

**ALLEGATO N.16**

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

---

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N° 86/2022 R.ES.**  
**BCC NPLS 2018 S.R.L. / [REDACTED]**  
**Giudice Dott.ssa Francesca Familiari**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**PERIZIA ESTIMATIVA**

***Relazione***

*Casali del Manco, 6 giugno 2023*

*Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
ing. Ornella Beatrice Longo*

## **TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA – SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

CONSULENZA TECNICA NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

N° 86/2022 R.Es.

BCC NPLS 2018 S.R.L. / [REDACTED]

### **PREMESSA**

Con Decreto del 24.01.2023, il Sig. Giudice Dott.ssa Francesca Familiari, nominava C.T.U., per il procedimento di esecuzione immobiliare 86/2022, la sottoscritta ing. Ornella Beatrice Longo, residente alla Via Fiano n°29, località Casole Bruzio, Casali del Manco (Cs), con Studio Tecnico al suddetto indirizzo, tel. 0984/432513. In data 31.01.2023, la sottoscritta faceva pervenire l'accettazione dell'incarico ed il relativo giuramento mediante atto depositato telematicamente su PCT.

Nel Decreto del 24.01.2023 il Sig. Giudice formulava i seguenti quesiti preliminari:

“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 dovrà 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 dovrà precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

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

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

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

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla 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 dovrà precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

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

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

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto acquisirà il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto, redigendo la perizia secondo lo schema di perizia già in uso presso questo Tribunale con i precedenti G.E.:

- 1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero *nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.*
- 3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;
- 4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. **In caso di opere 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, verifici 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 dell'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 necessari 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 uguale 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 7.02.2008 (G.U. n. 47 del 25.02.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare 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 raccomanda il perito stimatore di indicare:**

- **al punto 10**, se il compendio pignorato risulti più proficuamente vendibile come unico lotto o in più lotti separati, e le ragioni per cui giunga a tale valutazione; procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

- **al punto 11**, se il bene/beni oggetto di pignoramento sia/siano liberi o occupati. E in quest'ultimo caso se risultino occupati da terzi (in caso affermativo se in virtù di titolo e quale e se opponibili al pignoramento) o dal debitore;

**Individui e precisi, specie in quest'ultimo caso, se a occupare l'immobile vi siano soggetti particolarmente sensibili, come ad esempio minori, disabili, anziani. Rilevi tali circostanze anche nel proprio verbale di sopralluogo.**

**Tutto ciò al fine di consentire al custode, se nominato, e in ogni caso al Giudice dell'Esecuzione, gli opportuni provvedimenti in ordine alla liberazione del bene.**

- L'adeguatezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. a seguito di effettivo controllo.

Il controllo della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato sia dallo stimatore che dal custode.

L'esperto, terminata la relazione, dovrà depositare la ctu in PCT e inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, **almeno trenta giorni prima** dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

Si rappresenta che **a partire dal deposito** dell'elaborato peritale:

- il debitore avrà tempo fino a giorni 20 prima della data dell'udienza per eventuali osservazioni;
- i creditori avranno tempo fino a giorni 10 prima dell'udienza per le proprie osservazioni, eventualmente anche in replica al debitore;
- e al perito è concesso termine fino a giorni 5 prima dell'udienza per precisazioni e repliche alle osservazioni svolte al proprio elaborato peritale.

**All'esperto è concesso termine fino a trenta giorni prima dell'udienza per il deposito dell'elaborato peritale.**

A tale fine, all'interno della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy nonché gli allegati sopra indicati. Dovrà altresì essere allegato in formato .rtf o word.zip un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita.

