell'appartamento pari a 2,70 m.



Al momento del sopralluogo si presenta in buone condizioni di manutenzione (**Appendice "C" – Rilievo beni oggetto di stima**).

**c) Superfici calpestabili**

La superficie calpestabile dell'appartamento è pari a circa 121 mq a cui si aggiungono 33 mq di balconi.

**d) Identificativi catastali**

L'appartamento oggetto di stima è identificato catastalmente al Foglio N. 4 del Comune di Marano Marchesato (CS) Particella N. 1246 sub. 2, piano terra, Cat. A/2, Classe 2, Consistenza 6,5 vani, con rendita catastale pari a Euro 486,76 (Allegato "2" – Documentazione catastale Comune di Marano Marchesato (CS)).

**e) Confini**

L'appartamento confina a Nord, Sud, Est ed Ovest con corte esterna.

**f) Parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, riscaldamento ecc.)**

L'unica parte in comune è la corte esterna di ingresso al fabbricato in cui è possibile anche parcheggiare l'auto.

**g) caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici)**

La **struttura portante** del fabbricato in cui è sito l'appartamento è costituita da una muratura portante.

I **solai** son in latero cemento.

**Gli infissi interni** sono in legno.

**Gli infissi esterni** sono in legno-alluminio con doppio vetro e avvolgibili

I **pavimenti** sono: in *gress* porcellanato in tutti gli ambienti; per i balconi abbiamo semplici piastrelle in *gress* di color chiaro.

Le **pareti** sono tinteggiate di color bianco.

**Gli impianti idrico ed elettrico** sono del tipo sottotraccia tradizionale.

L'**impianto di riscaldamento** è autonomo con corpi scaldanti in alluminio.

L'appartamento è dotato di impianto citofonico.



**h) caratteristiche della zona**

L'immobile è distante circa 2 Km dal medesimo comune (**Appendice "B" – Documentazione fotografica aerea del fabbricato**).

L'area nella quale è collocato l'immobile, ha vocazione prettamente residenziale.



**Via Assunta n. 17**

- **Appartamento al piano Seminterrato, Foglio N. 4 particella N. 1246, Sub. 3 -**

**a) Ubicazione (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno)**

L'immobile oggetto di perizia è rappresentato da un Appartamento al piano seminterrato di un fabbricato per civile abitazione sito nel Comune di Marano Marchesato (CS) alla via Assunta n.17.

**b) Caratteristiche interne ed esterne**

L'appartamento è posto in un fabbricato isolato realizzato con Autorizzazione di Variante per opere in corso per la realizzazione di un fabbricato per civile abitazione n. 17/1993 prot. n. 2148 del 14.04.1993, con accesso diretto sul prospetto Est dalla corte esterna.

L'intero fabbricato, che si innalza per un piano fuori terra ed un piano seminterrato, risulta esternamente intonacato e tinteggiato. (**Appendice "B1" – Documentazione fotografica immobile**).

Presenta struttura in muratura portante.

L'appartamento oggetto di stima è collocato al piano terra con affacci sul lato Sud, Est ed Ovest.

L'appartamento è composto dai seguenti vani (**Appendice "C" – Rilievo bene oggetto di stima**): studio con ingresso diretto sul prospetto Est, cucina rustica con accesso diretto sul prospetto Est. Da questo ambiente si accede ad un disimpegno che conduce a due locali adibiti a magazzino e ad un locale adibito a cantina.

Altezza utile dell'appartamento pari a 2,80 m.

Al momento del sopralluogo si presenta in corso di costruzione ad eccezione del vano adibito a studio e al vano adibito a cucina (**Appendice "C" – Rilievo beni oggetto di stima**).

**c) Superfici calpestabili**

La superficie calpestabile dell'appartamento è pari a circa 115 mq.

**d) Identificativi catastali**

L'appartamento oggetto di stima è identificato catastalmente al Foglio N. 4 del Comune di Marano Marchesato (CS) Particella N. 1246 sub. 3, piano seminterrato, in corso di costruzione (**Allegato "2" – Documentazione catastale Comune di Marano Marchesato (CS)**).



