

CTU: Ing. Ulisse Smeriglio

Via Lucchetta 68 – 87046 Montalto Uffugo (CS)

Cell. 3336688997 - pec: ulisse.smeriglio.f02750@ingpec.eu

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

TRIBUNALE DI COSENZA – ESECUZIONE IMMOBILIARE N.R.G. 98/2020

10 agosto 2021

PREMESSA	6
Oggetto della C.T.U.....	6
Incarico	6
Comunicazioni e avvisi alle parti	6
Sopralluoghi.....	7
Trasmissione copia perizia.....	8
VERIFICHE DELLA COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE ART. 567 SECONDO COMMA C.P.C.	9
In primo luogo, l'esperto proceda al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando al giudice quelli mancanti o inidonei.	9
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 certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivato od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).	9
In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.	9
QUESITO N. 1	10
L'esperto proceda 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;.....	10
<i>Premessa</i>	10
<i>Visure catasto terreni comune di torano castello</i>	10
<i>Visure catasto fabbricati comune di torano castello</i>	10
<i>Visure elenco sub comune di montalto uffugo</i>	10
<i>Confini catastali</i>	10
<i>Considerazioni sulla formazione dei lotti</i>	11
<i>Lotto: fabbricato+corte</i>	11
QUESITO N. 2	11
Proceda ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive del immobile in relazione all'articolo 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A. ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione I.V.A. per l'imponibilità I.V.A. essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.	11
<i>Ubicazione</i>	11

<i>Caratteristiche della zona</i>	12
<i>Individuazione dei beni pignorati</i>	13
<i>Servitù presenti</i>	14
<i>Caratteristiche della corte</i>	14
<i>Caratteristiche interne ed esterne del fabbricato</i>	14
<i>STATO CONSERVATIVO</i>	15
<i>Dimensioni e superfici del fabbricato allo stato attuale</i>	16
<i>Caratteristiche strutturali del bene</i>	16
<i>Considerazioni sulla vendita immobiliare relativa all'applicazione dell'I.V.A.</i>	17

QUESITO N. 3 **17**

L'esperto indichi per le costruzioni iniziate anteriormente al 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'articolo 40 della legge 47/1985..... 17

QUESITO N. 4 **18**

L'esperto proceda 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 operazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero dell'articolo 46, comma 5 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria..... 18

<i>Estremi della concessione edilizia</i>	18
<i>Difformità riscontrate sul fabbricato</i>	18
<i>Elenco delle difformità riscontrate</i>	18
<i>Considerazioni sulla sanabilità dello stato di fatto.</i>	19
<i>Soluzione proposta</i>	19
<i>Stima dei costi per ottenere il rilascio del permesso di costruire in sanatoria.</i>	20

QUESITO N. 5 **20**

L'esperto proceda ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal sindaco competente ai sensi dell'articolo 18 della legge 47/1985..... 20

<i>Certificato di destinazione urbanistica</i>	20
--	----

QUESITO N. 6 20

L'esperto proceda 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 numero 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, indichi le ragioni ostative. 20

Accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali 20

Considerazioni riguardo a variazioni e aggiornamento degli atti catastali, correzione e/o redazione di planimetria catastale..... 21

QUESITO N. 7 21

L'esperto proceda ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la 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..... 21

certificato di stato civile dell'esecutato..... 21

QUESITO N. 8 22

L'esperto proceda 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 e 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..... 22

Elenco delle formalità gravanti sui beni..... 22

QUESITO N. 9 23

L'esperto proceda 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. 23

<i>Criteria di stima</i>	23
<i>STIMA DEI FABBRICATI</i>	23
<i>Calcolo superficie commerciale dei fabbricati</i>	24
<i>Fonte: Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI)</i>	24
<i>Fonte: Borsino Immobiliare</i>	25
<i>Stima delle unità immobiliari</i>	25

QUESITO N. 10 27

L'esperto proceda 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. 27

QUESITO N. 11 27

L'esperto proceda 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; là dove 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 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; 27

Verifica contratti di locazione..... 27

QUESITO N. 12 28

L'esperto proceda ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità..... 28

QUESITO N. 13 28

L'esperto proceda ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri..... 28

QUESITO N. 14 28

L'esperto proceda 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. 28

CONCLUSIONI 28

CONGEDO ESPERTO 29

ELENCO ALLEGATI 30

PREMESSA

Oggetto della C.T.U.

Rito: **Esecuzione immobiliare post Legge 80**

N. R. G.: **98/2020**

Giudice: **Dott. GIORGIO PREVITE**

Creditore procedente **AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA (p.iva 05828330638)**
Via Santa Brigida 39 – 80133 Napoli (NA)
Rappresentato da:

Debitore

Sulla base di quanto riportato nel fascicolo telematico N.R.G. **98/2020** la **AMCO Asset Management Company spa** con sede in Napoli (NA), via Santa Brigida 39 (C.F./PIVA: **05828330638**) è creditore procedente nei confronti della Sig.ra per la somma di **€ 93.425,97** oltre interessi, nonché ulteriori spese e successivi interessi di mora.

È stato chiesto, pertanto, di sottoporre ad esecuzione forzata immobiliare alcuni beni siti nel Comune di Torano Castello (CS) e così identificati:

- Porzione di fabbricato insistente sulla particella n. 166 sub 8 del foglio di mappa n. 20;

Incarico

Il sottoscritto C.T.U., Ing. Ulisse Smeriglio nato a Cosenza il 24/06/1980 (C.F. SMRLSS80H24D086R) e residente nel Comune di Montalto Uffugo in Via Lucchetta n. 68, con studio tecnico nel Comune di Montalto Uffugo Via Lucchetta n. 68, previa comunicazione tramite PEC del 22/03/2021 ricevevo la nomina quale esperto estimatore relativa all'esecuzione immobiliare sopra descritta e venivo invitato a comparire nell'udienza del 14/09/2021. (CFR. ALLEGATO 01)

In data 22/03/2021, il sottoscritto con comunicazione a mezzo pec e firmata digitalmente, in atti nel fascicolo telematico della procedura in oggetto, accettava l'incarico e prestava giuramento dichiarando "giuro di bene e fedelmente adempiere alle operazioni affidatemi". (CFR. ALLEGATO 02)

Al fine di procedere alle operazioni peritali mi venivano posti alcuni quesiti per i quali il sottoscritto ha proceduto a formulare le relative risposte.

Comunicazioni e avvisi alle parti

- In data 24/03/2021, come da accordi telefonici, il Custode Giudiziario Dott. Lanfranco Iazzolino mi comunicava a mezzo pec che per giorno 07/04/2021 alle ore 15.30 era

previsto il sopralluogo congiunto presso l'immobile oggetto di pignoramento. (CFR. ALLEGATO 03)

- Il sottoscritto pertanto si è recato nel giorno sopra stabilito e all'ora indicata per procedere alle operazioni peritali sul bene oggetto di pignoramento necessarie per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

Sopralluoghi

Il sottoscritto Ing. Ulisse Smeriglio alle ore 15.30 del 07/04/2021, ora fissata nella comunicazione trasmessa alle parti era presente sul posto dove si trovano i beni oggetto di pignoramento. Inoltre prende atto che erano altresì presenti i Sig.ri:

- Dott. Lanfranco Iazzolino quale Custode giudiziario;
- Sig.ra [] quale esecutato;
- Avv. [] (per la parte esecutata).

Il sottoscritto, dopo che il Custode giudiziario completava le proprie attività amministrative con la parte esecutata, alla presenza di tutti procedeva con le proprie attività peritali come di seguito illustrato:

- Verifica lo stato dei luoghi dell'immobile di cui fanno parte i beni oggetto dell'esecuzione immobiliare, prendendo visione delle caratteristiche esterne ed interne sia architettoniche sia strutturali, oltre che delle rifiniture e degli impianti. Accerta e constata anche le caratteristiche della zona.
- Verifica lo stato dei luoghi dell'immobile oggetto di causa, confrontando la conformità con le planimetrie;
- Prende visione delle dimensioni dei locali procedendo ad opportune misurazioni di verifica;
- Accerta se l'immobile è libero o occupato;
- Effettua accurata documentazione fotografica interna ed esterna, effettuando foto di tutti gli ambienti, parti comuni e pertinenze;
- Prende atto di quanto viene dichiarato dalla Sig. [] e riportato sul verbale di sopralluogo, ovvero:
 - *L'immobile risulta occupato dalla Sig.ra [] ad uso di prima abitazione.*
 - *La Sig.ra [] dichiara di voler ricevere eventuali comunicazioni al seguente indirizzo pec:*

Avendo effettuato tutte le operazioni necessarie ed acquisito quanto richiesto, alle ore 16.15, il verbale viene chiuso e sottoscritto dai presenti. (CFR. ALLEGATO 03)

Successivamente, dopo aver acquisito ulteriore documentazione tecnica, il sottoscritto Ing. Ulisse Smeriglio alle ore 15.30 del 15/06/2021, in seguito ad intercorso colloquio telefonico con la Sig.ra [] si recava sul posto dove si trovano i beni oggetto di pignoramento al fine di effettuare ulteriori verifiche tecniche, in seguito alla documentazione pervenuta da parte degli enti interpellati, approfondendo alcuni aspetti di carattere catastale e urbanistico principalmente. Prende atto che erano altresì presenti i Sig.ri:

- Sig.ra quale esecutato;
- Avv. (per la parte esecutata).

