

**TRIBUNALE DI COSENZA**

**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

***RELAZIONE DI CONSULENZA  
TECNICA D'UFFICIO***

**Esecuzione immobiliare n. 66/2017/R.G.E.I..**

**Promossa da:**

**Giudice: Ill.mo Dott. Previte Giorgio.**

**C.T.U.: Ing. Papianni Francesco.**



# 1. PREMESSA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

## PREMESSO CHE

- il Giudice dell'esecuzione Dott. Previte Giorgio, con decreto di fissazione e di nomina del perito e del custode del 27/12/2019, ha nominato quale C.T.U., attraverso notificazione di cancelleria del 31/12/2019, il sottoscritto Ing. Papaianni Francesco, nato a Cosenza il 14/10/1984 e residente in Piane Crati (CS) - Corso Garibaldi n. 116, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n. 5300/A, iscritto all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Cosenza al n. 4333, per l'Esecuzione Immobiliare n. 66/2017/R.G.E.I. promossa ;
- in data 09/01/2020 il sottoscritto C.T.U. si è recato presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Cosenza per prestare il giuramento di rito; il Giudice ha disposto i seguenti controlli preliminari:
  - 1) in primo luogo procedere 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 precisando 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 precedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva;

- 2) in secondo luogo, precisare se il creditore precedente 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);
  - 3) in terzo luogo, precisare se il creditore precedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare, acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine;
- inoltre, il Giudice ha disposto di redigere la perizia di stima secondo lo schema già in uso presso il Tribunale di Cosenza con i precedenti G.E. e, dunque:
- 1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa



autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

- 2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione I.V.A. per l'imponibilità I.V.A. 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 eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l’esperto deve precisare se la quota in titolarità dell’esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L’esperto deve infine chiarire già in tale sede se l’immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;
- 8) a verificare l’esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l’esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente;



- 9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie 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 dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

- 12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;





- 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”;
- con lo stesso decreto si è stabilito, tra l'altro, che il sottoscritto C.T.U. Ing. Papianni Francesco avrebbe depositato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per il 12/05/2020, il proprio elaborato peritale, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, copia del proprio elaborato ai



creditori procedenti o intervenuti e al debitore; inoltre, è stato assegnato al sottoscritto un acconto di euro 500,00, posto provvisoriamente a carico del creditore pignorante;

-

;

- dopo avere effettuato uno studio dei documenti presenti in atti e dopo avere acquisito documentazione necessaria a procedere alle fasi successive, dopo aver preso contatti con il custode nominato Avv. Bedini Adele, di concerto con lo stesso custode è stato fissato l'accesso presso l'immobile pignorato per la data del 27/01/2020, ore 15.30; la comunicazione dell'accesso è stata effettuata dall'Avv. Bedini Adele, attraverso raccomandata A/R indirizzata \_\_\_\_\_ ;
- così, in data 27/01/2020, il sottoscritto C.T.U. Ing. Papaianni Francesco si è recato in Montalto Uffugo (CS)

presso l'immobile oggetto di pignoramento, riportato in catasto al foglio \_\_\_\_\_, particella \_\_\_\_\_, subalterno \_\_\_\_\_; l'accesso all'immobile oggetto di pignoramento è stato permesso al sottoscritto C.T.U. e al custode da parte

;

erano presenti altresì

,



quest'ultima in qualità di difensore della ; edotta l'esecutata delle funzioni conferite al sottoscritto, il sottoscritto ha proceduto ad effettuare vasti rilievi fotografici dell'intero immobile oggetto di pignoramento, a partire dal piano strada di Via da dove avviene l'ingresso all'immobile, per poi proseguire per i diversi livelli dell'immobile stesso; per ciascun ambiente che compone l'immobile è stata effettuata almeno una fotografia, realizzando in totale n. 125 fotografie; in particolare, n. 21 ritrazioni fotografiche riguardano la strada di accesso al fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato e la facciata esterna del fabbricato stesso; l'immobile è disposto su tre livelli, di cui il primo livello accessibile dalla Via attraverso gradini rivestiti in porfido, il secondo livello è accessibile attraverso scala interna ed è direttamente comunicante con sala-soggiorno del subalterno e, infine, il terzo livello è accessibile da vano scala accessibile dal subalterno e non è direttamente comunicante con il livello sottostante del subalterno ; l'Avv. Bedini Adele ha lasciato i luoghi di causa alle ore 16.40; il sottoscritto C.T.U. ha proseguito nelle proprie operazioni peritali, procedendo ai rilievi metrici dell'immobile pignorato, in presenza delle persone sopra elencate; alle ore 16.50 anche ha lasciato i luoghi di causa; dalle ore 16.40 alle ore 17.35 il sottoscritto



C.T.U. ha effettuato i rilievi metrici del secondo livello dell'immobile pignorato, come da schema grafico allegato al verbale di sopralluogo; dopo di che si è proceduto all'effettuazione dei rilievi metrici del terzo livello dell'immobile, fino alle ore 18.10; successivamente, il sottoscritto si è recato presso il primo livello (piano terra) per effettuare i rilievi metrici di tale livello fino alle ore 18.30; nel verbale di sopralluogo è stato riportato che tutti tali rilievi metrici sopra menzionati sarebbero stati elaborati al fine di determinare l'effettiva superficie commerciale dell'immobile pignorato; il sottoscritto C.T.U. ha potuto constatare che l'immobile è dotato di impianto elettrico ed idrico-sanitario, mentre non è presente l'allaccio al metano per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria; è presente la predisposizione per gli attacchi agli apparecchi di emissione termica, tuttavia non sono presenti né caldaia, né radiatori, né altra tipologia di apparecchi emissivi; la cucina è collegata ad una bombola del gas (tale bombola è posizionata nel sottoscala); il verbale di sopralluogo (riportato all'allegato 1 della presente) si compone di n. 4 pagine, scritte a mano dal C.T.U., oltre a ulteriori n. 3 pagine dove sono stati riportati gli schemi grafici planimetrici dei tre livelli dell'immobile pignorato e annotate tutte le numerose rilevazioni e misurazioni metriche effettuate; le operazioni peritali svolte in sede di sopralluogo del 27/01/2020 hanno avuto termine alle ore 18.50;