**e) Confini**

L'appartamento confina a Nord, Sud, Est ed Ovest con corte esterna.

**f) Parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, riscaldamento ecc.)**

L'unica parte in comune è la corte esterna di ingresso al fabbricato in cui è possibile anche parcheggiare l'auto.

**a) caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici)**

**La struttura portante** del fabbricato in cui è sito l'appartamento è costituita da una muratura portante.

**I solai** sono in laterocemento.

**Gli infissi interni** non sono presenti.

**Porta esterna** sono in legno.

**I pavimenti** non sono presenti.

**Le pareti** non sono intonacate ad eccezione dello studio e della cucina;

**Gli impianti idrico ed elettrico** sono del tipo sottotraccia tradizionale.

**L'impianto di riscaldamento** non sono presenti.

**b) caratteristiche della zona**

L'immobile è distante circa 2 Km dal medesimo comune (**Appendice "B" – Documentazione fotografica aerea del fabbricato**).

L'area nella quale è collocato l'immobile, ha vocazione prettamente residenziale.



**Quesito n. 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;*

Il fabbricato dove sono ubicati gli appartamenti oggetto di pignoramento non sono stati costruiti anteriormente al 2 settembre 1967

**Quesito n. 4:** *ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

Il fabbricato dove è ubicato l'appartamento oggetto di pignoramento è stato costruito a seguito della:

- Concessione Edilizia n. 6/1989 per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione prot. n. 43 del 04.01.1990;

a cui è seguita:

- Concessione Edilizia in Variante n. 28/1990 per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione prot. n. 1601 del 09.04.1991;

a cui è seguita:

- Autorizzazione di Variante per opere in corso n. 17/1993 per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione prot. n. 2148 del 14.04.1993.

Non è stato reperito nel fascicolo di progetto del fabbricato il Certificato di Agibilità (Allegato "3" – Attestazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Marano Marchesato (CS).



Dal raffronto delle planimetrie reperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cosenza (CS) con il rilievo metrico effettuato sull'immobile (**Appendice "C" – Rilievo beni oggetto di stima**) sono state constatate lievi difformità architettoniche.

- Al piano Seminterrato è stata chiusa sul prospetto Nord il vano finestra con una diversa distribuzione degli spazi interni;
- Al piano Terra è stata chiusa sul prospetto Est il vano balcone con una diversa distribuzione degli spazi interni ovvero nella camera matrimoniale è stata realizzata una cabina armadio mentre nella cucina e nel soggiorno sono state eliminate le pareti divisorie in laterizio;
- Sul prospetto sud è stata modificata la tettoia in balcone con la realizzazione di una apertura sulla facciata.

Per regolarizzare questi interventi è necessario presentare al comune di Marano Marchesato (CS) una SCIA in sanatoria (Segnalazione Certificata Inizio Attività).

Poiché la presente segnalazione riguarda un intervento già realizzato, di cui all'articolo 6, comma 7 del d.P.R. n. 380/2001, è necessario il pagamento di una sanzione e pertanto si deve allegare alla pratica edilizia a firma di tecnico abilitato la ricevuta di versamento di € 1.000,00.

E' necessario aggiornare la planimetria catastale.

Per quanto riguarda i costi della pratica edilizia al Comune di Marano Marchesato (CS):

- SCIA in sanatoria sanzione pecunaria € 1.000,00;
- SCIA in sanatoria diritti di segreteria circa € 100,00;
- Compenso tecnico circa € 1.800,00 oltre iva e cassa.

Essendo presente una diversa distribuzione degli spazi interni per l'aggiornamento delle planimetrie catastali si dovranno sostenere i seguenti costi:

- Per le schede catastali il costo è di circa € 100,00;
- Compenso tecnico circa € 600,00 oltre iva e cassa.



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

Nella procedura esecutiva in oggetto non vi sono terreni oggetto di pignoramento.