Trasmissione copia perizia

Dopo aver redatto la perizia estimativa il sottoscritto, come richiesto dal Giudice Esecutivo, ha provveduto a trasmettere copia della stessa compresa di allegati alle parti interessate di seguito indicate:

PARTE INTERESSATA	TIPOLOGIA TRASMISSIONE E INDIRIZZO	DATA INVIO
AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA	PEC	10/08/2021
	PEC	10/08/2021

Ricevute di trasmissione

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 10/08/2021 alle ore 16:30:26 (+0200) il messaggio "Procedura esecuzione immobiliare n. 98/2020 Tribunale di Cosenza - Trasmissione perizia CTU" proveniente da "ulisse.smeriglio.f02750@ingpec.eu" ed indirizzato a ' è stato consegnato nella casella di destinazione.

Questa ricevuta, per Sua garanzia, è firmata digitalmente e la preghiamo di conservarla come attestato della consegna del messaggio alla casella destinataria.

Identificativo messaggio: opec2941.20210810162942.19735.378.1.66@pec.aruba.it

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 10/08/2021 alle ore 16:30:23 (+0200) il messaggio "Procedura esecuzione immobiliare n. 98/2020 Tribunale di Cosenza - Trasmissione perizia CTU" proveniente da "ulisse.smeriglio.f02750@ingpec.eu" ed indirizzato a ' è stato consegnato nella casella di destinazione.

Questa ricevuta, per Sua garanzia, è firmata digitalmente e la preghiamo di conservarla come attestato della consegna del messaggio alla casella destinataria.

Identificativo messaggio: opec2941.20210810162942.19735.378.1.66@pec.aruba.it

Esaminati gli atti ed i documenti di causa, visti gli esiti ed i rilievi del sopralluogo, viste le documentazioni richieste e reperite presso altri enti che in seguito saranno riportate, il sottoscritto CTU relaziona quanto segue in merito ai beni immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare.

VERIFICHE DELLA COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE Art. 567 secondo comma c.p.c.

In primo luogo, l'esperto proceda al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando 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.*

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 certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivato od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

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

1. Dall'analisi della documentazione presente nel fascicolo telematico risulta che il creditore procedente AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA, per conto dell'Avv. ha prodotto la documentazione prevista dall'art. 567 comma 2 del cod. proc. civ., nello specifico ha optato per il deposito della certificazione notarile a cura del Dr. Vincenzo Calderini, Notaio in Caserta redatta in data 02/12/2020. Tale certificazione risale sino ad un atto di acquisto od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni dalla trascrizione del pignoramento. Inoltre il procedente ha depositato all'interno del fascicolo telematico la nota di trascrizione Reg. Gen. 22327 Registro Particolare 16380 del 30/09/2020 inerenti tutti i beni oggetto di pignoramento (CFR. FASCICOLO TELEMATICO DOCUMENTO DEL 09/10/2020);
2. Il creditore procedente ha depositato l'estratto catastale, per tutti i beni pignorati, aggiornato alla data del 20/11/2020 e del 26/11/2020, allegati alla certificazione notarile (CFR. FASCICOLO TELEMATICO DOCUMENTO DEL 04/12/2020); non risulta presente l'estratto catastale storico (estratto di mappa) riferito ai beni oggetto di pignoramento ma dalla storia catastale dei beni si comprende ugualmente l'origine catastale della particella pignorata. Tale aspetto verrà illustrato nei quesiti successivi ai quali il CTU ha risposto.
3. Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. Tale aspetto verrà illustrato nei quesiti successivi ai quali il CTU ha risposto.

QUESITO N. 1

L'esperto proceda 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;

PREMESSA

Il sottoscritto, abilitato al servizio telematico dell'Agenzia del Territorio, richiedeva all'Agenzia del Territorio di Cosenza – Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali, le visure storiche e attuali delle particelle interessate, l'elaborato planimetrico, l'estratto di mappa catastale, l'elenco immobili e la planimetria catastale. (CFR. ALLEGATO 04).

La particella oggetto di pignoramento, ricade nel Comune di Torano Castello, sulla base delle risultanze catastali aggiornate al 27/05/2021 viene identificato per come di seguito descritto.

VISURE CATASTO TERRENI COMUNE DI TORANO CASTELLO

Foglio	Particella	Qualità Classe	Superficie (m ²)	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
20	166	Ente urbano	546	-	-

VISURE CATASTO FABBRICATI COMUNE DI TORANO CASTELLO

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale (m ²)	Rendita
20	166	8	A/3	U	9,5 vani	Totale: 351 m ² Totale escluse aree scoperte**: 325 m ²	Euro 564,23

NOTE

Nota: La proprietà risulta essere di _____ per 1/1.

Si è proceduto ad effettuare una ricerca degli ulteriori sub presenti all'interno della particella n. 166 ottenendo le risultanze di seguito riportate.

VISURE ELENCO SUB COMUNE DI MONTALTO UFFUGO

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
20	166	7*	A/3	U	9,5 vani	Euro 564,23

* Atra proprietà privata

Infine, dalla consultazione dell'elaborato planimetrico non risultano beni comuni non censibili (CFR. ALLEGATO 04).

CONFINI CATASTALI

La particella n. 166 confina:

- sul lato Ovest con le particelle n. 264 (per una porzione è rappresentata da fabbricato contiguo) e n. 165;
- sul lato Nord con le particelle n. 427, n. 428 e n. 430;
- sul lato Est con strada Comunale;

- sul lato Sud con strada Provinciale (Viale San Marco).

Tutte le particelle confinanti sono di proprietà privata.

Per ulteriori dettagli si veda estratto di mappa (CFR. ALLEGATO 04).

CONSIDERAZIONI SULLA FORMAZIONE DEI LOTTI

La conformazione tipologica del bene oggetto di pignoramento determina un interesse all'acquisto solo se viene considerato come unico lotto.

LOTTO: FABBRICATO+CORTE

Costituito da porzione di fabbricato, pari circa alla metà dell'intero fabbricato che insiste sulla particella n. 166, comprensivo della rispettiva corte individuata con lo stesso numero di sub. e di esclusiva pertinenza.

QUESITO N. 2

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

UBICAZIONE

L'immobile pignorato si trova nel Comune di Torano Castello (CS) in Viale San Marco al n. 49. L'area su cui insiste il bene pignoratosi trova in una zona caratterizzata da basse colline prospicienti la catena appenninica Paolana.

Dal luogo in cui si trova il bene si può raggiungere il centro storico di Torano Castello, distante 1,5 Km in 4 minuti circa, la stazione dei treni FS che dista 5÷6 Km e raggiungibile in circa 7 minuti, infine lo svincolo dell'autostrada del Mediterraneo (A3) distante 7 Km e raggiungibili in circa 8.

Il capoluogo di provincia, Cosenza, è distante 32 Km ed è raggiungibile in 20÷25 minuti. L'aeroporto più vicino è quello di Lamezia Terme distante circa 95 Km. Di seguito si riporta uno stralcio dell'ortofoto del territorio in cui è presente il bene.



CARATTERISTICHE DELLA ZONA

La zona in cui si trova il bene in oggetto si presenta prevalentemente urbanizzata lungo lo sviluppo dell'asse viario (Viale San Marco) che conduce verso il centro storico mentre le zone limitrofe hanno carattere prevalentemente agricolo con caratteristiche tipiche della macchia mediterranea.

