

# **TRIBUNALE DI COSENZA**

**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Procedimento di esecuzione immobiliare: 14/2023 R.G.E.**

**G.E.: Dott.ssa Francesca Familiari**

Promosso da: VELA OBG s.r.l.

(Avv. Roberto Franco)

Contro:



**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**Il CTU  
Arch. Alessandro Ceravolo**

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

**G.E.:** Dott.ssa Francesca Familiari

Procedimento di esecuzione immobiliare: **14/2023 R.G.E.**

Promosso da: VELA OBG srl  
(Avv. Roberto Franco)

Contro:



**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**PREMESSA**

Con Decreto del 14/06/2023 l'Ill.mo G.E. Dott. Giuseppe Sicilia nominava lo scrivente Alessandro Ceravolo, regolarmente iscritto all'Ordine Professionale degli Architetti P.P.C. della Provincia di Vibo Valentia col n° 167, nonché all'Albo CTU del Tribunale di Cosenza col n° 3795, esperto stimatore nel procedimento sopra indicato.

Il sottoscritto, in data 15/06/2023, trasmetteva in via telematica alla Cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari il verbale di accettazione dell'incarico e di giuramento.

I quesiti a cui rispondere sono quelli già formulati e riportati nel decreto di nomina del 14/06/2023:

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

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

*oppure:*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.*

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

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

*possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere: in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n° 380 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

- 5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;*
- 6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;*
- 7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli*

*eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun 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 proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*

- 10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;*
- 11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria detto stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberale anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

- 12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*
- 13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;*
- 14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.*
- 15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita"*

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

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

- b) richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

### **VERIFICA PRELIMINARE**

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

Dall'esame della documentazione presente nel fascicolo telematico é stato accertato che il creditore procedente ha optato per il deposito del "Certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 c.p.c. - Ubicazione, descrizione e dati catastali dell'immobile".

Da detta certificazione, redatta dalla Dr.ssa Maria Landolfo Notaio in Napoli in data 13/04/2023, si evince la trascrizione del titolo di provenienza in favore del debitore esecutato e la corrispondenza tra i diritti di sua spettanza ed i diritti oggetto di pignoramento.

Si precisa che:

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

Riscontrato l'omesso deposito del certificato di stato civile del debitore esecutato, con nota trasmessa al Responsabile dell'Ufficio Anagrafe del Comune di Acri in data 04/07/2023 a mezzo pec, lo scrivente ha proceduto a richiedere, tra l'altro, il certificato di stato civile del Sig. [REDACTED]

[REDACTED] e l'estratto di matrimonio con eventuali note

a margine dei sigg. [REDACTED]

[REDACTED] (Allegati n° 1 - 2).

L'Ufficiale di Stato Civile del Comune di Acri, con pec del 06/07/2023 trasmetteva allo scrivente il certificato di stato civile e l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dei Sigg. [REDACTED] (Allegati n° 3 e 4).

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

sono uniti i matrimonio nel Comune di Acri in data 12/12/2015.

Si specifica che nel predetto estratto non vi è nessuna annotazione a margine.

### **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

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

#### **Indagini presso Enti ed Uffici preposti**

Lo scrivente, al fine di acquisire la documentazione e i dati necessari per l'espletamento dell'incarico conferitogli, ha proceduto ad effettuare accertamenti presso l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza, gli Uffici Anagrafe e Tecnico-Urbanistica del Comune di Acri.

#### **Visita sopralluogo del 27/06/2023**

Lo scrivente, con nota del 20/06/2023, ha proceduto a comunicare alle parti la fissazione della data di inizio delle operazioni peritali (Allegato n° 5) con posta raccomandata al debitore esecutato (Allegato n° 6) e con posta certificata indirizzata al Procuratore del creditore procedente (Allegato n° 7).

In data 27/06/2023, alle ore 16,00, data fissata per l'inizio delle operazioni peritali, lo scrivente si è recato con l'Avv. Emma Filippelli, nominata custode giudiziario nel presente procedimento, presso l'immobile pignorato sito nel Comune di Acri in Contrada Montagnola n° 30 dove era presente il debitore esecutato, il quale ha permesso l'accesso per le necessarie operazioni di rilievo e accertamento.

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

Della visita sopralluogo è stato redatto apposito verbale sottoscritto dai presenti (Allegato n° 8).