#### **ASSEGNA**

**All'esperto un fondo spese pari ad € 500,00, da versarsi a cura del creditore procedente entro 45 giorni dal giuramento dell'esperto.**

## CONTROLLO PRELIMINARE RICHIESTO DAL G.E.

È stata verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (Allegato n.1). Il creditore procedente ha depositato la "Certificazione Notarile Sostitutiva", redatta dal Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Perugia. L'immobile pignorato consiste in un appartamento posto al piano primo, scala U, interno 3, di un fabbricato sito nel Comune di Cosenza, alla Via Tommaso Telesio, 2, identificato in catasto al Foglio 6, Particella 223, sub 3.

L'immobile pignorato è pervenuto agli esecutati con atto di Donazione, acquisito dalla scrivente (Allegato n. 2), trascritto a Cosenza il **17/01/1996** – R.P. 1147, R.G. 1290, Pubblico ufficiale Posteraro Fabio, Repertorio 37796 del 29/12/1995 (Allegato n. 3); dunque, **l'atto di Donazione risulta trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.**

Si precisa, inoltre, che il creditore procedente ha depositato l'estratto di mappa catastale attuale, datato 28.06.2022.

L'estratto catastale storico, non risulta depositato. La scrivente ha reperito la "Visura storica per immobile"; essa riguarda il periodo sino all'atto di Donazione, antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento (Allegato n. 4).

Si precisa ancora che nella Certificazione notarile sostitutiva sono indicati i dati catastali attuali dell'immobile pignorato; in essa si legge, tra l'altro: "*in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, gli immobili oggetto della procedura esecutiva risultano essere censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Cosenza: Foglio 6 – particella 223 – sub 3 – Zona censuaria 002 – Categoria A/3 – Classe 02 – Vani 6 – Rendita € 387,34 – Via Tommaso Telesio N.2 scala U Interno n.3 – piano 1, in ditta:*

██████████ nato a ██████████  
██████████ Codice fiscale ██████████ – Nuda proprietà per 1/3. ██████████  
██████████ nato a ██████████ – Codice fiscale ██████████ –  
Usufrutto 1000/1000. ██████████ nato a ██████████ – Codice fiscale  
██████████ – Nuda proprietà per 1/3. ██████████ nata ██████████  
██████████ – Codice fiscale ██████████ – Nuda proprietà per 1/3".

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile degli esecutati. Verosimilmente, il creditore procedente non ha ritenuto necessario procedere con il deposito di cui sopra in quanto **il bene pignorato, essendo pervenuto agli esecutati a seguito di atto di donazione, costituisce un bene personale che non rientra nella comunione, art. 179 c.c.**

## RELAZIONE di PERIZIA

### Sopralluogo

In data 28.02.2023, veniva svolto il Sopralluogo n°1, precedentemente concordato con il custode giudiziario, Avv. Francesco Di Giorno, dopo averne dato regolare comunicazione alle Parti (Allegato n. 5). In tale data il CTU si recava nel Comune di Cosenza, alla Via Tommaso Telesio, 2, scala U, piano Primo, interno n.3 e, alla presenza del custode giudiziario, della signora [REDACTED], esecutata, riconosciuta tramite Carta d'Identità N. [REDACTED], rilasciata dal Comune di Castrolibero (CS), scadenza 4/08/2025, e della signora [REDACTED], conduttore dell'immobile, in virtù del contratto di Locazione, acquisito dalla scrivente (Allegato n.6), si dava inizio alle operazioni peritali. È stato eseguito il rilievo planimetrico (Allegato n.7) e fotografico (Allegato n. 8) dell'immobile pignorato. La signora [REDACTED] precisa che le spese condominiali assommano ad € 30,00 mensili, e che al momento i pagamenti sono in regola. Il sopralluogo si concludeva con la stesura del relativo Verbale, firmato dai presenti (Allegato n. 9).