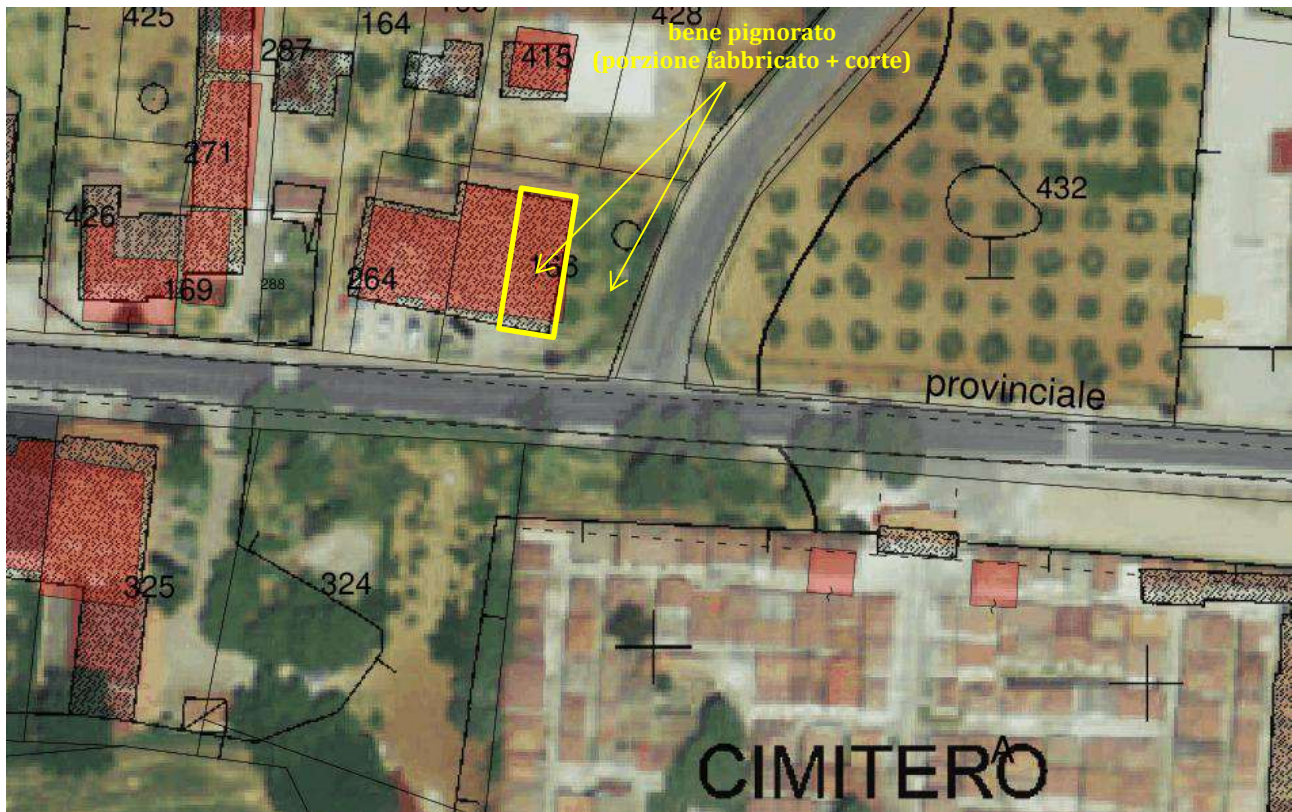
Vi sono dei fabbricati sparsi prevalentemente ad uso abitativo o a servizio dei fondi agricoli. Quelli prospicienti il Viale San Marco hanno anche destinazione per attività artigianale/commerciale/produttiva. Infine si fa rilevare la presenza di un'area cimiteriale, sul lato Sud quasi prossima al luogo dove è collocato il fabbricato, senza comunque comportare la sussistenza di un vincolo urbanistico quale fascia di rispetto.



INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI

Il bene interessato dalla presente procedura è rappresentato nella grafica sotto riportata (stralcio ortofoto del webgis del Comune di Torano Castello).

L'immobile pignorato è costituito da una porzione di fabbricato su due livelli oltre la soffitta e copertura ed una corte che si sviluppa su tre lati.





SERVITÙ PRESENTI

Dal certificato di destinazione urbanistica e dalla documentazione ipocatastale in possesso non risultano servitù presenti.

CARATTERISTICHE DELLA CORTE

Sulla particella n. 166 insiste sia la porzione del fabbricato oggetto di pignoramento sia la corte di sua esclusiva pertinenza. Dal punto di vista morfologico la corte si presenta interamente pianeggiante. All'interno di essa sono presenti alcuni piccoli alberi da frutto (vedi foto corte [CFR. ALLEGATO 05](#)).

CARATTERISTICHE INTERNE ED ESTERNE DEL FABBRICATO

La costruzione dell'edificio, dalla documentazione in possesso, è iniziata presumibilmente dopo il 24 agosto del 1968, data in cui risulta essere stata rilasciata l'autorizzazione del Genio Civile.

La tipologia edilizia presenta caratteristiche strutturali di buona qualità mentre il livello di finiture sia interno sia esterno è di livello medio. L'immobile si presenta libero su tre lati mentre su uno è attiguo alla parte restante del fabbricato di cui lo stesso fa parte.

L'immobile infatti è costituito da una porzione (metà) di un fabbricato più ampio diviso in verticale. Infatti hanno accessi distinti e separati, collocati sui lati opposti della facciata principale che si proietta su Viale San Marco (a Sud).

Si sviluppa su tre livelli (Piano Terra, Piano Primo e Piano sottotetto o copertura) collegati da una scala che si sviluppa dal piano terra fino al piano sottotetto integrata nella struttura dell'intero

fabbricato. È presente un vano interrato (cantina) accessibile solo da una porticina posta nel sottoscala del piano terra.

È stata realizzata una porta a piano terra che consente di uscire direttamente sul retro (a Nord). (CFR. ALLEGATO 05)

Sul lato Nord del fabbricato è presente un tratto di muro in blocchi di cemento che divide la corte del bene oggetto di pignoramento dalla corte collegata all'altra porzione di fabbricato di altra proprietà.

La corte si presenta in parte sistemata a verde (zona Est) in parte pavimentata con massetto di cemento (zona Sud e Nord) che allo stato attuale si mostra in discrete condizioni.

L'ingresso carrabile che consente l'accesso all'interno della corte (a Sud) è comune a tutto il fabbricato. (CFR. ALLEGATO 05)

L'accesso all'immobile avviene direttamente da Viale San Marco. (CFR. ALLEGATO 05)

Il **piano terra** si sviluppa su una superficie lorda di circa 124 m² con altezza interna di circa 2,85 m. Dall'accesso principale dell'immobile si entra all'interno di un corridoio il quale consente di accedere al soggiorno, al salotto (comunicante direttamente con il soggiorno), alla cucina e al wc posto sul retro del vano scala. Infine in fondo al corridoio è posizionata la scala che consente di salire al primo piano.

Nel sottoscala è presente una piccola porta in legno che permette di accedere in un vano interrato di dimensioni circa 6,9 per 3,80 ed altezza 1,90. (CFR. ALLEGATO 05)

Dal sopralluogo effettuato si rilevano alcune opere non presenti sul progetto originario anche se di poca rilevanza urbanistica:

- Apertura porta sul retro;
- Realizzazione di una tramezzatura interna nel locale wc;
- Vano interrato accessibile dal sottoscala (cantina).

Il **piano primo** si sviluppa su una superficie lorda di 124 m² con altezza interna di circa 2,80 m. È accessibile solo dalla scala interna ed è molto simile come divisione interna al piano terra. Esso è costituito da un corridoio che consente di accedere a tre camere da letto molto ampie e un wc posizionato in fondo. Da una di queste camere (quella posta a Nord) si accede su una terrazza dalla quale si può accedere ad un'altra camera.

Dal sopralluogo effettuato si rilevano alcune opere non presenti sul progetto originario ma facilmente sanabili urbanisticamente:

- Realizzazione di una porzione di terrazza di circa 5,4 m².
- Chiusura di una porta e realizzazione di due porte.
- Realizzazione di un balconcino di profondità circa 90 cm che si sviluppa sul lato Sud e sul lato Est del fabbricato di circa 23 m².

Il **piano sottotetto** è praticabile con un'altezza variabile da 0 a 3,20 m. È accessibile da una scala interna in cemento quale prosecuzione di quella esistente ma si presenta allo stato rustico.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo della struttura si presenta abbastanza buono mentre quello relativo alle rifiniture si presenta discreto.