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

#### **QUESITO n° 1**

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

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

- Visura catastale storica dell'immobile (Allegato n° 9);

- Estratto di mappa (Allegato n° 10);
- Elaborato planimetrico (Allegato n° 11);
- Planimetria catastale (Allegato n° 12).

La documentazione catastale acquisita permette di identificare correttamente il bene pignorato, identificato al foglio di mappa 79 con la particella 273 subalterno 4; l'immobile confina a nord-est e nord-ovest con la particella 697, a sud-ovest ancora con la particella 697 e con la particella 701, ad sud-est con la particella 707.

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

**Lotto n° 1** - Piena proprietà della quota di 1/1 di un fabbricato per civile abitazione, composto da un appartamento con annesso locale deposito al piano terra e da un locale sottotetto, sito nel Comune di Acri in Contrada Montagnola n° 30, identificato in Catasto al foglio di mappa n° 79 con particella 273 sub 4 [categoria A3 - Classe 1 - Consistenza 7,5 vani - Superficie catastale mq 181 (escluso aree scoperte mq 170) - Rendita € 193,67].

## **QUESITO n° 2**

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

L'immobile pignorato é un fabbricato per civile abitazione, composto da un appartamento con annesso deposito al piano terra e da un locale sottotetto, sito nel Comune di Acri in Contrada Montagnola n° 30.

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

### **Appartamento**

L'appartamento posto al piano terra, al quale si accede da un'area di corte esterna, possiede una altezza interna di circa cm 275 ed è composto da ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina, ripostiglio, lavanderia, tre camere da letto e due bagni.

La superficie utile dell'appartamento è di circa mq 137,90 (oltre mq 6,80 di portico e mq 105,30 di area di pertinenza) ed è così suddivisa:

<b>Descrizione</b>	<b>mq</b>
Ingresso	9,70
Disimpegno	18,65
Soggiorno	34,30
Cucina	15,00
Ripostiglio	4,70
Lavanderia	3,70
Letto	11,40
Letto	6,90
Letto	17,85
Bagno	6,80
Bagno	8,90
<b>Totale</b>	<b>137,90</b>

La superficie commerciale lorda dell'appartamento è invece di circa mq 170,00 (oltre mq 6,80 di portico e mq 105,30 di area di pertinenza).

Per quanto riguarda le finiture interne, i pavimenti sono realizzati con piastrelle in ceramica e completati con fascia battiscopa, il rivestimento delle pareti dei bagni e

delle pareti tra mobili bassi e pensili della cucina sono anch'essi realizzati con piastrelle in ceramica, le pareti sono intonacate e tinteggiate, le porte interne sono in legno.

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

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

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

### **Locale deposito**

Il locale deposito posto al piano terra, al quale si accede sia direttamente dall'appartamento sia dall'area di corte esterna tramite una serranda avvolgibile in metallo, possiede una altezza interna di circa cm 290 e risulta completamente rifinito.

Il pavimento é realizzato con piastrelle in ceramica e completato con fascia battiscopa, le pareti e il soffitto sono intonacati e tinteggiati.

La superficie netta del locale deposito è pari a complessivi mq 49,70, mentre la superficie lorda è pari a mq 59,50.

### **Locale sottotetto**

Il locale posto al piano sottotetto, al quale si accede dall'ingresso del fabbricato tramite una scala in c.a., possiede una altezza interna variabile da circa cm 40 a cm 230.

Il locale sottotetto non risulta pavimentato; le pareti non sono intonacate e sono visibili la struttura lignea del tetto e le soprastanti tegole; l'impianto elettrico è posticcio.

La superficie netta del locale sottotetto è pari a complessivi mq 160,00 mentre la superficie lorda complessiva è pari a mq 190,50; invece, la superficie netta della

porzione del sottotetto con altezza superiore a cm 150 è pari a mq 74,70 mentre la relativa superficie lorda è pari a mq 80,20.

Ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. 633/1972, per quanto é stato possibile accertare, la vendita dell'immobile in precedenza descritto risulta una operazione esente da IVA, atteso che i debitori pignorati sono soggetti privati e che l'immobile risulta ultimato da oltre cinque anni.

### **QUESITO n° 3**

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

Come chiaramente esposto nella trattazione del quesito successivo, sulla scorta della documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico Urbanistica del Comune di Acri, l'immobile pignorato risulta essere stato edificato in data successiva al 12 settembre 1967.