- in data 30/01/2020 il sottoscritto C.T.U. si è recato presso la Direzione Provinciale di Cosenza dell' Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale - Territorio, per depositare istanza di accesso alla scheda planimetrica catastale dell'immobile oggetto di pignoramento e all'elaborato planimetrico catastale, protocollata al n. CS0136069 e precedentemente redatta dal sottoscritto; tale richiesta è stata subito evasa dal suddetto ufficio, nella stessa data del 30/01/2020, e così il sottoscritto ha ricevuto copia della scheda planimetrica catastale (allegato n. 2 della presente), mentre è assente, in banca dati catastale, l'elaborato planimetrico; tale documento è stato richiesto per effettuare verifiche di regolarità e conformità catastale dell'immobile pignorato;
- in data 30/01/2020, il sottoscritto C.T.U. ha effettuato, presso la Direzione Provinciale di Cosenza dell' Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale - Territorio, richiesta di visura catastale storica dell'immobile oggetto di pignoramento, protocollata al n. CS0008427, ottenendo il rilascio di tale visura e il relativo prospetto di liquidazione (allegato n. 3 della presente);
- in data 06/02/2020, il sottoscritto si è recato presso la Direzione Provinciale di Cosenza dell' Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale - Territorio, per depositare istanza di ispezione ipotecaria relativa all'immobile oggetto di pignoramento, protocollata al n. CS11177 e precedentemente redatta dal sottoscritto; tale richiesta è stata subito evasa



- dal suddetto ufficio, nella stessa data del 06/02/2020, e così il sottoscritto ha ricevuto copia della visura ipotecaria e relativo prospetto di liquidazione (allegato n. 4 della presente); tale documento è stato richiesto per effettuare verifiche sull'elenco delle formalità presenti in banca dati con riguardo all'immobile pignorato;
- successivamente, il sottoscritto C.T.U., in data 07/02/2020, ha redatto la richiesta di documentazione riguardante eventuale presenza di vincoli locativi ovvero di contratti di locazione sull'immobile oggetto di pignoramento; tale richiesta è stata trasmessa telematicamente alla Direzione Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza nella stessa data del 07/02/2020 (allegato n. 5 della presente) ed è stata protocollata in data 11/02/2020 al n. 12222;
  - in data 07/02/2020 il sottoscritto C.T.U. ha richiesto  
l'atto pubblico di compravendite per Notaio \_\_\_\_\_, stipulato  
il \_\_\_\_\_ e registrato a Cosenza il \_\_\_\_\_, oltre che  
relativa nota di trascrizione del \_\_\_\_\_ riportata ai nn.  
\_\_\_\_\_ della Conservatoria dei RR.II. di Cosenza; inoltre, il sottoscritto  
ha inviato \_\_\_\_\_ copia del verbale di sopralluogo del  
27/01/2020;
  - in data 10/02/2020 \_\_\_\_\_, prontamente, ha inviato al  
sottoscritto quanto sopra riportato (allegato n. 6 della presente);



- in data 20/02/2020 l’Agenzia delle Entrate di Cosenza ha inviato al sottoscritto C.T.U., a mezzo pec, l’attestazione richiesta dallo scrivente nella precedente data del 07/02/2020; in tale attestazione (allegato n. 7 della presente) è riportato che, sulla base di quanto risulta dalle informazioni acquisite dalle interrogazioni dell’Anagrafe Tributaria non risultano contratti di locazione (o vincoli locativi) registrati riguardanti l’immobile pignorato né \_\_\_\_\_ ;
- in data 03/03/2020 il sottoscritto C.T.U. ha depositato, all’ufficio tecnico comunale di Montalto Uffugo (CS), Servizio Territorio, istanza di accesso agli atti e rilascio di documentazione tecnica riguardante l’immobile pignorato; in particolare, con tale istanza (allegato n. 8 della presente e relativo protocollo assegnato, n. 5149 del 04/03/2020), riportando che nell’atto del Notaio \_\_\_\_\_ è dichiarato che l’immobile oggetto di pignoramento è stato costruito in data anteriore al 01/09/1967 in conformità alle disposizioni urbanistiche dell’epoca, è stato comunque chiesto di poter acquisire tutta la documentazione progettuale e le eventuali autorizzazioni e certificazioni (permessi di costruire, concessioni edilizie, licenze edilizie, varianti e/o sanatorie a tali titoli abilitativi, D.I.A., S.C.I.A., certificato di agibilità e/o di abitabilità, ecc.) sia a nome \_\_\_\_\_ che delle precedenti proprietarie \_\_\_\_\_ ;



- in data 31/03/2020 il sottoscritto C.T.U. ha depositato telematicamente, indirizzandola all'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Montalto Uffugo, richiesta di certificato di stato civile (allegato n. 9 della presente) riguardante la \_\_\_\_\_ ;
- nella stessa giornata del 31/03/2020 l'Ufficio Stato Civile del Comune di Montalto Uffugo (CS) ha inviato, a mezzo pec, al sottoscritto C.T.U., il certificato di \_\_\_\_\_ , il certificato di \_\_\_\_\_ , il certificato di \_\_\_\_\_ , il certificato di \_\_\_\_\_ e il certificato di \_\_\_\_\_ di quest'ultimo (tutti riportati nell'allegato n. 10 della presente);
- in data 12/04/2020 il sottoscritto C.T.U. ha depositato richiesta di proroga termini di 20 giorni (allegato n. 11) per completare le operazioni peritali, per terminare la relazione e gli allegati e per il deposito della relazione e dei relativi allegati, oltre che per l'invio alle parti creditrice e debitrice;
- in data 06/05/2020, accogliendo la richiesta di proroga del C.T.U., il G.E. ha rinviato l'udienza dal 12/05/2020 al 10/11/2020, concedendo al sottoscritto C.T.U. termine fino al 07/10/2020 per il deposito dell'elaborato peritale e concedendo medesimo termine per precisare se oggetto di pignoramento sia, anche parzialmente, l'abitazione principale del debitore;
- in data 12/07/2020 il sottoscritto C.T.U. ha depositato richiesta di attestazione, indirizzata all'ufficio tributi del Comune di Montalto Uffugo,





per conoscere se l'immobile oggetto di pignoramento rappresenti o meno abitazione principale per (allegato n. 17 della presente);

- in data 15/07/2020 l'ufficio tributi del Comune di Montalto Uffugo ha attestato che, effettivamente, l'immobile pignorato rappresenta abitazione principale (allegato n. 18 della presente);
- in data 23/07/2020 il sottoscritto C.T.U. si è recato presso gli uffici tecnici del Comune di Montalto Uffugo per disaminare, selezionare ed estrarre copia di tutta la documentazione tecnica necessaria all'espletamento dell'incarico (allegato n. 19 della presente).