- Le finestre sono costituite da un singolo infisso in alluminio all'interno e tapparella esterna.
- I rivestimenti dei bagni sono in gres porcellanato.
- Il pavimento del piano terra è realizzato in marmo mentre quello del piano primo è realizzato in gres porcellanato.
- Il pavimento della terrazza e del balconcino sono in gres porcellanato.
- La scala si presenta finita di pavimento in marmo con la ringhiera in ferro.
- Il portoncino di ingresso è in alluminio e vetro.
- È presente un caminetto di tipo tradizionale nella zona cucina.
- Il sistema di riscaldamento dell'abitazione è costituito da radiatori in ghisa ma attualmente non funzionanti. Per l'acqua calda sanitaria è presente anche uno scaldabagno elettrico.

(CFR. ALLEGATI 05)

DIMENSIONI E SUPERFICI DEL FABBRICATO ALLO STATO ATTUALE

PIANO	Destinazione	superficie lorda complessiva [m ²]	superficie netta interna [m ²]	superficie esterna [m ²]
Interrato	Cantina*		26	
Terra		124		
Terra	abitazione		63,30	
Terra	vano scala e corridoio		28,40	
Terra	Porticato*			5,4
Primo	abitazione	124		
Primo	abitazione		69,00	
Primo	vano scala + corridoio		33,25	
Primo	balcone*			23,00
Primo	Terrazza*			5,40
Sottotetto	soffitta	124		
TOTALE SUPERFICIE			219,95	33,80
corte		245		
* presenza di difformità rispetto alla documentazione progettuale presentata in Comune in data 1968 Prot. n. 2150				

CARATTERISTICHE STRUTTURALI DEL BENE

Sulla base di quanto ho potuto constatare e sulla scorta di quanto illustrato nella documentazione tecnica reperita presso il Comune di Torano Castello si può giungere alle seguenti conclusioni.

Il fabbricato è costituito da tre livelli strutturali oltre la copertura:

- Livello fondazione
- Livello intermedio 1
- Livello intermedio 2
- Livello copertura

La fondazione è costituita da un reticolo di travi rovesce in c.a.

La struttura portante verticale è realizzata in muratura di mattoni pieni.
I solai sono costituiti da travetti in ferro a doppio T e tavelloni.
La copertura è composta da falde con struttura portante in legno di castagno.
Il manto di copertura è costituito da tegole in cotto.

CONSIDERAZIONI SULLA VENDITA IMMOBILIARE RELATIVA ALL'APPLICAZIONE DELL'I.V.A.

La vendita degli immobili ad uso abitativo (e delle loro pertinenze, quali autorimesse, cantine, solai) è soggetta ad IVA quando gli immobili stessi vengono venduti da parte dell'impresa che li ha costruiti o che li ha ristrutturati, a condizione che la costruzione (o la ristrutturazione) sia ultimata da non più di cinque anni, a meno che non venga esercitata opzione espressa per assoggettamento ad IVA da parte della società.

Nel nostro caso l'immobile è stato realizzato dal privato pertanto la vendita non è soggetta all'applicazione dell'I.V.A.

QUESITO N. 3

L'esperto indichi per le costruzioni iniziate anteriormente al 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'articolo 40 della legge 47/1985

La costruzione del fabbricato è iniziata presumibilmente alla fine dell'anno 1968 dunque successiva al 02/09/1967.

Tale circostanza viene rilevata in virtù di una richiesta di rilascio del Nulla-Osta alla Commissione Edilizia a nome di _____ in data 20/07/1968 Prot. n 2150 e dell'autorizzazione del Genio Civile di Cosenza rilasciata in data 24/08/1968 Prot. 2476.

QUESITO N. 4

L'esperto proceda 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 operazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero dell'articolo 46, comma 5 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria

ESTREMI DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

Il sottoscritto ha richiesto con pec del 29/03/2021 all'Ufficio Urbanistica del Comune di Torano Castello copia della documentazione presente agli atti inerenti la costruzione oggetto di pignoramento.

L'ufficio tecnico comunale di Torano Castello ha risposto con due note a mezzo pec rispettivamente in data 02/04/2021 prot. 3474 e successiva integrazione in data 14/04/2021.

Dall'analisi della documentazione pervenutami, **non risulta essere stata rilasciata la licenza edilizia** o titolo abilitativo equivalente per la costruzione in oggetto.

Il sottoscritto ha potuto constatare che agli atti del Comune risulta una richiesta di rilascio del Nulla-Osta alla Commissione Edilizia a nome di _____ in data 20/07/1968 Prot. n 2150 corredata da relativo progetto e l'autorizzazione del Genio Civile di Cosenza per la costruzione del fabbricato rilasciata in data 24/08/1968 Prot. 2476. (CFR. ALLEGATO 07)

DIFFORMITÀ RISCONTRATE SUL FABBRICATO

Dall'analisi di tutta la documentazione tecnica a disposizione, confrontando lo stato attuale dei beni con la documentazione tecnica reperita presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Torano Castello (CFR. ALLEGATO 07) nonché la documentazione reperita presso gli Uffici del Territorio di Cosenza (CFR. ALLEGATO 04) si riscontrano alcune difformità per come illustrato di seguito.

L'impostazione generale della costruzione rispecchia il progetto presentato sia dal punto di vista strutturale sia per la forma in pianta delle superfici.

Allo stato attuale però sono presenti alcune difformità rispetto al progetto presentato all'Ufficio tecnico comunale che sono di seguito elencate.

ELENCO DELLE DIFFORMITÀ RISCONTRATE

A) Difformità tra documentazione presentata e stato attuale

PIANO TERRA

- A.1** Realizzazione vano porta per accesso sul retro;
- A.2** Realizzazione tramezzatura nel locale wc;

A.3 Presenza di piccolo porticato (5,40 m²) per realizzazione terrazza al piano primo;

PIANO PRIMO

A.4 Chiusura di una porta;

A.5 Realizzazione di n. 2 porte per accesso alla terrazza e locale contiguo;

A.6 Realizzazione di piccola terrazza di 5,40 m²;

A.7 Realizzazione tramezzatura per locale wc;

A.8 Realizzazione di balconcino della profondità di circa 90 cm sul lato Sud e lato Est del fabbricato

B) Difformità tra documentazione catastale e stato attuale

B.1 No sono state rilevate difformità.

Gli elementi rappresentativi delle difformità rilevate sono stati riportati sugli elaborati grafici al fine di poter confrontare le planimetrie nelle seguenti situazioni: PROGETTO PRESENTATO IN COMUNE – STATO ATTUALE. (ALLEGATO 08)

CONSIDERAZIONI SULLA SANABILITÀ DELLO STATO DI FATTO.

Il sottoscritto ha verificato la possibilità di sanabilità della costruzione e delle relative difformità riscontrate sulla base di quanto sancito dalla vigente normativa urbanistica ai sensi del D.P.R. 380/2001 e di quanto previsto dalla Legge Urbanistica Regionale n. 19/2002 nonché dallo strumento urbanistico vigente nel Comune di Torano Castello (P. di F. e Regolamento Edilizio).

Alla luce di un'approfondita analisi tecnica e dopo diversi confronti con l'Ufficio Tecnico Comunale si può giungere alla conclusione che i beni possono essere oggetto di sanatoria previo richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001.

Tale considerazione può essere presa in considerazione dal momento che la destinazione d'uso dell'area è la seguente **zona di completamento B** dunque compatibile con l'intervento esistente.

SOLUZIONE PROPOSTA

Procedere alla richiesta del rilascio di un permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 rispettando gli standard urbanistici previsti dalla Legge Regionale n. 19/2002 e s.m.i. "Norme per la tutela, governo ed uso del territorio - Legge urbanistica della Calabria" nonché il Regolamento Edilizio vigente del Comune di Torano Castello.

Tale procedura per ovvie ragioni comporta la necessità di presentare una richiesta di permesso di costruire in sanatoria corredata da relativo progetto a cura di un tecnico abilitato.

Va considerato inoltre che sarà necessario acquisire alcune autorizzazioni di Enti sovraordinati, tra i quali:

- Autorizzazione sismica per le opere strutturali, ciò comporta una serie di costi legati alla necessità di produrre uno studio geologico corredata da prove e indagini in situ nonché il calcolo e la verifica della struttura esistente;
- Autorizzazione per la presenza del vincolo idrogeologico;

Infine si dovrà procedere al versamento degli Oneri di Urbanizzazione e il Costo di Costruzione.

STIMA DEI COSTI PER OTTENERE IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA.