### **QUESITO n° 4**

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

Lo scrivente, con nota trasmessa al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Urbanistica del Comune di Acri in data 04/07/2023 ha proceduto a richiedere, tra l'altro, in relazione all'immobile di cui trattasi, sito nel Comune di Acri alla Contrada Montagnola n° 30, identificato in catasto al foglio n° 79 con particella 273 sub 4, il rilascio in copia della seguente documentazione (Allegati n° 13 e 14):

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

Lo scrivente, in seguito a contatto telefonico col Responsabile dell'Ufficio Tecnico Urbanistica del Comune di Acri, in data 28/07/2023 si recava presso il predetto Ufficio per visionare la documentazione presente agli atti dell'Ente ed estrarne copia (Allegato 15).

In tale occasione lo scrivente acquisiva in copia la seguente documentazione:

- Titolo Abilitativo in Sanatoria n° 2995 del 15/03/2010 (Allegato n° 16);
- Istanza di condono edilizio e relativi allegati (Allegato n° 17);
- ✓ Relazione descrittiva;
- ✓ Perizia giurata;

- ✓ Certificato di idoneità statica;
- ✓ Perizia giurata;
- ✓ Elaborati catastali;
- ✓ Dossier fotografico.

Dall'esame della documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico-Urbanistica del Comune di Acri si evince che il fabbricato di cui l'immobile pignorato fa parte è stato edificato abusivamente nel 1973 e sanato con il "Titolo Abilitativo in Sanatoria n° 2995 del 15/03/2010".

Sulla scorta della documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico-Urbanistica del Comune di Acri e di quanto rilevato in sede di visita sopralluogo, è stato possibile accertare che presso l'edificio pignorato sono stati effettuati alcuni interventi edili in difformità al "Titolo Abilitativo in Sanatoria n° 2995 del 15/03/2010".

In particolare, i lavori eseguiti in difformità al progetto autorizzato sono relativi ad una differente distribuzione planimetrica.

Lo scrivente, sempre in data 28/07/2023, presso l'ufficio tecnico urbanistica del Comune di Acri estraeva in copia anche:

- Stralcio dello strumento urbanistico vigente (Allegato n° 18);
- Estratto delle norme tecniche di attuazione (Allegato n° 19).

Dallo stralcio del P.R.G. (Piano Regolatore Generale) vigente si evince che l'edificio pignorato ricade all'interno della zona omogenea "E - Aree agricole".

Le opere realizzate in difformità al progetto approvato con la predetta concessione edilizia, risultano sanabili ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 06/06/2001, n° 380.

Per sanare gli abusi edilizi riscontrati, trattandosi di modifiche distributive interne, è necessario predisporre una CILA (Comunicazione di Inizio Lavori

Asseverata) "in sanatoria", i cui costi possono essere sommariamente quantificati in complessivi € 1.000,00.

Per l'immobile in oggetto non risulta essere stato rilasciato alcun certificato di agibilità.

#### **QUESITO n° 5**

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

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

#### **QUESITO n° 6**

*Provveda l'esperto ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;*

L'immobile pignorato è ubicato nel Comune di Acri in Contrada Montagnola n° 30 ed è identificato in catasto al Foglio n° 79 con particella 273 sub 4.

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

Nella visura catastale sono riportati correttamente i dati dell'unità immobiliare e degli intestatari.

Nella planimetria catastale (in atti dal 06/06/2000), per quanto accertato e rilevato, non è graficamente riportato l'attuale stato di fatto, bensì è descritto lo stato dei luoghi riferito al "Titolo Abilitativo in Sanatoria n° 2995 del 15/03/2010".

Anche l'elaborato planimetrico (in atti dal 22/03/1990) non risulta aggiornato con l'attuale indicazione dei subalterni.

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

#### **QUESITO n° 7**

*Provveda l'esperto 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*

Dall'esame della documentazione in atti e di quella ulteriore acquisita è stato possibile accertare che alla data della notifica del pignoramento il debitore esecutato era intestatario per la quota di proprietà di 1/1 dell'immobile in forza ad un atto regolarmente trascritto (atto di compravendita rogato dal Notaio Dr. Francesco Falsetti, rep. 25883/9900 del 19/07/2010, trascritto il 21/07/2010 numeri 23860/16671).