#### TUTTO CIÒ PREMESSO

il C.T.U., esaminati gli atti presenti presso la Cancelleria della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cosenza, effettuati il sopralluogo e le operazioni tecniche presso l'immobile pignorato, effettuate le necessarie ricerche, in particolare presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Cosenza (attestazione sull'esistenza di contratti di locazione), presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio (visura catastale storica, visura ipotecaria e copia accatastamento riportate in allegato), esaminato il titolo di proprietà della parte debitrice riguardante l'immobile oggetto di pignoramento, effettuate vaste indagini di mercato al fine di stabilire il valore più probabile di mercato, avendo redatto gli elaborati grafici di cui all'allegato n.



12 e la documentazione fotografica di cui all'allegato n. 13, avendo raccolto ed elaborato le quotazioni O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate (allegato n. 14) e le offerte relative ad annunci immobiliari (allegato n. 15), avendo provveduto ad effettuare l'inquadramento territoriale dell'immobile pignorato (allegato n. 16), avendo ricevuto ed esaminato l'attestazione dell'ufficio tributi del Comune di Montalto Uffugo (allegato n. 18) ed avendo ritirato ed esaminato la documentazione tecnica presso gli uffici tecnici del Comune di Montalto Uffugo (allegato n. 19),

#### DEPOSITA

la propria Relazione di Consulenza Tecnica.



## **2. SVOLGIMENTO INCARICO DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**2.1. Verifiche preliminari: verifica della completezza della documentazione e descrizione sommaria dei beni per i quali la documentazione è valida e completa.** Verificare, prima di ogni attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controllando la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento), restituendo gli atti al G.E., senza altra attività, nell'ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardino tutti i beni pignorati, descrivendo sommariamente i beni e procedendo alla redazione della perizia per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa.

La documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cod. proc. civ., prodotta dal creditore pignorante per l'immobile sito in Montalto Uffugo

, è valida e completa.



In particolare, il creditore ha optato per il deposito della certificazione sostitutiva del certificato ipotecario ventennale rilasciato dal Notaio \_\_\_\_\_ ; tale certificazione riporta la data del 09/05/2017.

Da tale certificazione risulta che l'immobile pignorato è in proprietà per i diritti di 1/1 di \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, ed è un'unità immobiliare sita in Montalto Uffugo riportata in Catasto Fabbricati di Montalto Uffugo (CS) al \_\_\_\_\_ , zona censuaria \_\_\_\_\_ , piano \_\_\_\_\_ , categoria \_\_\_\_\_ (abitazione di \_\_\_\_\_ ), classe \_\_\_\_\_ , consistenza vani 2, rendita catastale euro \_\_\_\_\_ , superficie catastale totale mq \_\_\_\_\_ , superficie catastale escluse aree scoperte mq \_\_\_\_\_ .

Tali dati catastali, dalle verifiche effettuate dal sottoscritto C.T.U. attraverso la richiesta e il rilascio della visura catastale storica presso l'Agenzia delle Entrate, risultano completi e corretti.

Dalla certificazione notarile risulta altresì che l'immobile oggetto di pignoramento è libero da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli ad eccezione di:

- ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo per atto a rogito del Notaio \_\_\_\_\_ (repertorio \_\_\_\_\_ ), iscrizione del \_\_\_\_\_ , a favore della Banca di \_\_\_\_\_ , con sede in \_\_\_\_\_



, contro ,  
, per la complessiva somma di euro , di cui  
euro di capitale;

- ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per  
atto a rogito del Notaio del giorno (repertorio  
) , iscrizione del ., a  
favore della Banca di , con sede  
in , contro (

), ( ),

( ) e (

), per la complessiva somma di euro  
, di cui euro di capitale;

- pignoramento immobiliare per verbale di pignoramento del Tribunale di  
Cosenza del (repertorio ), trascritto il

, a favore della Banca

, contro ( ),

( ),

( ), ( ) e

( ).



Inoltre, con riguardo alla provenienza dell'unità immobiliare pignorata, nella certificazione a firma del Notaio \_\_\_\_\_, è riportato che l'immobile è pervenuto \_\_\_\_\_ a con atto a rogito del Notaio \_\_\_\_\_ (repertorio \_\_\_\_\_), trascritto il \_\_\_\_\_, con cui \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) e \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) vendevano a \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) la piena proprietà dell'immobile pignorato.

Per quanto sopra, il periodo per il quale è stato emesso il certificato notarile sostitutivo del certificato ipotecario ventennale ( \_\_\_\_\_ ) e depositato in atti è abbondantemente superiore a venti anni a ritroso della trascrizione del pignoramento, quest'ultima avvenuta il \_\_\_\_\_.

Con riguardo all'estratto catastale questo è contenuto nella certificazione sostitutiva del certificato ipotecario ventennale rilasciato dal Notaio Dott. \_\_\_\_\_, dove sono riportati in maniera corretta i dati catastali dell'immobile oggetto di pignoramento.

Non risulta, invece, in atti depositati dal creditore precedente alcun certificato di stato civile della \_\_\_\_\_. A tal proposito, il sottoscritto C.T.U. ha richiesto tale certificato al Comune di Montalto Uffugo (vedi richiesta di cui all'allegato n. 9 della presente). La certificazione richiesta è stata inviata dal Comune di Montalto Uffugo (allegato n. 10 della presente) in maniera completa.



**2.2. Primo quesito: identificazione del bene, dei confini e dei dati catastali; formazione, ove opportuno, dei lotti.** 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.

Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto a disaminare tutti i documenti depositati, a richiedere l'atto di compravendita attraverso cui la debitrice ha acquistato l'immobile pignorato, a richiedere (presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza) la scheda planimetrica catastale dell'immobile pignorato (cioè l'accatastamento) e la visura catastale storica.

Si può affermare che, dalla disamina dei documenti presenti in banca dati catastale, l'immobile oggetto di pignoramento è un'abitazione

(categoria catastale ), disposta su due livelli (piano terra e piano primo, mentre nella realtà vi è anche un terzo livello soprastante il primo piano) sita in Montalto Uffugo (CS) alla ( ) e riportata al N.C.E.U. al , zona censuaria , categoria di classe , consistenza catastale vani , rendita euro . Dal sopralluogo effettuato, oltre al suddetto livello non riportato nella



scheda planimetrica catastale, mancano anche un balconcino e una piccola corte esterna presenti sullo stesso livello del piano primo.