Per sanare i beni oggetto di pignoramento si terrà conto delle seguenti tipologie di spese:

- Diritti di segreteria;
- Oneri di Urbanizzazione e Costo di Costruzione;
- Spese tecniche comprensive di progettazione, direzione lavori, sicurezza e studio geologico;
- Spese per l'aggiornamento degli atti catastali;
- Imprevisti

Il costo stimato per l'espletamento di quanto sopra riportato ammonta circa ad € 15.500,00. (ALLEGATO 08)

QUESITO N. 5

L'esperto proceda ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal sindaco competente ai sensi dell'articolo 18 della legge 47/1985

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Il sottoscritto ha richiesto a mezzo pec in data 29/03/2021 il rilascio del Certificato di destinazione urbanistica relativamente al bene oggetto di pignoramento il quale mi veniva consegnato a mezzo pec in data 02/04/2021 con Prot. N. 3474. (CFR. ALLEGATO 07)

Si rileva che la destinazione d'uso dell'area su cui insiste il fabbricato è la seguente: **zona B (Zona di completamento)** per 535 m² e **Zona Viabilità (Strade)** per 11 m².

Tutta la particella è soggetta a vincolo idrogeologico forestale.

QUESITO N. 6

L'esperto proceda 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 numero 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, indichi le ragioni ostative.

ACCERTAMENTO DELL'ESATTA RISPONDENZA DEI DATI SPECIFICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI

I dati riportati nell'atto di pignoramento sono stati confrontati con i dati catastali acquisiti dal sottoscritto come già illustrato dettagliatamente nel QUESITO N. 1.

Dal confronto dei dati si arriva alla conclusione che vi è esatta corrispondenza tra quelli indicati nell'atto di pignoramento e quelli desunti dalle visure catastali richieste all'Agenzia del Territorio – Ufficio provinciale di Cosenza.

Si allegano le visure rilasciate dall'Agenzia del Territorio. (CFR. ALLEGATO 04)

CONSIDERAZIONI RIGUARDO A VARIAZIONI E AGGIORNAMENTO DEGLI ATTI CATASTALI, CORREZIONE E/O REDAZIONE DI PLANIMETRIA CATASTALE.

Le variazioni e/o aggiornamenti degli atti catastali, nonché eventuale correzione e/o redazione di planimetrie catastali da effettuare, attualmente non possono essere prese in considerazione in quanto è necessario prima di tutto procedere all'ottenimento del Permesso di Costruire in Sanatoria, che può prevedere, a discrezione del committente, la divisione degli ambienti per come risultano oggi e quindi già conformi dal punto di vista catastale senza dunque la necessità ulteriore di aggiornamento degli atti catastali, oppure qualora ci sia una diversa distribuzione funzionale degli ambienti ciò comporterà l'aggiornamento degli atti stessi. (vedi QUESITO N. 4).

QUESITO N. 7

L'esperto proceda ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la 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.

L'atto di pignoramento è stato notificato alla parte eseguita in data 31/08/2020. A tale data la parte eseguita come si evince dalla documentazione dell'Agenzia del Territorio è intestataria degli immobili pignorati in forza ad un atto regolarmente trascritto.

Di seguito si riportano le risultanze sopra richiamate.

Foglio	Part.IIIa	Proprietari	Quote	Atto trascritto
20	166		100/100	Nota 1

Nota 1: Compravendita per atto a rogito Notaio Lanzillotti Stefania del 22/11/2006 trascritto a Cosenza il 28/11/2006 al n. 43132 del registro generale e al n. 28555 del registro particolare;

Oltre alla parte eseguita non risultano altri comproprietari, pertanto non è necessario procedere ad un progetto di divisione in porzioni di valore simile per ciascun proprietario dal momento che la parte eseguita è unica.

CERTIFICATO DI STATO CIVILE DELL'ESECUTATO

Il sottoscritto ha provveduto ad effettuare le verifiche necessarie presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Torano Castello per la parte eseguita richiedendo con pec del 29/03/2021 le informazioni circa lo

STATO DI FAMIGLIA, RESIDENZA e CERTIFICATO O ESTRATTO DI MATRIMONIO. Le risultanze sono aggiornate al 02/04/2021. (CFR. ALLEGATO 09)

QUESITO N. 8

L'esperto proceda 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 e abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Il sottoscritto CTU ha provveduto ad eseguire presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Cosenza – Ufficio Provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare un'ispezione ipotecaria, aggiornata al 05/06/2021, relativa alla suddetta unità immobiliare oggetto del pignoramento. Di seguito viene riportato l'elenco delle formalità in ordine cronologico che riguardano le unità immobiliare al fine di una ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie, nonché ha verificato la sussistenza di servitù, vincoli, etc. (CFR. ALLEGATO 06)

ELENCO DELLE FORMALITÀ GRAVANTI SUI BENI

1. COMPRAVENDITA
Trascrizione del 28/11/2006 – Registro Particolare 28555 Registro Generale 43132
Pubblico ufficiale LANZILLOTTI STEFANIA Repertorio 64152/22944 del 22/11/2006
2. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANIZIA DI MUTUO
Iscrizione del 28/11/2006 – Registro Particolare 9296 Registro Generale 43133
Pubblico ufficiale LANZILLOTTI STEFANIA Repertorio 64153/22945 del 22/11/2006
3. ATTO PER CAUSA DI MORTE - DENUNCIA DI SUCCESSIONE
Trascrizione del 31/07/2008 – Registro Particolare 18370 Registro Generale 25682
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 19/159 del 13/01/2006
4. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Trascrizione del 30/09/2020 – Registro Particolare 16380 Registro Generale 22327
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 1826 del 31/08/2020

QUESITO N. 9

L'esperto proceda 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.

CRITERI DI STIMA

Il criterio di stima che si intende adottare è quello sintetico comparativo a valori unitari espressi dai dati reperiti dall'*Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio* (aggiornato al II Semestre 2020) e dal *Borsino Immobiliare* (uno dei più diffusi siti di quotazione immobiliare) per compravendite immobiliari.

Si ritiene opportuno fare riferimento alle quotazioni immobiliari suddette per le quali si individua un valore, per unità di superficie, riferite ad unità immobiliari ordinarie, per ogni determinata tipologia edilizia in ambiti territoriali omogenei.

Con l'utilizzo di tale **metodologia** è stato possibile effettuare una stima collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario derivato da una più estesa indagine (non solo locale), implementata da un modello statistico frutto delle analisi ufficiali dell'Agenzia del Territorio nonché da analisi e informazioni ottenute dal Borsino Immobiliare che si avvale di una rete di professionisti ed imprese legati alla filiera della compravendita e gestione degli immobili.

I beni oggetti di valutazione saranno valutati in funzione delle superfici presenti allo stato di fatto in virtù della possibilità di essere sanati per come già illustrato al quesito n. 4. Di seguito si riportano le dimensioni delle superfici commerciali da tenere in considerazioni per la stima complessiva del bene.

STIMA DEI FABBRICATI

La stima del valore di mercato da attribuire ai fabbricati sarà effettuata considerando la superficie commerciale ovvero quella che risulta essere stata rilevata allo stato attuale prevedendo di sanare l'intera porzione di fabbricato in questione.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE DEI FABBRICATI

	Destinazione d'uso	m ²	Coeff. Omogeneizzazione	Superficie commerciale
PIANO INTERRATO	Cantina	26	50,0%	13,00
PIANO TERRA	Abitazione	124	100,0%	124,00
PIANO TERRA	Porticato	5,45	35,0%	1,91
PIANO PRIMO	Abitazione	124	100,0%	124,00
PIANO PRIMO	Balcone	23	25,0%	5,75
PIANO PRIMO	Terrazza	5,45	35,0%	1,91
PIANO SOTTOTETTO	Soffitta	124	50,0%	62,00
CORTE DEL FABBRICATO	particella 166 sub 8	245	15,0%	36,75
TOTALE SUPERFICIE RESIDENZIALE COMMERCIALE				369,32

Per quanto riguarda le pertinenze (terrazze, porticati, area a parcheggio etc.) sono state considerate con dei coefficienti di omogeneizzazione sulla base di quanto indicato nel Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Destinazioni d'uso	Coeff.
Abitazione	100%
Balconi e terrazze scoperte	25%
Balconi e terrazze coperti	35%
Patii e porticati	35%
Giardini	15%
Verande	65%
Cantine/soffitte/assimilati comunicanti	50%
Cantine/soffitte/assimilati non comunicanti	25%

Di seguito si riportano i valori massimi e minimi indicati dall'Agenzia delle Entrate e dal Borsino Immobiliare.