### RISPOSTE AI QUESITI

#### PROVEDA L'ESPERTO:

##### QUESITO 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}.*

**L'immobile pignorato consiste in un appartamento** posto al piano primo, scala U, Interno n.3, di un fabbricato a tre piani fuori terra, oltre sottotetto, **sito nel Comune di Cosenza alla Via Tommaso Telesio, 2**. Una piccola soffitta costituisce la pertinenza dell'appartamento. **L'appartamento confina con Via Tommaso Telesio, vano scala condominiale, e proprietà eredi [REDACTED], salvo se altri.**

È così riportato nel N.C.E.U. del Comune di Cosenza:

Classamento:

Rendita Euro 387,34

Zona censuaria 2 – Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 6 vani

**Foglio 6, particella 223, sub 3**

Indirizzo: Via Tommaso Telesio n.2 Scala U Interno n.3 Piano 1

Dati di superficie: Totale: 117 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 115 m<sup>2</sup>

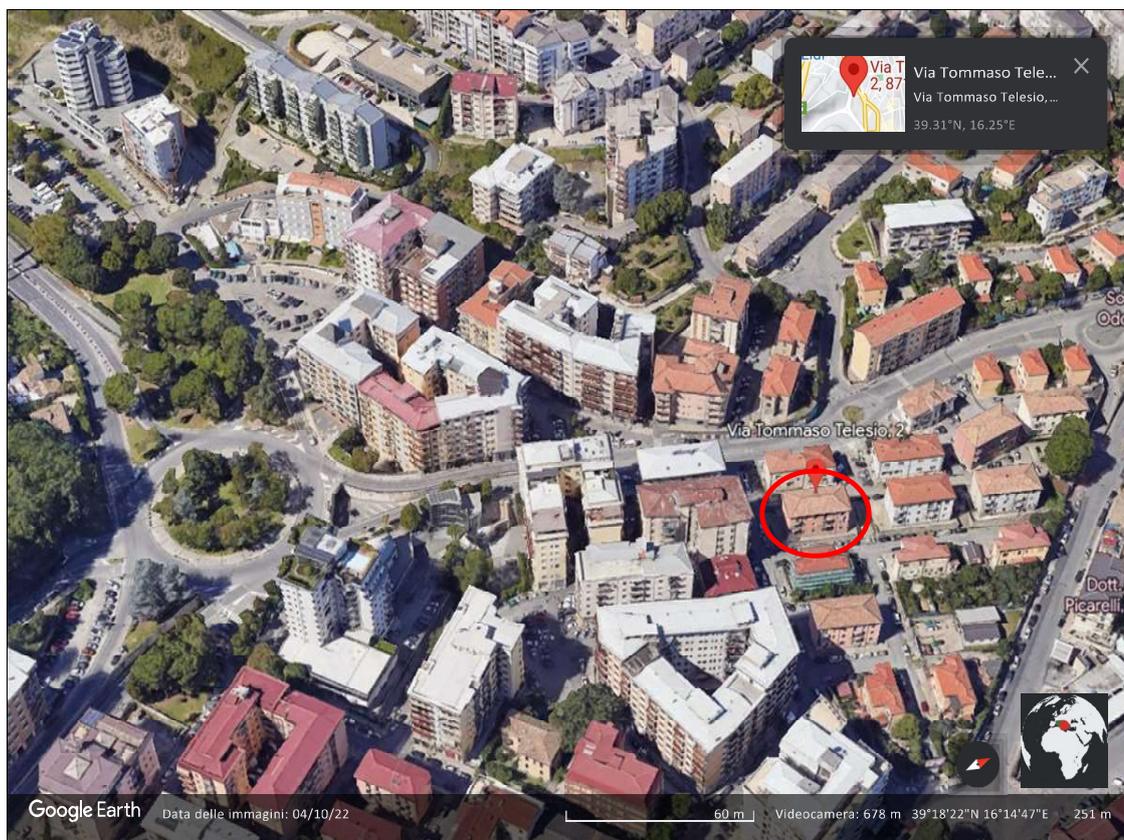
**L'immobile è vendibile in un unico lotto.**

## QUESITO 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}.

### DESCRIZIONE DEL BENE.

L'immobile pignorato, collocato nel Comune di Cosenza, è costituito da un appartamento posto al piano primo di un fabbricato costruito dall'IACP (Istituto Autonomo Case Popolari). L'edificio, a tre piani fuori terra, oltre sottotetto non abitabile adibito a soffitta, è sito alla Via Tommaso Telesio, 2.