L'abitazione confina con immobile riportato al subalterno 2 della stessa particella , con immobile di cui al subalterno 4 della stessa particella e con vicolo privato.

Riguardo alla eventuale formazione di più lotti per la vendita, il sottoscritto C.T.U. fa rilevare che l'abitazione presenta un ingresso al piano terra e un ingresso al piano primo, ma che per l'esigua superficie del piano terra sarebbe controproducente, ai fini della vendita del bene, formare più lotti.

Inoltre, sia un frazionamento verticale che un frazionamento orizzontale del bene è inopportuno, dato che, per come si può evincere dalle piante dell'immobile redatte dal sottoscritto C.T.U. sulla base dei dati metrici reali derivanti dalle numerose misurazioni effettuate nel corso del sopralluogo: le cucine sono poste sullo stesso lato; il piano terra, oltre che il primo piano sono sprovvisti di locali igienico sanitari; il terzo livello (non riportato in catasto) è accessibile solo da scala interna percorribile dal subalterno 4.

In definitiva, è da escludere un progetto di comoda divisione del bene sia per la scarsa consistenza del bene, sia perché non vi è modo di creare due o più lotti indipendenti che abbiano tutti i requisiti di funzionalità; vi sarebbe altresì una forte inconvenienza economica per gli eventuali interventi da realizzare, anche in considerazione dello scarso valore del bene.





**2.3. Secondo quesito: descrizione sommaria del bene, enunciazione delle caratteristiche oggettive dell'immobile e possibilità di vendita immobiliare soggetta ad I.V.A..** 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 I.V.A. per l'imponibilità I.V.A. essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.

Il bene è sito in Montalto Uffugo (CS) ed è riportato in Catasto Fabbricato al \_\_\_\_\_, ed è sito alla Via \_\_\_\_\_ (oggi \_\_\_\_\_). Fa parte di un fabbricato a più livelli costruito in epoca anteriore al 01/09/1967.

Si tratta di un'abitazione ultrapopolare, accessibile esternamente dal piano terra da \_\_\_\_\_ attraverso vicolo ed esternamente dal primo piano attraverso scala esterna e piccola corte pavimentata privata; il piano terra e il primo piano sono internamente comunicanti tra di loro attraverso scala interna, mentre il terzo livello è accessibile solo attraverso scala interna percorribile dal subalterno 4 (come peraltro riportato nel verbale di sopralluogo).

Le strutture dell'immobile oggetto di pignoramento, così come quelle dell'intero fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in questione, sono in muratura portante in pietrame e laterizi. Lo spessore delle pareti murarie è variabile e



raggiunge 70 cm. Le tramezzature divisorie interne del piano secondo sono realizzate in laterizio forato.

Il pavimento, per gli interni del piano terra, è composto da mattonelle in gres porcellanato, così come anche la scala interna tra piano terra e primo piano è rivestita con alzate a pedate di gres porcellanato; per il primo piano, vi sono due pavimenti di diversa colorazione per la cucina e per l'altro vano, il materiale utilizzato anche in questo caso è il gres porcellanato; la scala interna del subalterno 4 che permette l'accesso al secondo piano dell'immobile pignorato è in cotto (sia alzate che pedate), mentre il pavimento del secondo piano è in ceramica, così come anche il rivestimento del bagno; le mattonelle del terrazzo del secondo piano sono in clinker da esterno, mentre gli spazi esterni del primo piano sono rivestiti in porfido.

Il portoncino di ingresso dell'immobile è in legno, così come sono in legno tutti gli infissi esterni ed interni, con vetro singolo e privi di taglio termico; gli infissi esterni ed interni del secondo piano sono in alluminio; le porte interne sono anch'esse in legno.

L'immobile consta di: cucina (con superficie calpestabile di mq 18,80), sottoscala (di superficie calpestabile pari a 2,15), al piano terra; vano scala di comunicazione tra piano terra e primo piano di mq 3,88; salone (con superficie calpestabile di mq 28,12), cucina (di superficie calpestabile pari a mq 20,50) e ripostiglio (con superficie calpestabile di mq 1,44), oltre che balconcino di mq



2,36 e piccola area di corte esterna di mq 1,51, al primo piano; disimpegno (con superficie calpestabile di mq 5,38), due stanze da letto (di superficie calpestabile rispettiva pari a mq 13,50 e mq 19,10) e bagno (con superficie calpestabile di mq 5,89), oltre che terrazzino di mq 7,59, al secondo piano.

La superficie lorda interna del primo livello dell'abitazione è di mq 31,36, quella del secondo livello è di mq 71,36, quella del terzo livello è di mq 57,49.

Pertanto, la superficie lorda interna complessiva (cioè comprensiva dell'ingombro delle tramezzature interne e delle tamponature) è di mq 160,21.

La superficie esterna complessiva è di mq 11,46, di cui mq 2,36 per il balconcino del primo piano, mq 1,51 per la piccola corte esterna al primo piano e mq 7,59 per il terrazzo del secondo piano.

L'appartamento è dotato dei seguenti impianti:

- idrico-sanitario, con attacchi e scarichi presenti nelle cucine (del piano terra e del primo piano) e per il bagno posto al secondo piano;
- elettrico, con almeno un punto luce, diverse prese (comprese prese TV) ed interruttori per ogni ambiente.

Non è invece presente l'impianto termico, se non per quanto riguarda la predisposizione per gli attacchi agli apparecchi di emissione termica e per quanto riguarda una semplice bombola del gas collegata alla cucina del piano terra (posizionata nel sottoscala).

Non vi è presenza di altri impianti tecnologici.



Sono presenti numerosi segni di umidità in ciascun ambiente che compone l'immobile oggetto di pignoramento, così come si può evincere dall'ampia documentazione fotografica allegata alla presente relazione.

L'immobile non può considerarsi in buono stato di manutenzione; di tale circostanza se ne tiene conto nella stima operata dal sottoscritto.

In relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972, la vendita immobiliare non può essere soggetta ad I.V.A. in quanto l'immobile è di proprietà di privati cittadini ( ).

Dunque, non può sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione I.V.A..

**2.4. Terzo quesito: indicazione, per le costruzioni iniziate prima del 02/09/1967, della data di inizio della costruzione.** 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.