FONTE: OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE (OMI)

Per la valutazione dei corpi di fabbrica si procederà successivamente ad individuare un valore €/m² sulla base dei dati forniti dalle quotazioni pubblicate dall'Agenzie delle Entrate riferite al 2° semestre 2020 nella Zona omogenea di riferimento: Zona B1 - tipologie prevalente: Residenziale – Destinazione: Abitazioni di tipo economico

Valore di mercato {
MIN 390 €/m²
MAX 520 €/m²

(CFR. ALLEGATO 11)

FONTE: BORSINO IMMOBILIARE

Per la valutazione dei corpi di fabbrica si procederà successivamente ad individuare un valore €/m² sulla base dei dati forniti dal Borsino Immobiliare prendendo in esame i valori attribuiti ad un'abitazione di fascia media.

Le quotazioni pubblicate ad oggi con una Zona omogenea di riferimento: CENTRO STORICO E AREE LIMITROFE VIA CASTELLO, COSTANTINOPOLI, RISORGIMENTO, sono le seguenti:

TIPOLOGIA: Abitazioni di tipo economico

Valore di mercato	}	MIN 424,72 €/m ²
		MAX 622,13 €/m ²

(CFR. ALLEGATO 11)

STIMA DELLE UNITÀ IMMOBILIARI

Dopo aver individuato dei valori massimi e minimi si stabilisce un valore di mercato per ognuna delle fonti utilizzati e si procede al calcolo della stima del più probabile valore di mercato considerando la media dei due valori stabiliti per ognuna delle fonti utilizzate. Infine si procede al calcolo del valore complessivo dei fabbricati. (CFR. ALLEGATO 11)

Valore di mercato riferito ai dati OMI	€	455,00	
Valore di mercato riferito ai dati Borsino Immobiliare	€	523,43	
Valore medio calcolato tra OMI e BORSINO IMMOBILIARE	€	489,21	
Destinazione	Sup. Lorda	Valore immobile	Totale
	[m²]	[m²]	
SUPERFICIE RESIDENZIALE COMMERCIALE	369,32	489,21	€ 180 675,96
VALORE COMPLESSIVO			€ 180 675,96

Al fine di attribuire il valore complessivo al bene da porre a base d'asta il sottoscritto, sulla scorta di quanto richiesto nel presente quesito, ritiene di dover applicare una riduzione al valore stimato a garanzia di vizi relativi al bene venduto, in particolare affinché si tenga conto delle spese necessarie da sostenere la presentazione di una richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria al fine di regolarizzare lo stato di fatto per come quantificato di seguito:

In definitiva sulla base delle considerazioni fin qui espresse il CTU attribuisce il seguente valore di mercato da porre a base d'asta per i beni pignorati.

VALORE STIMATO DEI BENI	€ 180 675,96
Spesa per richiesta P. di Costruire in Sanatoria	€ 15 500,00
<hr/>	
VALORE DI STIMA A BASE D'ASTA	€ 165 175,96

**PER ARROTONDAMENTO SI CALCOLA UN VALORE DI STIMA FINALE DA PORRE
A BASE D'ASTA PARI A**

€ 165.000,00
(EURO CENTO SESSANTACINQUEMILA VIRGOLA ZERO ZERO)

QUESITO N. 10

L'esperto proceda 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.

La natura degli immobili per come ampliamento illustrato nei quesiti precedenti e considerata la sussistenza di vincoli nonché la necessità di procedere ad eventuale richiesta di Permesso in Sanatoria al fine di rendere conforme i beni allo strumento urbanistico vigente, non può determinare che la formazione di UNICO LOTTO affinché possa risultare più remunerativa e più apprezzabile dal mercato.

QUESITO N. 11

*L'esperto proceda 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; là dove 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 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;
Verifica contratti di locazione*

Il sottoscritto CTU, ha richiesto con pec del 29/03/2021 all'Agenzia delle Entrate di Cosenza, informazioni circa l'esistenza di vincoli locativi sugli immobili pignorati. In riscontro a tale richiesta, l'Agenzia delle Entrate, in base alle informazioni acquisite al Sistema Informativo dell'Anagrafe Tributaria con pec del 15/04/2021 attesta che per l'unità immobiliare oggetto della presente perizia **non risultano contratti di locazione registrati.**

(CFR. ALLEGATO 10)

QUESITO N. 12

L'esperto proceda ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Il bene pignorato, dalla documentazione in possesso ricevuta dall'ufficio tecnico comunale di Torano Castello, non risulta essere soggetto a procedura espropriativa per pubblica utilità.

QUESITO N. 13

L'esperto proceda ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.

Si veda la documentazione allegata. (CFR. ALLEGATO 04 – PLANIMETRIE CATASTALI, ALLEGATO 05-DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E ALLEGATO 08-ELABORATI GRAFICI ILLUSTRATIVI)

QUESITO N. 14

L'esperto proceda 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 veda documentazione allegata. (CFR. ALLEGATO 12)

CONCLUSIONI

Per quanto sopra esposto il C.T.U. ritiene di aver svolto l'incarico conferitogli con la massima cura e attenzione.

Ha effettuato le dovute indagini presso il Catasto di Cosenza, l'Ufficio del Registro Immobiliare, la Conservatoria, l'Ufficio Tecnico del Comune di Torano Castello, oltreché i dovuti sopralluoghi presso gli immobili oggetto di perizia.

Ha constatato che il fabbricato ha un grado di rifinitura medio.

Ha riscontrato difformità rispetto a quanto presentato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Torano Castello ovvero alcune divisioni interne, la realizzazione di una terrazza e di un balconcino oltre all'assenza di un titolo abilitativo per la costruzione.

Ha proposto come soluzione tecnica utile a regolarizzare il bene attraverso la richiesta di un Permesso di Costruire in Sanatoria ed ha pertanto provveduto a quantificare la spesa necessaria per le attività progettuali e gli oneri di Costruzione e di Urbanizzazione.

Ha realizzato un unico lotto di vendita per il fabbricato e la corte circostante.

CONGEDO ESPERTO

Fermo restando dunque a giudizio del sottoscritto il valore stimato così come espresso nel riepilogo precedente, si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che il Giudice dell' Esecuzione e/o le parti chiamate a giudizio ritenessero opportuni.

Montalto Uffugo, lì 10 agosto 2021

Il C.T.U.

Ing. Ulisse SMERIGLIO

F.to digitalmente

ELENCO ALLEGATI

- ALLEGATO 01. INCARICO AL CTU DA PARTE DEL GIUDICE ESECUTIVO**
Comunicazione a mezzo pec dell'atto di nomina
Decreto fissazione udienza ex-art. 569 c.p.c. e nomina Perito e Custode Giudiziario
Schema accettazione incarico e giuramento
- ALLEGATO 02. ACCETTAZIONE INCARICO DA PARTE DEL CTU**
Accettazione di incarico e giuramento firmato digitalmente
Rapporto di verifica della firma digitale
- ALLEGATO 03. SOPRALLUOGHI**
Convocazione sopralluogo da parte del Custode Giudiziario
Verbali di sopralluogo
- ALLEGATO 04. DOCUMENTAZIONE CATASTALE**
Elaborato Planimetrico e Estratto di mappa catastale
Elenco immobili, Planimetrie catastali e Visure catastali (attuali e storiche)
- ALLEGATO 05. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**
- ALLEGATO 06. ISPEZIONE IPOTECARIA**
- ALLEGATO 07. DOCUMENTAZIONE TECNICA RILASCIATA DAL COMUNE**
Richiesta rilascio copia documentazione tecnica
Certificato di destinazione urbanistica
Richiesta rilascio della Licenza Edilizia
Autorizzazione Genio Civile
Elaborati di progetto (Relazione, planimetrie, piante, prospetti e sezioni)
- ALLEGATO 08. ELABORAZIONE RAPPRESENTAZIONI GRAFICHE**
Planimetrie di confronto tra progetto presentato in comune e stato attuale
- ALLEGATO 09. CERTIFICATI ANAGRAFICI E STATO CIVILE**
- ALLEGATO 10. VERIFICA CONTRATTI DI LOCAZIONE**
- ALLEGATO 11. QUOTAZIONI IMMOBILIARI**
Tabella valori di mercato OMI e Borsino Immobiliare
- ALLEGATO 12. RIEPILOGO LOTTO**

Il CTU

Ing Ulisse Smeriglio
(Firmato digitalmente)

CTU: Ing. Ulisse Smeriglio

Via Lucchetta 68 – 87046 Montalto Uffugo (CS)

Cell. 3336688997 - pec: ulisse.smeriglio.f02750@ingpec.eu

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO –

TRIBUNALE DI COSENZA – ESECUZIONE IMMOBILIARE N.R.G. 98/2020

**NOTA ESPLICATIVA DEL VALORE DA
CONSIDERARE PER LA VENDITA**

13 settembre 2021

RIFERIMENTO

Rito: **Esecuzione immobiliare post Legge 80**
N. R. G.: **98/2020**
Giudice: **Dott. GIORGIO PREVITE**
Creditore procedente **AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA (p.iva 05828330638)**
Via Santa Brigida 39 – 80133 Napoli (NA)
Rappresentato da:

Debitore

CHIARIMENTO

Il sottoscritto Ing. Ulisse Smeriglio, quale CTU nella procedura di cui sopra, in riferimento alla nota pervenutami a mezzo pec in data 10/09/2021 a firma del Giudice dell' Esecuzione in cui si poneva il seguente chiarimento *"ritenuto opportuno che il ctu precisi se il valore di stima indicato (€ 165.000) sia da intendersi al netto della percentuale di detrazione per vizi occulti (10-15%) o se questa debba essere ancora scomputata"* fa presente quanto segue.