**Quesito n. 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;*

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di stima questi sono univocamente identificati in Catasto Fabbricati del Comune di Marano Marchesato (CS) al:

- Foglio N. 4 Particella N. 1246 sub. 2, piano terra, Cat. A/2, Classe 2, Consistenza 6,5 vani, con rendita catastale pari a Euro 486,76 (**Allegato "2" – Documentazione catastale Comune di Marano Marchesato (CS)**).
- Foglio N. 4 Particella N. 1246 sub. 3, piano Seminterrato, in corso di costruzione (**Allegato "2" – Documentazione catastale Comune di Marano Marchesato (CS)**).



**Quesito n. 7:** ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita 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;

Sulla base della relazione notarile ventennale dove la parte eseguita risulta proprietaria degli immobili oggetto di stima, si dichiara che non è possibile suddividere gli immobili in più lotti.

**Si procederà quindi alla definizione dei singoli lotti.**

<b><u>IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI MARANO MARCHESATO (CS)</u></b>	
<b><u>LOTTO N. 1</u></b>	<p>Piena proprietà di un appartamento al piano Terra di un fabbricato per civile abitazione sito alla via Assunta n. 17 nel Comune di Marano Marchesato (CS).</p> <p>Composto da ingresso - soggiorno, cucina, disimpegno, due camere da letto singole, una camera da letto matrimoniale con bagno e cabina armadio, un bagno e tre balconi con affacci sul lato Est ed Sud.</p> <p>Altezza pari a 2,70 m e superficie calpestabile interna pari a 131 mq a cui si aggiungono 33 mq di balconi.</p> <p>La superficie lorda dell'appartamento è di circa 143 mq.</p> <p>Di pertinenza dell'appartamento è una porzione di soffitta non direttamente comunicante alla quale si accede da botola con scala retrattile posta nel vano disimpegno.</p> <p>Individuato catastalmente nel catasto fabbricato del Comune di Marano Marchesato (CS) al Foglio N. 4 Particella N. 1246 sub. 2, piano Terra, Cat. A/2, Classe 2, Consistenza 6,5 vani con rendita € 486,76</p>
<b><u>LOTTO N. 2</u></b>	<p>Piena proprietà di un appartamento in corso di costruzione posto al piano Seminterrato di un fabbricato per civile abitazione sito</p>



*Perizia giudiziaria di stima dei beni pignorati  
Proc. n. 110/2019 R. G. E. I.*

	<p>alla via Assunta n. 17 nel Comune di Marano Marchesato (CS).</p> <p>Si presenta suddiviso con: studio con ingresso diretto sul prospetto Est, cucina rustica con accesso diretto sul prospetto Est. Dalla cucina rustica si accede ad un disimpegno che conduce a due locali adibiti a magazzino e ad un locale adibito a cantina.</p> <p>Altezza pari a 2,80 m e superficie calpestabile interna pari a 115 mq.</p> <p>La superficie lorda dell'appartamento è di circa 143 mq.</p> <p>Individuato catastalmente nel catasto fabbricato del Comune di Marano Marchesato (CS) al Foglio N. 4 Particella N. 1246 sub. 3, piano Seminterrato, in corso di costruzione.</p>
---	---

**Quesito n. 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;*

A causa del Covid-19 la sottoscritta C.T.U non ha potuto reperire informazioni in merito alle ispezioni ipotecarie in quanto sono state sospese le attività dell'ufficio preposto a causa della diffusione del virus. Si allega la richiesta dati effettuata a mezzo pec (**Appendice "D" – Richiesta accesso agli atti per rilascio copia ispezioni ipotecarie**).



**Quesito n. 9:** a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonche' per le eventuali spese condominiali insolute;

### **CRITERIO DI STIMA**

#### **Per la valutazione dell'immobile:**

Si è ritenuto opportuno scegliere il metodo **sintetico – comparativo**, tramite il quale si giunge al valore degli immobili applicando, alla consistenza vendibile, correnti prezzi applicati sul mercato immobiliare dei comuni in cui gli immobili stessi sono ubicati tali prezzi sono riferiti alla compravendita di unità immobiliari assimilabili a quelli in esame per consistenza, ubicazione, caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

La comparazione dei beni oggetti della valutazione è stata effettuata rispetto ad altri beni di caratteristiche simili, assumendo come termine di confronto principale un parametro tecnico o economico quale la superficie, la cui grandezza risulta direttamente proporzionale al valore del bene.