### Caratteristiche della zona.

Il fabbricato ricade nella zona semicentrale di Cosenza, in prossimità dello svincolo Cosenza Sud dell'Autostrada A2. La struttura urbanistica esistente è caratterizzata, prevalentemente, dall'edilizia residenziale con fabbricati variabili dal tipo economico al civile. La zona di interesse è distante circa 1,2 km dall'isola pedonale di Corso Giuseppe Mazzini, sede dello shopping e della movida della città; essa, inoltre, dista circa 0,8 chilometri circa dallo svincolo Cosenza Sud, dell'Autostrada A2 – Autostrada del Mediterraneo; 2,0 km circa dalla Stazione Ferroviaria di Cosenza; 66 km circa dall'Aeroporto di Lamezia Terme (CZ). La zona è ben

servita dal trasporto pubblico, è dotata di supermercati, di farmacie, di ufficio postale, di negozi di vendita a dettaglio di articoli di vario genere.

Descrizione dell'immobile.

La struttura portante del fabbricato è in muratura di mattoni, i solai sono del tipo travi in ferro più laterizi; la copertura è a tetto a padiglione, con manto in tegole.

I muri di tamponamento misurano circa 40 cm. Il fabbricato presenta le facciate esterne intonacate e tinteggiate. Il portone d'ingresso condominiale è in ferro e vetro, la pavimentazione del vano scala in graniglia, quella delle scale in marmo, le pareti del vano scala risultano intonacate e tinteggiate ed in parte rivestite in marmo, il soffitto è intonacato e tinteggiato. Il fabbricato si presenta in uno stato manutentivo e di conservazione normale.

L'appartamento oggetto di pignoramento, posto al piano primo, è costituito da: ingresso su corridoio/disimpegno, pranzo da cui si accede alla cucina, tre camere da letto, un bagno, per una superficie calpestabile di 85,48 m<sup>2</sup>, due balconi di 4,75 m<sup>2</sup>; costituisce pertinenza dell'appartamento la soffitta, la cui superficie, per altezza superiore a 1,50 m, è pari a 10,07 m<sup>2</sup> (Allegato n. 7); (Allegato n. 8).

L'appartamento presenta intonaco civile liscio e tinteggiatura sulle pareti e sui soffitti. I muri di tamponamento e quelli portanti misurano circa 40 cm ed i muri divisorii interni misurano circa 10 cm. Il pavimento dell'ingresso, del disimpegno e di due camere è in graniglia di marmo. Il pavimento della terza camera da letto è in marmo. La cucina ha la pavimentazione in monocottura, ed i rivestimenti in ceramica. Il bagno ha pavimentazione e rivestimento in monocottura. Le porte sono in legno tamburato, il portone d'ingresso è blindato. Le finestre sono in alluminio con avvolgibili in PVC, e dotate di vetrocamera. Per quanto riguarda gli impianti, si precisa che l'appartamento è dotato di: impianto di riscaldamento autonomo, costituito da elementi terminali con radiatori in ghisa, alimentati da caldaia a gas metano; impianto idrico; impianto sanitario; impianto elettrico, impianto citofonico. L'appartamento si presenta in uno stato di manutenzione e conservazione mediocre.

Per ogni ulteriore dettaglio relativo alla distribuzione interna si rinvia al disegno della pianta eseguita dalla scrivente sulla scorta del rilievo metrico effettuato nel corso del sopralluogo (Allegato n. 7).