Il valore di stima indicato nella perizia estimativa, pari ad € 165.000,00, non include la decurtazione relativa alle detrazioni per vizi occulti.

Sulla base della documentazione reperita si ritiene di poter applicare una decurtazione per vizi occulti pari al 10%.

Dunque il valore da considerare per una possibile vendita all'asta è il seguente:

VALORE DI STIMA CALCOLATO	€	165 000,00
Valore da decurtare per vizi occulti (10%)	€	16 500,00
Valore a base d'asta finale	€	148 500,00

(diconsi euro centoquarantottomilaecinquecentovirgolazerozero)

Si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che il Giudice dell' Esecuzione e/o le parti chiamate a giudizio ritenessero opportuni.

Montalto Uffugo, lì 13 settembre 2021

Il C.T.U.

Ing. Ulisse SMERIGLIO

F.to digitalmente

Il riepilogo lotto di cui all'allegato 12 della perizia viene integrato dal documento di seguito allegato.

Tribunale di Cosenza
Esecuzione Immobiliare – N.R.G.E. 98/2020

RIEPILOGO LOTTO PER LA VENDITA

DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di un fabbricato su tre livelli (piano terra, piano primo e piano sottotetto) destinato ad uso abitativo oltre corte. I beni si trovano nel Comune di Torano Castello (CS) in Viale San Marco n. 49 censito al catasto terreno al fg. **20** particella n. **166** e al Catasto fabbricati al fg. **20** particella n. **166** sub **8**.

DATI CATASTALI

TERRENI

Foglio	Particella	Qualità Classe	Superficie (m ²)	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
20	166	Ente urbano	456	-	-

FABBRICATI

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale (m ²)	Rendita
20	166	8	A/3	U	9,5 vani	Totale: 351 m ² Totale escluse aree scoperte**: 325 m ²	€ 564,23

PREZZO PROPOSTO PER LA VENDITA

Il prezzo di stima: € 148.500,00 (euro centoquarantottomilaecinquacentovirgolazerozero)