Per la determinazione dei valori di mercato, si è fatto riferimento alle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, con prezzi unitari attribuiti ad unità immobiliari ricadenti nella stessa zona, con caratteristiche comparabili con le unità oggetto di stima.

### **VALUTAZIONE IMMOBILE**

#### **LOTTO N. 1**

Appartamento sito nel Comune di Marano Marchesato (CS) alla Via Assunta n. 17 al piano Terra in catasto al Foglio N. 4 particella N. 1246, Sub. 2.

Calcolo della superficie commerciale equivalente totale, considerando ai fini della valutazione economica, i balconi, come pertinenze esclusive dei vani principali viene determinata secondo il seguente prospetto:



<b>PORZIONE IMMOBILIARE / DESTINAZIONE D'USO</b>	<b>SUPERFICIE LORDA REALE (MQ)</b>	<b>COEFFICIENTE RIDUTTIVO</b>	<b>SUPERFICIE COMMERCIALE EQUIVALENTE (MQ)</b>
Superficie piano Terra	143	1.00	143
Superficie balc. fino a 25 mq	25	0.30	7,5
Eccedenza superf. balconi	8	0.10	0.8
Porzione corte esterna fino a 143 mq	143	0.10	14.3
Porzione corte esterna mq 1415/2=707,5 mq 707,5 mq quota parte -143 mq area di sedime fabbricato = 564,5 mq	564.5	0.02	11.29
<b>Superficie commerciale equivalente totale (mq)</b>			<b>176,89</b>

Nella quale i coefficienti riduttivi e le superfici commerciali equivalenti determinate di conseguenza, sono stati desunti dal *D.P.R. n. 138 del 23.03.1998*.

Probabile valore di mercato dell'immobile, considerato quanto già sopra detto e la specifica posizione dell'immobile (che conferisce allo stesso una sufficiente commerciabilità) nonché date le particolari caratteristiche già descritte prima dall'indagine effettuata, su immobili simili nella zona in questione e nei paesi limitrofi si è rilevato che i **prezzi unitari di mercato** risultano essere variabili nel seguente intervallo di valori.

<b>P. U. MIN</b> <b>(€/MQ)</b>	<b>P. U. MEDIO</b> <b>(€/MQ)</b>	<b>P. U. MAX</b> <b>(€/MQ)</b>
<b>700,00</b>	<b>845,00</b>	<b>990,00</b>

Assumendo, pertanto, il valore medio, e considerando la superficie commerciale equivalente totale prima definita, per l'immobile in oggetto si ha:

$$\begin{aligned} \text{sup. comm. equiv. (mq)} \times \text{p. u. medio (€/mq)} &= \\ &= 176,89 \text{ (mq)} \times 845,00 \text{ (€/mq)} = \text{€ } 149.472,05 \end{aligned}$$



*Perizia giudiziaria di stima dei beni pignorati  
Proc. n. 110/2019 R. G. E. I.*

---

Effettuando l'abbattimento forfetario pari al 15 % del valore stimato dell'immobile per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute.

Il valore finale del bene al netto delle suddette correzione e decurtazioni è: € 127.051,24

*In cifra tonda:*

**LOTTO N. 1 = € 127.000,00**



**LOTTO N. 2**

Appartamento sito nel Comune di Marano Marchesato (CS) alla Via Assunta n. 17 al piano seminterrato in catasto al Foglio N. 4 particella N. 1246, Sub. 3.