Relativamente all'art. 10 D.P.R. 633/1972, essendo l'immobile pignorato nella titolarità di privati, ne consegue che **la vendita dello stesso NON è soggetta ad IVA.**

### **QUESITO 3**

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

**Il fabbricato, di cui l'immobile pignorato fa parte, risulta essere stato costruito in data anteriore al 2 settembre 1967,** per come riportato nell'atto di Donazione (Allegato n. 2).

Inoltre, sulla planimetria catastale, acquisita dalla scrivente, è riportata la data 18.05.1964 (Allegato n. 10), quindi è presumibile pensare che la data di inizio della costruzione risalga ad un periodo antecedente l'anno 1964.

#### **QUESITO 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, verificati 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, verificati, ai fini dell'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}.*

Benché la costruzione del fabbricato, di cui l'immobile pignorato fa parte, risalga ad un periodo antecedente la data del 2 settembre 1967, si è proceduto comunque, in data 2.02.2023, a fare richiesta, all'Ufficio Tecnico del Comune di Cosenza, di copia del Titolo Abilitativo, degli elaborati progettuali e del Certificato di Abitabilità (Allegato n. 11). Dopo vari solleciti fatti all'Ente, finalmente, in data 03.05.2023, la scrivente CTU riceveva una comunicazione dall'Ufficio Tecnico in cui veniva attestato che presso l'archivio dell'Ente non era momentaneamente presente alcuna documentazione inerente l'immobile in oggetto (Allegato n. 12).

#### **QUESITO 5**

*{ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985}.*

Il bene oggetto di stima non è un terreno.

#### **QUESITO 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 necessari per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative}.*

Per quanto riguarda l'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, si precisa che:

**In catasto fabbricati del Comune di Cosenza l'immobile pignorato è così riportato:**

Classamento:

Rendita Euro 387,34

Zona censuaria 2 – Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 6 vani

Foglio 6, particella 223, sub 3

Indirizzo: Via Tommaso Telesio n.2 Scala U Interno n.3 Piano 1

Dati di superficie: Totale: 117 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 115 m<sup>2</sup>

#### **Descrizione contenuta nel Pignoramento**

Nell'Atto di Pignoramento tale immobile è così riportato: *"Immobile ipotecato facente parte del fabbricato sito in Cosenza alla Via Tommaso Telesio n. 2 così descritto: appartamento posto al piano primo, distinto con il numero di interno 3 (tre), composto da quattro vani ed accessori; confinante con via Telesio, vano scale e proprietà eredi [REDACTED]; salvo se altri.*

*Riportato al catasto fabbricati del comune di Cosenza al foglio 6, particella 223 sub 3, zona cens.2, cat. A/3, cl.2, cons. vani 6 rendita euro 387,34, via Tommaso Telesio n. 2, piano 1, int. 3, scala U".*

**Dunque, per tale immobile, si accerta la rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.**

Si precisa però che, per come riportato nella Certificazione Notarile Sostitutiva, confermato dalla visura storica acquisita dal CTU (Allegato n. 4), non figura la continuità catastale per omessa voltura del ricongiungimento di usufrutto in morte di [REDACTED], nato a [REDACTED]

Per ovviare a ciò, la scrivente CTU ha dunque proceduto alla Voltura catastale per ricongiungimento di usufrutto, acquisendo, in seguito, la visura aggiornata (Allegato n.13).

**La scrivente ha acquisito altresì la planimetria catastale** (Allegato n. 10).

#### **QUESITO 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 uguale alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione}.*

L'immobile pignorato è nella titolarità di:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Il pignoramento veniva notificato ai tre esecutati nelle seguenti date:

- [REDACTED] in data 03.05.2022;
- [REDACTED] in data 04.05.2022;
- [REDACTED] in data 04.05.2022.

Tutti e tre gli esecutati, alle date sopra riportate, risultavano comproprietari-intestatarî dell'immobile pignorato, in forza dell'atto di Donazione regolarmente trascritto a Cosenza il 17.01.1996 – R.P. 1147 R.G. 1290 (Allegato n. 2, Allegato n.3).