L'immobile oggetto di pignoramento è stato costruito, per come dichiarato ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 40 e 41 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 nell'atto pubblico per Notaio (allegato n. 6 della presente), in data anteriore al 01/09/1967, in conformità alle disposizioni urbanistiche dell'epoca.



Non risulta in atti altra documentazione che possa far risalire all'epoca esatta di costruzione dell'immobile in questione. In via presumibile, attraverso l'ispezione visiva effettuata nel corso del sopralluogo del 27/01/2020, il sottoscritto C.T.U. può affermare che per quanto riguarda il piano terra e il primo piano dell'immobile la loro costruzione possa risalire agli inizi del Novecento, mentre, per ciò che concerne il secondo piano (non riportato né nelle planimetrie catastali né nella visura catastale storica) è verosimile affermare, per le tecniche costruttive ed i dettagli delle lavorazioni edili, che esso sia stato realizzato in epoca posteriore.

Per l'immobile oggetto di pignoramento il sottoscritto C.T.U. ha richiesto l'accesso a tutta la documentazione tecnica depositata presso gli uffici tecnici del Comune di Montalto Uffugo; dagli atti depositati presso il Comune di Montalto Uffugo risulta una denuncia di inizio attività per opere interne, di restauro e di risanamento conservativo, protocollata al n. .

Tale D.I.A. ha riguardato unicamente il piano primo dell'immobile pignorato, oltre che lo stesso livello del subalterno 4, così come si può evincere dagli elaborati grafici di cui all'allegato n. 19 della presente. Nella relazione tecnica di tale D.I.A. è riportato che il fabbricato si compone di piano terra, piano primo e piano secondo, costruito in data antecedente al 01/09/1967.



**2.5. Quarto quesito: accertamento, per le costruzioni iniziate dopo il 02/09/1967, del titolo edilizio; effettuazione del controllo della possibilità di sanatoria nel caso di opere abusive.** 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 specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettuare 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, verificare 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, verificare, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Il piano terra e il primo piano dell'immobile, sia per quanto dichiarato nell'atto pubblico per \_\_\_\_\_ (allegato n. 6 della presente) sia per \_\_\_\_\_



quanto potuto osservare dal sottoscritto C.T.U., sono stati costruiti in epoca anteriore al 02/09/1967.

Per quanto riguarda, invece, il livello soprastante al primo piano, lo stesso, come già riportato, non è presente in banca dati catastale. A tal uopo il sottoscritto ha richiesto, agli uffici tecnici comunali di Montalto Uffugo (CS), di poter acquisire tutta la documentazione progettuale e le eventuali autorizzazioni e certificazioni (permessi di costruire, concessioni edilizie, licenze edilizie, varianti e/o sanatorie a tali titoli abilitativi, D.I.A., S.C.I.A., certificato di agibilità e/o di abilitabilità, ecc.). Come già riportato nel precedente paragrafo, nella relazione tecnica della D.I.A. \_\_\_\_\_, è stato dichiarato che il fabbricato si compone di piano terra, piano primo e piano secondo, costruito in data antecedente al 01/09/1967.

## **2.6. Quinto quesito: acquisizione del certificato di destinazione urbanistica.**

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

Poiché il bene oggetto di pignoramento è un'unità immobiliare riportata nel Catasto Fabbricati (e non nel Catasto Terreni), allora non è acquisibile la mappa censuaria né è possibile richiedere il certificato di destinazione urbanistica proprio perché trattasi di un fabbricato e non di un terreno.



Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto a richiedere presso l’Agenzia delle Entrate di Cosenza, in data 30/01/2020, copia della planimetria in atti del catasto al fine di poter stabilire la conformità della situazione catastale rispetto a quella reale riscontrata dal sottoscritto C.T.U. nel corso del sopralluogo effettuato.

**2.7. Sesto quesito: identificazione catastale dell’immobile e rispondenza con i dati specificati nell’atto di pignoramento; acquisizione della scheda catastale.** 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 in questione è identificato catastalmente con i seguenti dati: foglio \_\_\_\_\_, particella \_\_\_\_\_, subalterno \_\_\_\_\_, zona censuaria \_\_\_\_\_, categoria \_\_\_\_\_ di classe \_\_\_\_\_, consistenza vani \_\_\_\_\_, totale superficie catastale mq \_\_\_\_\_ (di cui mq \_\_\_\_\_ totale escluse le aree scoperte), rendita catastale euro \_\_\_\_\_.





Dalla disamina dell'atto di pignoramento risulta che l'immobile pignorato è proprio l'abitazione riportata in catasto fabbricati di Montalto Uffugo (CS) al foglio , particella , sub. .

Sono necessarie operazioni per l'aggiornamento catastale, dato che la situazione catastale del piano terra e del piano primo è difforme alla situazione reale dell'immobile e dato che il secondo piano è completamente inesistente in banca dati catastale. A tal proposito il sottoscritto ha provveduto, in data 30/01/2020, ad acquisire la scheda planimetrica catastale (vedi allegato n. 2 della presente) presente in banca dati catastale, oltre che, nella stessa data del 30/01/2020, la visura catastale storica dell'immobile (vedi allegato n. 3 della presente).

Il sottoscritto ha, altresì, provveduto e redigere gli elaborati grafici di cui all'allegato n. 12 della presente, che rappresenterebbero le schede planimetriche di aggiornamento da depositare in catasto.

Inoltre, per rendere esaustivo e completo l'aggiornamento catastale bisognerà compilare la pratica Do.C.Fa da parte di un tecnico abilitato, inserendo l'elaborato planimetrico riguardante l'intera particella del foglio di Montalto Uffugo (dato che quest'ultimo non è mai stato redatto e dato che, di conseguenza, non è presente nella banca dati catastale).

**2.8. Settimo quesito: indicare se la parte eseguita era intestataria dell'immobile in forza di atto regolarmente trascritto, specificando gli**



**eventuali proprietari indivisi; indicare se, eventualmente, la quota dell'esecutato sia divisibile.** 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.

La parte esecutata, cioè \_\_\_\_\_, era intestataria dell'unità immobiliare pignorata in forza di atto regolarmente trascritto. Il titolo di proprietà è rappresentato dall'atto di compravendite per

(repertorio \_\_\_\_\_), registrato a Cosenza

e trascritto a Cosenza

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, ha acquistato l'immobile oggetto di pignoramento dalle \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) e \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ), dichiarando un prezzo di £ \_\_\_\_\_.