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

#### **QUESITO n° 8**

*Provveda l'esperto a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente*

Dalla documentazione in atti, ("Certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 c.p.c. - Ubicazione, descrizione e dati catastali dell'immobile", redatta dalla Dr.ssa Maria Landolfo Notaio in Napoli in data 13/04/2023) risulta che l'immobile pignorato, sito nel Comune di Acri in Contrada Montagnola n° 30, identificato in catasto al foglio 79 con particella 273 sub 4, è di proprietà di:

- [REDACTED]

[REDACTED] proprietario per la quota 1/1.

Allo stesso pervenuto da potere di [REDACTED] giusta atto di compravendita del atto di compravendita del 19/07/2010 rogato dal

Notaio Dr. Francesco Falsetti, rep. 25883/9900, trascritto il 21/07/2010 numeri 23860/16671.

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

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Cosenza il 17/12/2013 ai nn.32832/2747 atto notarile pubblico per notar De Vincenti Maria (Acri) del 13/12/2013, rep.50652/16608, per euro 220.000,00 a garanzia di un mutuo di euro 110.000,00 contro [REDACTED] a favore Banca Nazionale del Lavoro spa con sede in Roma;
- Pignoramento immobiliare notificato dal Tribunale di Cosenza il 13/02/2023, trascritto presso la Conservatoria di Cosenza il 08/02/2023 ai nn.4097/3455 di formalità in favore di VELA OBG srl con sede in Conegliano e contro [REDACTED]

Quanto sopra riportato, relativamente alle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, é stato accertato dallo scrivente con l'acquisizione delle ispezioni ipotecarie presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza (Allegati n° 20 e 21).

#### **QUESITO n° 9**

***Provveda l'esperto a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di***

***regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute***

L'immobile pignorato, ubicato nel Comune di Acri in Contrada Montagnola n° 30, chiaramente descritto ai punti precedenti, è costituito da un appartamento con annesso locale deposito al piano terra e da un locale sottotetto.

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

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

• abitazione (piano terra)	mq	170,00
• portico di ingresso	mq	6,80
• vano scala	mq	13,80
• sottotetto (con altezza > cm 150)	mq	80,20
• deposito	mq	59,50
• area di pertinenza esclusiva	mq	105,30

#### INDAGINI DI MERCATO

##### a) *Indagini dirette*

Le risultanze delle indagini effettuate hanno rilevato che, per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto della presente stima, vengono attribuiti valori medi unitari compresi nel seguente intervallo: 420,00 - 545,00 €/mq.

b) *Fonte osservatorio dei valori immobiliari*

Le quotazioni di mercato dell'osservatorio dei valori immobiliari della Agenzia del Territorio, sono di seguito indicate:

Tipologia	Minimo	Massimo
Abitazioni di tipo economico	€/mq 340,00	€/mq 435,00

### VALUTAZIONE

All'immobile oggetto di valutazione, si ritiene di poter applicare il valore unitario pari a 435,00 €/mq [ $\text{€/mq } (420,00 + 545,00 + \text{€ } 340,00 + \text{€ } 435,00) / 4$ ] che rappresenta un valore medio attribuibile a tutte le unità costituenti l'edificio in esame, in considerazione dei fattori posizionali d'intorno ed intrinseci quali:

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

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

▪ Vani principali (abitazione)	1,00
▪ Portico	0,30
▪ Vano scala	0,50
▪ Sottotetto	0,25
▪ Deposito	0,50
▪ Area di pertinenza	0,10

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

$$\begin{aligned}
V_m &= mq [170,00 + (6,80 \times 0,30) + (13,80 \times 0,50) + (80,20 \times 0,25) + (59,50 \times 0,50) + \\
&\quad + (105,30 \times 0,10)] \times \text{€ } 435,00 = \\
&= mq [170,00 + 2,04 + 6,90 + 20,05 + 29,75 + 10,53] \times \text{€ } 435,00 = \\
&= mq 239,27 \times \text{€ } 435,00 = \text{€ } \mathbf{104.082,45}
\end{aligned}$$

Detto valore dev'essere decurtato dei costi necessari per la redazione della CILA in sanatoria, in precedenza determinati in € 1.000,00, e dei costi per la DOCFA relativa alla modifica della planimetria catastale, sommariamente quantificabili in € 300,00.

$$V_s = (\text{€ } 104.082,45 - \text{€ } 1.000,00 - \text{€ } 300,00) = \text{€ } \mathbf{102.782,45}$$

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

$$\begin{aligned}
\text{Prezzo base} &= (\text{€ } 102.782,45 - 10\% \text{ di } \text{€ } 102.782,45) = \\
&= (\text{€ } 102.782,45 - \text{€ } 10.278,24) = \text{€ } \mathbf{92.504,21}
\end{aligned}$$

in c.t. **€ 92.500,00**

Pertanto, il valore finale dell'immobile pignorato, al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, risulta pari a **€ 92.500,00 (euro novantaduemilacinquecento/00)**.