### **QUESITO 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}.*

Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli:

1. TRASCRIZIONE del 17/01/1996 – R.P. 1147 e R.G. 1290.  
Pubblico ufficiale POSTERARO FABIO Repertorio 37796 del 29/12/1995.  
ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA  
Nota disponibile in formato immagine
2. ISCRIZIONE del 23/04/2010 – R.P. 2805 R.G. 12791  
Pubblico ufficiale DE SANTIS LUIGI Repertorio 33478/15835 del 20/04/2010.  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO  
Nota disponibile in formato elettronico
3. ISCRIZIONE del 13/10/2017 – R.P. 2765 R.G. 27414  
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 2512/3417 del 12/10/2017.  
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO  
Nota disponibile in formato elettronico – Presenza Titolo Telematico
4. TRASCRIZIONE del 15/06/2022 – R.P. 14591 R.G. 17780  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O IL TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 1500 del 17/05/2022.  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602  
Nota disponibile in formato elettronico

### **QUESITO 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}.*

La stima dell'immobile oggetto di pignoramento verrà eseguita secondo il **METODO DI STIMA SINTETICO-COMPARATIVO**.

Tramite tale metodo si giunge al valore degli immobili, applicando, alla consistenza vendibile, i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare del comune in cui è ubicato l'immobile stesso, in sede di compravendita di unità immobiliari assimilabili a quelle in esame per consistenza, ubicazione e caratteristiche intrinseche ed estrinseche. La fonte informativa, a cui si fa riferimento è la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, che per il secondo semestre dell'anno 2022, per la fascia/zona semicentrale e codice di zona C1, per abitazioni di tipo economico e stato conservativo normale, riporta il seguente intervallo di valori: 980,00 €/m<sup>2</sup>-1.350,00 €/m<sup>2</sup>, con valore medio unitario pari a 1.165,00 €/m<sup>2</sup> (Allegato n. 14).

La superficie commerciale dell'immobile, per uso di civile abitazione, viene qui di seguito determinata alla luce di coefficienti di ponderazione usualmente adottati ed unificati in ambito peritale (D.P.R. 138/98):

- p = 1, per la superficie residenziale;
- p = 0,5, per la superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, qualora direttamente comunicanti con i vani principali;
- p = 0,25, per la superficie dei vani non comunicanti;
- p = 0,3, per balconi, terrazzi per superfici fino a 25 m<sup>2</sup>, ed è p = 0,1 per la quota eccedente 25 m<sup>2</sup>.

Superficie residenziale 106,66 m<sup>2</sup> x 1,0 = 106,66 m<sup>2</sup>;

superficie balconi 4,75 m<sup>2</sup> x 0,3 = 1,43 m<sup>2</sup>;

superficie soffitta 10,07 m<sup>2</sup> x 0,25 = 2,52 m<sup>2</sup>,

per una superficie commerciale complessiva pari a 110,61 m<sup>2</sup>.

Tenuto conto della consistenza e dello stato dell'immobile è possibile stimare il seguente valore:

Valore dell'immobile: 110,61 m<sup>2</sup> x 1.165,00 €/m<sup>2</sup> = € 128.860,65.

In base all'art.21 della L.27.07.1978 n.392, in relazione allo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile si applicano i seguenti coefficienti:

- a) 1,00 se lo stato è normale;
- b) 0,80 se lo stato è mediocre;
- c) 0,60 se lo stato è scadente.

Tenuto conto che lo stato conservativo dell'immobile in oggetto è da considerarsi mediocre, si ha: 0,80 x 128.860,65 € = 103.088,52 €.

Tale valore va ulteriormente corretto per tener conto dello stato di possesso.