Non vi sono altri comproprietari indivisi dell'immobile in questione.





Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto a ricostruire le 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, a verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale.

Come si può evincere dal titolo di proprietà dell'immobile in questione da tutte le vicende relative al ventennio precedente all'atto di pignoramento, non risulta gravare sull'immobile pignorato alcun vincolo storico, artistico, alberghiero, di inalienabilità o di indivisibilità. Non sono presenti nemmeno oneri o vincoli di natura condominiale né l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Con riguardo all'immobile pignorato e al terreno su cui è stato realizzato l'immobile sono state riscontrate le seguenti trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie:

a) ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo per atto a rogito del \_\_\_\_\_ (repertorio \_\_\_\_\_),  
iscrizione del \_\_\_\_\_, a favore della Banca di \_\_\_\_\_,  
\_\_\_\_\_ , con sede in \_\_\_\_\_ ,  
contro \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ),  
( \_\_\_\_\_ ) e \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ),  
per la complessiva somma di euro \_\_\_\_\_ , di cui euro \_\_\_\_\_  
di capitale;



b) ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per atto a rogito del \_\_\_\_\_ (repertorio \_\_\_\_\_), iscrizione \_\_\_\_\_, a favore della Banca di \_\_\_\_\_, con sede in \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_), \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_), \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_) e \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_), per la complessiva somma di euro \_\_\_\_\_, di cui euro \_\_\_\_\_ di capitale;

c) pignoramento immobiliare per verbale di pignoramento del Tribunale di Cosenza del \_\_\_\_\_ (repertorio \_\_\_\_\_), trascritto il \_\_\_\_\_ ai \_\_\_\_\_, a favore della Banca \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_), \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_), \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_) e \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_).

Non vi sono altri oneri, pesi, servitù e passaggi se non quelli già indicati in precedenza.



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

L'immobile in questione è sito, come più volte riportato in precedenza, in Montalto Uffugo alla (oggi ), nel centro storico dello stesso comune della Valle del Crati.

L'abitazione pignorata è sita in zona centrale, a circa 200 metri dal Municipio; dunque, la zona in cui è sita l'abitazione oggetto di pignoramento è provvista di tutte le opere di urbanizzazione primarie e secondarie e, quindi, vi è la presenza della rete idrica e fognaria, della rete di illuminazione pubblica, della rete di distribuzione del metano, di strade e parcheggi.



Nelle immediate vicinanze sono presenti tutti i servizi, molteplici luoghi di culto religioso ed innumerevoli attività commerciali e produttive: il Comando della Stazione dei Carabinieri di Montalto Uffugo, l'ufficio postale, l'Istituto Comprensivo Montalto Centro, la Chiesa ed ex Convento del Carmine, la Chiesa di San Giacomo, l'Ente religioso delle Suore Minime della Passione, la Chiesa di San Francesco di Paola, supermercati, farmacie, filiali bancarie, bar, gelaterie, negozi di generi alimentari, tabaccherie, negozi di abbigliamento, negozi di prodotti per la casa e per la cura della persona, negozi per l'agricoltura, laboratori artigianali di vario genere, officine.

L'immobile dista circa 13 km dallo svincolo autostradale di Montalto Uffugo (autostrada A2, detta anche del Mediterraneo) e può essere raggiunto da tale svincolo, sito in località Taverna, tramite Strada Provinciale 102 attraversando Via Pianette, oppure tramite Strada Provinciale 241 attraversando Via Monachelle e percorrendo Via Madonna delle Grazie, oppure, infine, tramite Strada Provinciale 241 attraversando Via Mascagni e percorrendo Via Lucchetta. Tale ultimo percorso può essere affrontato anche dalla località Settimo di Montalto Uffugo, distante dall'immobile circa 10 km.

L'immobile dista, altresì, circa 14,5 km dall'Università della Calabria e circa 30 km dal capoluogo di provincia, Cosenza, percorrendo il tratto autostradale che collega Cosenza con Montalto Uffugo.



L'immobile ha un ingresso indipendente posto a piano terra ed è accessibile dalla strada comunale ; è accessibile altresì dal primo piano mediante scala comune accessibile dal subalterno 4 (si ricorda l'immobile in questione è riportato al , foglio di mappa ).

Per effettuare una valutazione il più possibile equa ed oggettiva di tale abitazione, riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Montalto Uffugo al foglio particella , subalterno , si è tenuto conto dei prezzi di mercato correnti praticati in Montalto Uffugo per fabbricati ad uso abitativo di caratteristiche analoghe, siti nella stessa zona dell'immobile oggetto di stima o in zona simile. Il sottoscritto C.T.U. ha effettuato vaste indagini di mercato presso le agenzie immobiliari e presso i siti internet delle principali aziende che operano sul mercato immobiliare (Tecnocasa, Immobiliare, Idealista, ecc.) confrontando i valori raccolti con quelli presenti nel database dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate.

Il sottoscritto C.T.U. ha fatto riferimento a dati oggettivi quali quelli riportati nel database dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, adottando il criterio comparativo di stima e adattando i valori correnti di mercato alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dell'immobile oggetto di pignoramento.

In particolare, il sottoscritto C.T.U. ha provveduto a raccogliere i dati dell'ultimo triennio disponibili dalla pagina web delle quotazioni immobiliari





dell'Agenzia delle Entrate, dal primo semestre dell'anno 2017 al secondo semestre dell'anno 2019 (ultimo semestre pubblicato disponibile), facendo riferimento alla zona di riferimento centrale di Montalto Uffugo e ad abitazioni di tipo economico.

Dall'analisi dei dati raccolti è stato riscontrato, dal sottoscritto C.T.U., che il valore minimo registrato nell'ultimo triennio per abitazioni di tipo economico, site nella stessa zona dell'immobile oggetto di pignoramento è stato di euro 510,00/mq, mentre il valore massimo registrato nell'ultimo triennio per abitazioni di tipo economico, site nella stessa zona dell'immobile oggetto di pignoramento, è stato di euro 770,00/mq. Il valore medio riscontrato nell'ultimo triennio per tale tipologia abitativa è di euro 640,00/mq.