Calcolo della superficie commerciale equivalente totale, viene determinata secondo il seguente prospetto:

<b>PORZIONE IMMOBILIARE / DESTINAZIONE D'USO</b>	<b>SUPERFICIE LORDA REALE (MQ)</b>	<b>COEFFICIENTE RIDUTTIVO</b>	<b>SUPERFICIE COMMERCIALE EQUIVALENTE (MQ)</b>
Superficie piano Seminterrato	143	1.00	143
Porzione corte esterna fino a 143 mq	143	0.10	14.3
Porzione corte esterna mq 1415/2=707,5 mq 707,5 mq quota parte -143 mq area di sedime fabbricato = 564,5 mq	564.5	0.02	11.29
<b>Superficie commerciale equivalente totale (mq)</b>			<b>168,59</b>

Nella quale i coefficienti riduttivi e le superfici commerciali equivalenti determinate di conseguenza, sono stati desunti dal *D.P.R. n. 138 del 23.03.1998*.

Probabile valore di mercato dell'immobile, considerato quanto già sopra detto e la specifica posizione dell'immobile (che conferisce allo stesso una sufficiente commerciabilità) nonché date le particolari caratteristiche già descritte prima dall'indagine effettuata, su immobili simili nella zona in questione e nei paesi limitrofi si è rilevato che i **prezzi unitari di mercato** risultano essere variabili nel seguente intervallo di valori.

<b>P. U. MIN (€/MQ)</b>	<b>P. U. MEDIO (€/MQ)</b>	<b>P. U. MAX (€/MQ)</b>
<b>700,00</b>	<b>845,00</b>	<b>990,00</b>

Assumendo, pertanto, il valore minimo in quanto l'immobile si trova in corso di costruzione, allo stato rustico, ed è necessaria una ristrutturazione dello stesso, e



*Perizia giudiziaria di stima dei beni pignorati*  
*Proc. n. 110/2019 R. G. E. I.*

---

considerando la superficie commerciale equivalente totale prima definita, per l'immobile in oggetto si ha:

$$\begin{aligned} & \text{sup. comm. equiv. (mq)} \times \text{p. u. medio (€/mq)} = \\ & = 168,59 \text{ (mq)} \times 700,00 \text{ (€/mq)} = \text{€ } 118.013,00 \end{aligned}$$

Effettuando l'abbattimento forfetario pari al 15 % del valore stimato dell'immobile per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute.

Il valore finale del bene al netto delle suddette correzione e decurtazioni è: € 100.311,05

*In cifra tonda:*

**LOTTO N. 2 = € 100.300,00**



Perizia giudiziaria di stima dei beni pignorati  
Proc. n. 110/2019 R. G. E. I.

**Quesito n. 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; indicare se il compendio pignorato risulti più proficuamente vendibile come unico lotto o in più lotti separati, e le ragioni per cui giunga a tale valutazione; procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

Trattandosi di due immobili con caratteristiche diverse non si può procedere alla formazione di gruppi omogenei.

LOTTO	VALORE	SUPERFICIE (LORDA)	CONFINI
LOTTO 1	€ 127.000,00	Mq 143	NORD-SUD-EST-OVEST con corte esterna
LOTTO 2	€ 100.300,00	Mq 143	NORD-SUD-EST-OVEST con corte esterna



**Quesito n. 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 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. 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; indicare se il bene/beni oggetto di pignoramento sia/siano liberi o occupati. E in quest'ultimo caso se risultino occupati da terzi (in caso affermativo se in virtù di titolo e quale e se opponibile al pignoramento) o dal debitore. Individui e precisi, specie in quest'ultimo caso, se a occupare l'immobile vi siano soggetti particolarmente sensibili, come ad esempio minori, disabili, anziani. Rilevi tali circostanze anche nel proprio verbale di sopralluogo. Tutto ciò al fine di consentire al custode, se nominato, e in ogni caso al Giudice dell'Esecuzione, gli opportuni provvedimenti in ordine alla liberazione del bene.*

L'immobile NON risulta libero da persone e da arredi.

L'appartamento è occupato dal debitore esecutato e dalla coniuge e dal figlio maggiorenne.

E' stato recuperato il titolo di proprietà presso l'Ufficio Tecnico comunale.

L'immobile non è soggetto a vincoli storico-artistico o di altro tipo.



**Quesito n. 12:** *ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*

Il bene pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