NATURA E TITOLARITÀ GIURIDICA

1. Porzione di fabbricato per civile abitazione con corte indipendente.
2. Stato di occupazione: occupato dall'esecutato

FOTO ESTERNE

FABBRICATO SULLA PARTICELLA 166

ABITAZIONE SUB 8



LATO SUD



LATO EST



LATO NORD



INGRESSO ALL'ABITAZIONE

CORTE DELL'ABITAZIONE



CORTE LATO EST



CORTE LATO NORD



ACCESSO CARRABILE IN COMUNE



MURO SUL RETRO DI CONFINE CON IL SUB 7

FOTO INTERNE AL FABBRICATO

PIANO INTERRATO



SCALA DI ACCESSO ALLA CANTINA



CANTINA



CANTINA

PIANO TERRA



CORRIDOIO



SALA DA PRANZO



SALOTTO



CUCINA



DISMPEGNO



WC



USCITA SU RETRO



SCALA INTERNA



SCALA PER ACCESSO AL PIANO PRIMO

PIANO PRIMO



CORRIDOIO



LETTO 1



DA LETTO 1 ACCESSO SULLA TERRAZZA



TERRAZZA



TERRAZZA



STANZA ACCESSIBILE SOLO DALLA TERRAZZA



LETTO 2



LETTO 3



WC



BALCONE LATO SUD



BALCONE LATO EST

PIANO SOTTOTETTO

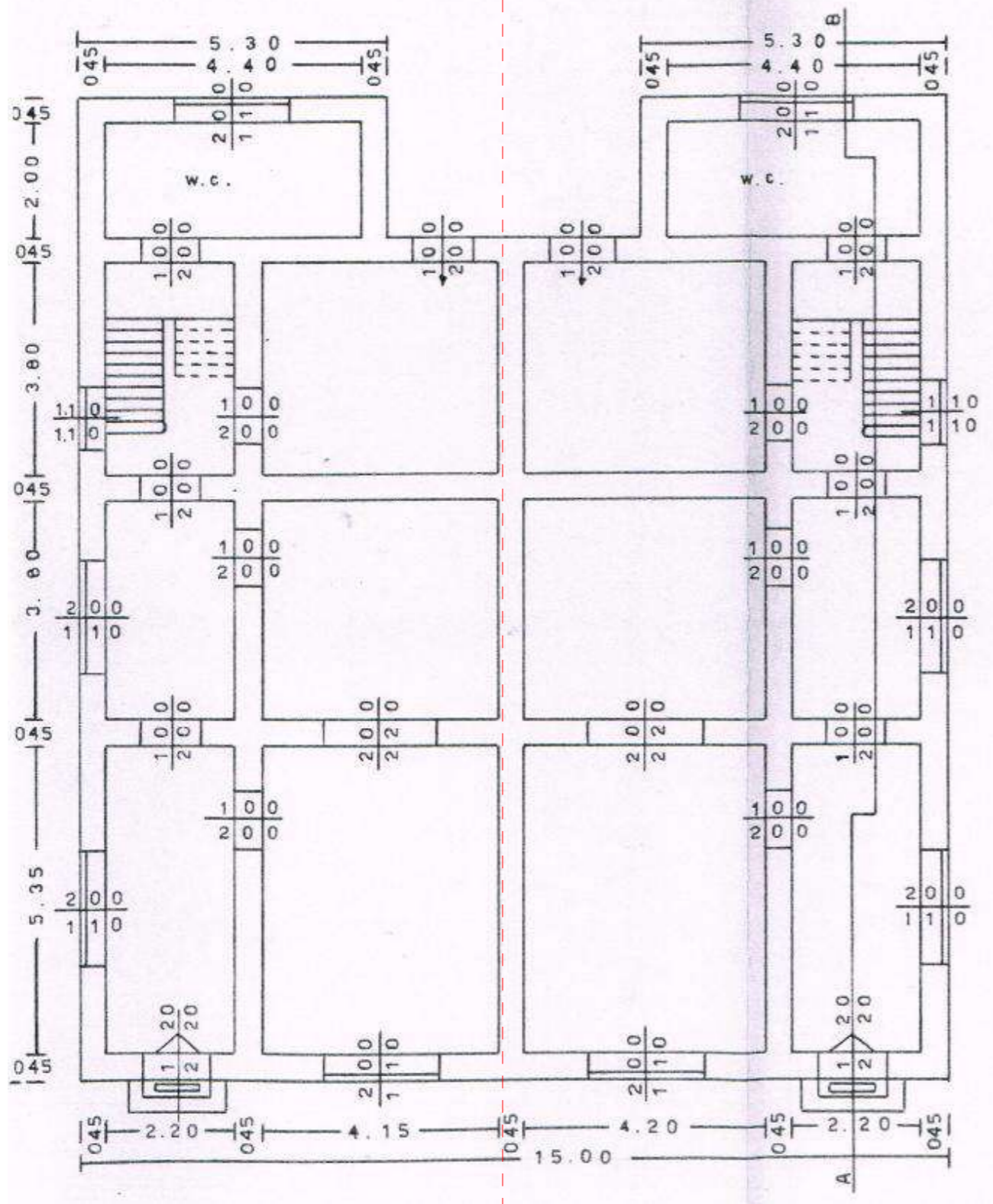




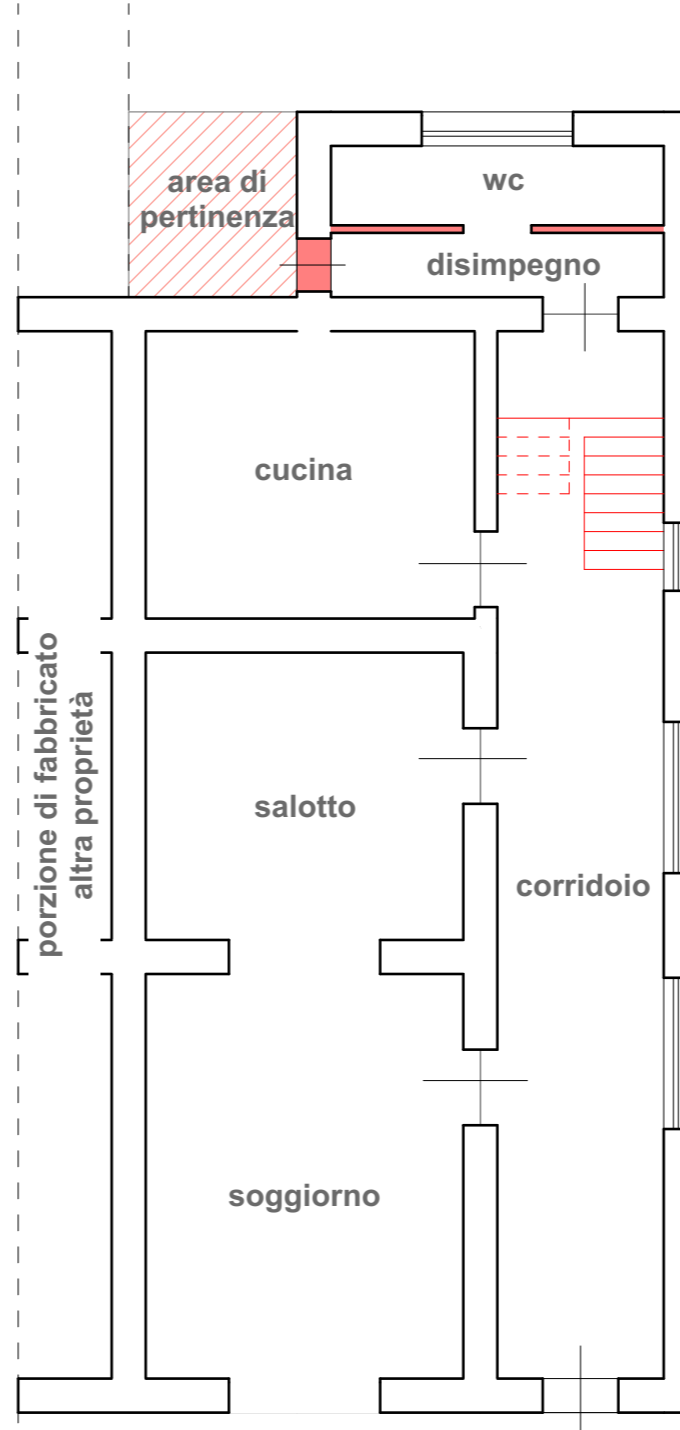
SOFFITTA

CONFRONTO TRA PROGETTO PRESENTATO IN COMUNE E STATO ATTUALE

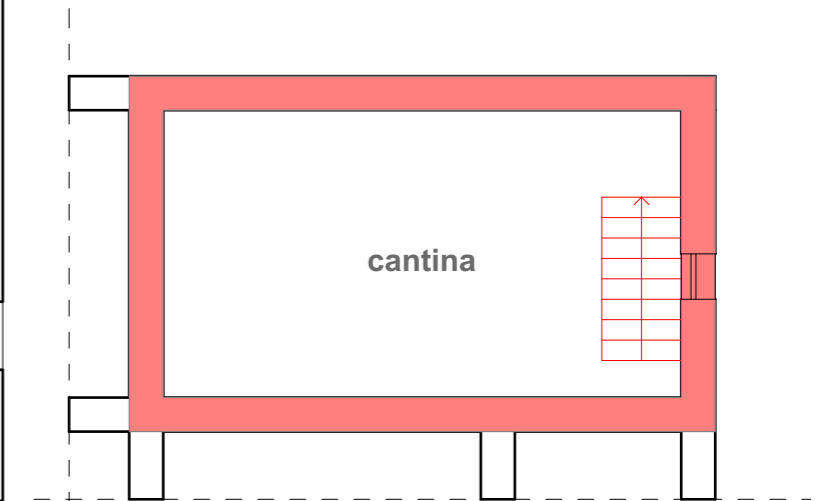
PIANO TERRA
(progetto presentato)



PIANO TERRA
STATO ATTUALE



PIANO INTERRATO
STATO ATTUALE



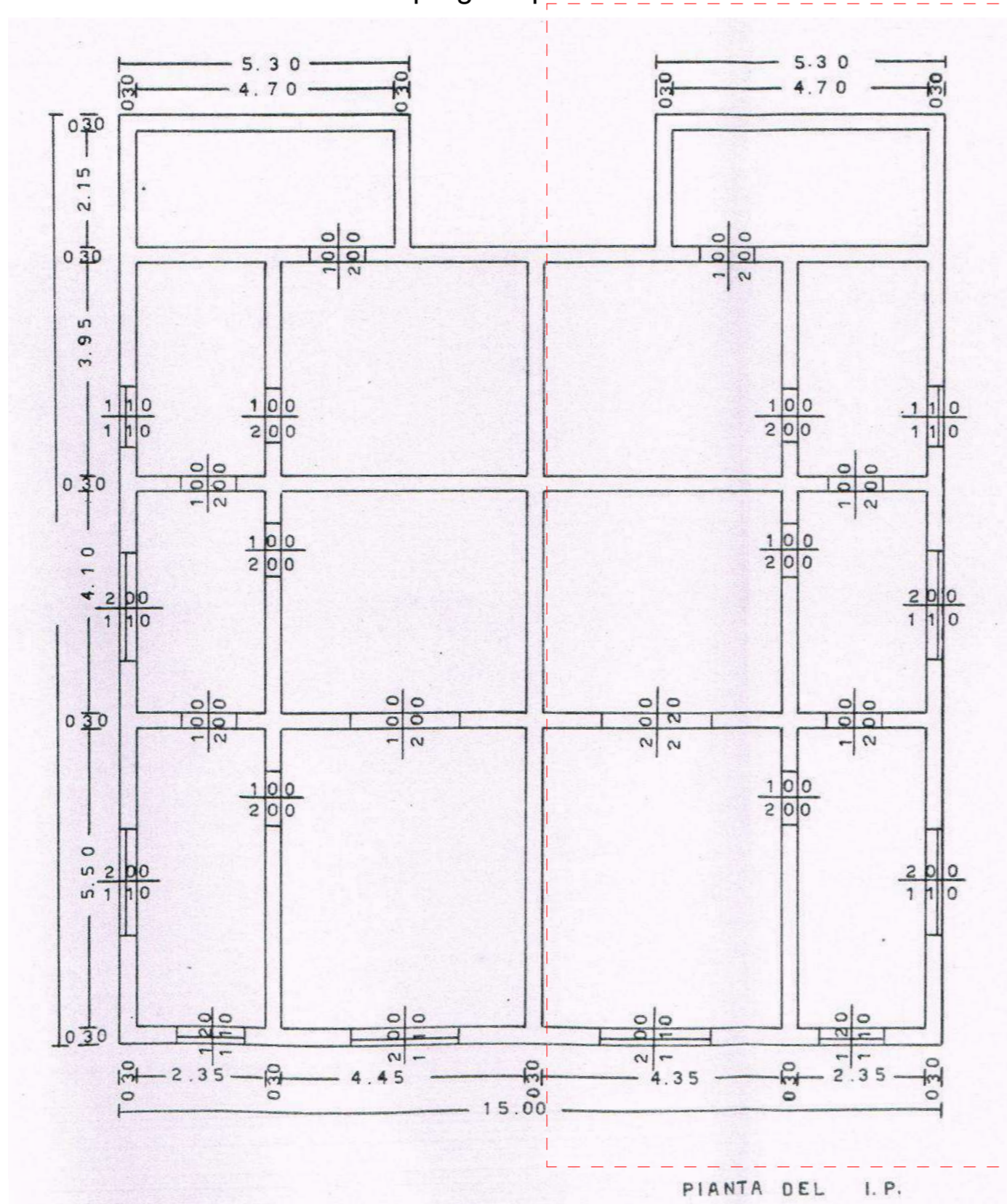
Opere non previste nel progetto presentato

 porticato

 aperture/tramezzatura

CONFRONTO TRA PROGETTO PRESENTATO IN COMUNE E STATO ATTUALE

PIANO PRIMO
progetto presentato



PIANO PRIMO
STATO ATTUALE