Il sottoscritto C.T.U., tra i numerosi annunci immobiliari presenti per abitazioni site nella città di Montalto Uffugo, ha individuato ben quattro immobili con caratteristiche analoghe e siti nella stessa zona dell'immobile oggetto di pignoramento:

- 1) appartamento all'asta sito in Contrada Scifo di Montalto Uffugo, prezzo di stima euro 140.051,10, mq 232,45, valore unitario euro 602,50/mq;
- 2) appartamento all'asta sito in Via Gagliopo di Montalto Uffugo, prezzo di stima euro 84.000,00, mq 140,00, valore unitario euro 600,00/mq;
- 3) appartamento all'asta sito in Via Giulio Romano di Montalto Uffugo, prezzo di stima euro 64.500,00, mq 147,00, valore unitario euro 438,78/mq;



4) appartamento in vendita sito nel centro storico di Montalto Uffugo, prezzo di vendita euro 49.000, mq 95, valore unitario euro 515,79/mq.

Il valore medio di tali quattro immobili all'asta e in vendita, con caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile oggetto di pignoramento, è di euro 539,27/mq, rientrando nell'intervallo di valori minimo e massimo registrato e riscontrato dai dati O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate nell'ultimo triennio, compreso tra euro 510,00/mq ed euro 770,00/mq.

L'immobile presenta alcune caratteristiche intrinseche che ne decrementano il valore di mercato rispetto al valore medio riscontrabile dall'O.M.I. (euro 640,00/mq), quali la vetustà dell'immobile (presumibilmente l'epoca di inizio costruzione risale agli inizi del Novecento), le condizioni attuali di conservazione dell'immobile (considerati gli effetti causati dalla presenza di umidità) e la mancanza dell'allaccio all'impianto di riscaldamento, oltre che per la mancanza di caldaia ed apparecchi di emissione termica.

Come riportato al precedente paragrafo 2.3 della presente, la superficie lorda interna del primo livello dell'abitazione è di mq 31,36, quella del secondo livello è di mq 71,36, quella del terzo livello è di mq 57,49. Pertanto, la superficie lorda interna complessiva (cioè comprensiva dell'ingombro delle tramezzature interne e delle tamponature) è di mq 160,21. La superficie esterna complessiva è di mq 11,46, di cui mq 2,36 per il balconcino del primo piano, mq 1,51 per la piccola corte esterna al primo piano e mq 7,59 per il terrazzo del secondo piano.



Ai fini del calcolo della superficie commerciale dell'immobile, la superficie lorda interna complessiva di mq 160,21 viene computata per intero, la superficie del balconcino del primo piano e del terrazzo del secondo piano, complessivamente pari a mq 9,95 (mq 2,36 + mq 7,59), viene computata per 1/3, ottenendo così una superficie di mq 3,32 e, infine, la superficie della piccola corte esterna di mq 1,51 viene computata per 1/10, ottenendo così una superficie di mq 0,15.

Pertanto, la superficie commerciale complessiva dell'immobile è di mq 163,68 (mq 160,21 + mq 3,32 + mq 0,15).

Dunque, il valore complessivo stimato dal sottoscritto C.T.U., sulla base del valore medio indicato dall'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate, per l'abitazione oggetto di pignoramento è mq 163,68 x euro 640,00 /mq = euro 104.755,20.

Tenendo conto degli adeguamenti e delle correzioni di stima, da applicare, oltre che per le caratteristiche intrinseche che deprezzano il valore dell'immobile (per come riportato in precedenza), per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e per l'aggiornamento catastale, è congruo effettuare una decurtazione forfettaria del prezzo in misura del 30%, pervenendo ad un valore unitario di euro 448,00/mq.

In definitiva, il valore finale del bene, al netto della decurtazione forfettaria del 30%, è di **euro 73.328,64** (euro settantatremilatrecentoventotto/64), calcolato come euro 448,00/mq moltiplicato per la superficie commerciale complessiva di mq 163,68.



**2.11. Decimo quesito: formazioni di lotti per gruppi omogenei.** 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.

Per quanto già illustrato in precedenza, l'immobile in questione non è divisibile in natura. Pertanto, avendo già espresso il giudizio di indivisibilità, si è proceduto, nel precedente paragrafo 2.10, alla stima dell'intera abitazione.

**2.12. Undicesimo quesito: accertamento dello stato di possesso del bene e di vincoli ed oneri, anche di natura condominiale.** 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 dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

L'immobile è libero, tranne che per gli atti pregiudizievoli gravanti.

Il titolo legittimante di possesso è l'atto di compravendita del \_\_\_\_\_ a  
rogito del \_\_\_\_\_ (repertorio \_\_\_\_\_), trascritto a Cosenza ai

Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto ad effettuare verifiche presso l'Agenzia delle Entrate per accertarsi se sull'immobile gravano vincoli di tipo locativo e/o se sono in essere contratti di locazione.

Come risulta dal sistema informativo dell'Anagrafe Tributaria e per come attestato dall'Agenzia delle Entrate, per l'immobile oggetto di pignoramento non risulta in essere alcun contratto di locazione o simili.



Dalla documentazione in atti non risultano nemmeno gravare vincoli di natura condominiale.

L'immobile in questione non fa parte di un condominio; dunque, non vi è un importo per spese di gestione e manutenzione di tipo condominiale né vi possono essere spese straordinarie deliberate.

Altre spese fisse riguardano la T.A.R.I. (ex T.A.R.S.U.), da calcolare in base a quanto stabilito di anno in anno dal Comune di Montalto Uffugo e dipendente sia dal numero di occupanti che dalla superficie dell'immobile.

Per quanto riguarda I.M.U. e T.A.S.I., l'eventuale esborso di tali tributi dipenderà dal fatto se l'immobile risulterà o meno seconda casa per l'aggiudicatario. Se per l'aggiudicatario l'immobile dovesse risultare prima casa allora I.M.U. e T.A.S.I., nel caso di specie, sono tributi non dovuti.

Ulteriori spese fisse riguardano le quote fisse per i servizi di erogazione dell'acqua e dell'elettricità, che però presentano anche parte variabile in base ai consumi.

Non risulta alcun vincolo storico, artistico, alberghiero, di inalienabilità o di indivisibilità. Non vi è l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Sull'immobile in questione grava il pignoramento immobiliare trascritto il  
, a favore della Banca



Inoltre, grava ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo per atto a rogito del \_\_\_\_\_ (repertorio \_\_\_\_\_), iscrizione del \_\_\_\_\_, a favore della Banca \_\_\_\_\_, per la complessiva somma di euro \_\_\_\_\_, di cui euro \_\_\_\_\_ di capitale.