#### **QUESITO n° 10**

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

L'atto di pignoramento è relativo alla piena proprietà dell'intero di un immobile sito nel Comune di Acri alla Via Montagnola n° 30, identificato in Catasto al foglio di mappa n° 79 con particella 273 sub 4.

Trattandosi della piena proprietà dell'intero di un distinto bene si ritiene opportuna la vendita in un unico lotto.

**Lotto n° 1** - Piena proprietà della quota di 1/1 di un fabbricato per civile abitazione, composto da un appartamento con annesso locale deposito al piano terra e da un locale sottotetto, sito nel Comune di Acri in Contrada Montagnola n° 30, identificato in Catasto al foglio di mappa n° 79 con particella 273 sub 4 [categoria A3 - Classe 1 - Consistenza 7,5 vani - Superficie catastale mq 181 (escluso aree scoperte mq 170) - Rendita € 193,67].

**Prezzo base € 92.500,00**

#### **QUESITO n° 11**

*Provveda l'esperto ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria detto stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene*

*del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato*

L'immobile alla data della visita sopralluogo era occupato/abitato dal debitore esecutato, dalla moglie e dai due figli minori.

Lo scrivente, con nota trasmessa a mezzo pec all'Ufficio Anagrafe del Comune di Acri in data 04/07/2023, ha proceduto a richiedere, tra l'altro, il certificato storico di residenza degli occupanti l'immobile pignorato (Allegati n° 1 e 2).

In data 06/07/2023 il Responsabile dell'Ufficio Anagrafe del Comune di Acri trasmetteva allo scrivente a mezzo pec copia dei certificati storici di residenza richiesti (Allegati n° 22 - 23 - 24 e 25), dai quali risulta che:

- [REDACTED] è residente presso l'immobile pignorato dal 25/06/2012;
- [REDACTED] è residente presso l'immobile pignorato dal 25/06/2012;
- [REDACTED] residente presso l'immobile pignorato dalla nascita;
- [REDACTED] è residente presso l'immobile pignorato dalla nascita.

Ancora, lo scrivente, aveva proceduto a richiedere all'Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza - con nota trasmessa a mezzo pec del 08/06/2022 - di conoscere l'esistenza di eventuale contratto di locazione in essere riguardante l'immobile pignorato (Allegati n° 26 - 27).

L'Agenzia delle Entrate, con pec del 07/07/2023, comunicava allo scrivente che sulla base delle informazioni acquisite dall'Anagrafe Tributaria non risultano contratti di locazione registrati riguardanti l'immobile citato (Allegato n° 28).

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

#### **QUESITO n° 12**

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

Per quanto è stato possibile accertare, il bene pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

#### **QUESITO n° 13**

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

Alla luce di quanto rilevato e verificato durante il corso delle operazioni peritali presso l'immobile pignorato, lo scrivente ha proceduto alla restituzione grafica del rilievo metrico e alla redazione di idonea documentazione fotografica dello stato dei luoghi.

Formano parte integrante del presente elaborato peritale i seguenti allegati:

- Planimetrie di rilievo dell'immobile pignorato (Allegati n° 29 e 30);
- Dossier fotografico.

#### **QUESITO n° 14**

***Provveda l'esperto a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte***

*dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare*

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

**Lotto n° 1** - Piena proprietà della quota di 1/1 di un fabbricato per civile abitazione, composto da un appartamento con annesso locale deposito al piano terra e da un locale sottotetto, sito nel Comune di Acri in Contrada Montagnola n° 30, identificato in Catasto al foglio di mappa n° 79 con particella 273 sub 4 [categoria A3 - Classe 1 - Consistenza 7,5 vani - Superficie catastale mq 181 (escluso aree scoperte mq 170) - Rendita € 193,67].

**Prezzo base € 92.500,00**

#### **QUESITO n° 15**

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

Si deposita contestualmente all'elaborato peritale di stima una copia dello stesso senza l'indicazione delle generalità dei debitori e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi.

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

Mendicino, il 28/10/2023

Il CTU  
Arch. Alessandro Ceravolo