Grava altresì ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per atto a rogito del \_\_\_\_\_ (repertorio \_\_\_\_\_), iscrizione del \_\_\_\_\_, a favore della Banca \_\_\_\_\_, con sede in \_\_\_\_\_, per la complessiva somma di euro \_\_\_\_\_, di cui euro \_\_\_\_\_ di capitale.

**2.13. Dodicesimo quesito: accertamento della presenza di procedure espropriative per pubblica utilità.** Accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Non risulta in essere alcuna procedura espropriativa per pubblica utilità avente ad oggetto l'immobile pignorato.



**2.14. Tredicesimo quesito: allegare le planimetrie dell'immobile e la documentazione fotografica.** Allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.

Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto ad elaborare gli schemi grafici, attraverso un software di tipo Cad, e tutti i rilievi metrici effettuati nel corso del sopralluogo. In particolare, nell'allegato n. 12 della presente, sono riportate le piante dei tre livelli dell'immobile pignorato, in scala 1:100, con la destinazione d'uso di ciascun ambiente.

La documentazione fotografica, raffigurante per almeno un fotogramma ciascun ambiente di cui è composta l'abitazione, è riportata all'allegato n. 13 della presente.

**2.15. Quattordicesimo quesito: precisare se oggetto di pignoramento sia, anche parzialmente, l'abitazione principale del debitore.**

Il sottoscritto C.T.U., dalla disamina della certificazione di stato civile rilasciata dal Comune di Montalto Uffugo (CS), ha potuto constatare che

è residente in Montalto Uffugo (CS) (in Via

è sito l'immobile pignorato). Inoltre, il sottoscritto C.T.U. ha provveduto altresì a richiedere all'ufficio tributi del Comune di Montalto Uffugo (CS) se l'immobile pignorato rappresenti o meno abitazione principale per





, chiedendo altresì se avesse pagato tributi I.M.U. dall'anno 2017 (anno del pignoramento) all'anno 2020.

Dall'attestazione prodotta dall'ufficio tributi del Comune di Montalto Uffugo (CS) risulta che l'abitazione oggetto di pignoramento costituisce abitazione principale.

Piane Crati (CS), li 24/07/2020

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
(Ing. Papaianni Francesco)



## ELENCO ALLEGATI:

- 1) copia verbale di sopralluogo del C.T.U. del 27/01/2020;
- 2) scheda planimetrica catastale dell'immobile oggetto di pignoramento;
- 3) visura catastale storica e relativo prospetto di liquidazione;
- 4) visura ipotecaria e relativo prospetto di liquidazione;
- 5) richiesta documentazione presso Agenzia Entrate, per verifica presenza di vincoli e contratti locativi;
- 6) atto per \_\_\_\_\_ e relativa nota di trascrizione;
- 7) attestazione Agenzia delle Entrate riguardo a presenza di vincoli e contratti locativi;
- 8) richiesta di documentazione tecnica depositata presso il Comune di Montalto Uffugo;
- 9) richiesta di certificato di stato civile riguardante \_\_\_\_\_ ;
- 10) certificazione stato civile rilasciato dal Comune di Montalto Uffugo;
- 11) istanza di proroga dei termini di deposito C.T.U.;
- 12) elaborati grafici, in scala 1:100, redatti dal sottoscritto C.T.U.;
- 13) documentazione fotografica;
- 14) quotazioni O.M.I. Agenzia delle Entrate;
- 15) offerte relative ad annunci immobiliari;
- 16) inquadramento territoriale immobile pignorato;
- 17) richiesta attestazione indirizzata al Comune di Montalto Uffugo - ufficio tributi;
- 18) attestazione ufficio tributi del Comune di Montalto Uffugo;
- 19) documentazione tecnica estratta presso il Comune di Montalto Uffugo e relativo pagamento dei diritti di segreteria;
- 20) foglio riassuntivo.



## INDICE

1. PREMESSA CONSULENZA TECNICA D’UFFICIO .....	pag. 1
2. SVOLGIMENTO INCARICO DI CONSULENZA TECNICA D’UFFICIO .....	pag. 18
2.1. Verifiche preliminari: verifica della completezza della documentazione e descrizione sommaria dei beni per i quali la documentazione è valida e completa.....	pag. 18
2.2. Primo quesito: identificazione del bene, dei confini e dei dati catastali; formazione, ove opportuno, dei lotti.....	pag. 22
2.3. Secondo quesito: descrizione sommaria del bene, enunciazione delle caratteristiche oggettive dell’immobile e possibilità di vendita immobiliare soggetta ad I.V.A. ....	pag. 24
2.4. Terzo quesito: indicazione, per le costruzioni iniziate prima del 02/09/1967, della data di inizio della costruzione.....	pag. 27
2.5. Quarto quesito: accertamento, per le costruzioni iniziate dopo il 02/09/1967, del titolo edilizio; effettuazione del controllo della possibilità di sanatoria nel caso di opere abusive .....	pag. 29
2.6. Quinto quesito: acquisizione del certificato di destinazione urbanistica .....	pag. 30
2.7. Sesto quesito: identificazione catastale dell’immobile e rispondenza con i dati specificati nell’atto di pignoramento; acquisizione della scheda catastale.....	pag. 31



2.8. Settimo quesito: indicare se la parte eseguita era intestataria dell'immobile in forza di atto regolarmente trascritto, specificando gli eventuali proprietari indivisi; indicare se, eventualmente, la quota dell'esecutato sia divisibile .....	pag. 32
2.9. Ottavo quesito: verifica dell'esatta provenienza dei beni pignorati in relazione al ventennio precedente al pignoramento; indicazioni di eventuali formalità, vincoli e oneri .....	pag. 34
2.10. Nono quesito: determinazione del valore commerciale dell'immobile pignorato .....	pag. 37
2.11. Decimo quesito: formazione di lotti per gruppi omogenei .....	pag. 43
2.12. Undicesimo quesito: accertamento dello stato di possesso del bene e di vincoli ed oneri, anche di natura condominiale .....	pag. 43
2.13. Dodicesimo quesito: accertamento della presenza di procedure espropriative per pubblica utilità .....	pag. 46
2.14. Tredicesimo quesito: allegare le planimetrie dell'immobile e la documentazione fotografica.....	pag. 47
2.15. Quattordicesimo quesito: precisare se oggetto di pignoramento sia, anche parzialmente, l'abitazione principale del debitore .....	pag. 47
ELENCO ALLEGATI .....	pag. 49