L'appartamento è nel possesso della signora ██████████, in forza del contratto di locazione n. 2951 serie 3T, stipulato il 01/07/2020 e registrato il 15/07/2020. Durata del contratto, dal

01/07/2020 al 30/06/2024, canone mensile 370,00 euro (Allegato n. 6). È il caso di far notare che nel contratto di locazione è stato compiuto un mero errore materiale consistente nell'aver riportato, erroneamente, il subalterno 6 anziché il subalterno 3. Ciò detto, considerato che il contratto di locazione scade tra un anno e che il canone mensile corrisposto, pari ad € 370,00, risulta inferiore di € 12,00 x mese al canone di € 382,00 x mese, ottenuto, quest'ultimo, applicando alla superficie utile dell'appartamento, pari a 86,91 m<sup>2</sup> il valore medio unitario di 4,4 €/m<sup>2</sup>x mese, risultante dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari (Allegato n. 14), ossia:

canone mensile calcolato = 86,91 m<sup>2</sup> x 4,4 €/m<sup>2</sup>x mese = € 382,40 x mese ed in cifra tonda € 382,00 x mese, si può affermare che lo stato di possesso incide sul valore dell'appartamento per una percentuale pari al 10%, quindi si ha:

€ 103.088,52 x 10% = € 10.308,85 per cui il valore dell'immobile, al netto dello stato di possesso è pari a: € 103.088,52 - € 10.308,85 = € 92.779,67.  
Infine, tenuto conto della riduzione del 15% del valore di mercato, praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto si ha: € 92.779,67 x 15% = € 13.916,95, per cui il valore commerciale è pari a: € 92.779,67 - € 13.916,95 = € 78.862,72 ed in cifra tonda € 78.863,00.

**Il Prezzo Base del LOTTO UNICO è pari a: € 78.863,00.**

#### QUESITO 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}.*

L'immobile è vendibile in un unico lotto.

#### QUESITO 11

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

**L'appartamento è nel possesso della signora [REDACTED], in forza del contratto di locazione n. 2951 serie 3T, stipulato il 01/07/2020 e registrato il 15/07/2020, quindi in data antecedente alla data di trascrizione del pignoramento (15/06/2022).** È il caso di far notare che nel contratto di locazione è stato compiuto un mero errore materiale consistente nell'aver riportato, erroneamente, il subalterno 6 anziché il subalterno 3.

Nel contratto si legge: “Il contratto è stipulato per la durata di anni 4 dal 1/7/2020 al 30/06/2024, e s'intenderà rinnovato per altri quattro anni nell'ipotesi in cui il/i locatore/i non comunichi al conduttore/i disdetta del contratto motivata ai sensi dell'art.3, c.1, della L. n.431/1998, da recapitarsi mediante raccomandata almeno 6 mesi prima della scadenza”.  
Dunque, la data di scadenza per la disdetta del contratto è 30 dicembre 2023.

Il canone mensile corrisposto, pari ad € 370,00, risulta inferiore di € 12,00 x mese, rispetto al canone calcolato dalla scrivente CTU, pari ad € 382,00 x mese, ottenuto, quest'ultimo, applicando alla superficie utile dell'appartamento, pari a 86,91 m<sup>2</sup> il valore medio unitario di 4,4 €/m<sup>2</sup>x mese, risultante dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (Allegato n. 14), ossia:

canone mensile calcolato = 86,91 m<sup>2</sup> x 4,4 €/m<sup>2</sup>x mese = € 382,40 x mese, ed in cifra tonda € 382,00 x mese.

Il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

L'importo annuo delle spese fisse di gestione, spese condominiali, risulta, per come verbalizzato dal conduttore, pari a: 30,00 €/mese x 12 mesi = 360,00 €.

#### **QUESITO 12**

*{ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità}.*

L'immobile non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

#### **QUESITO 13**

*{ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri}.*

Si vedano Allegato n.10, Allegato n. 7 ed Allegato n. 8.

#### **QUESITO 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}.*

Si veda Allegato n. 15.

#### **QUESITO 15**

*{ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.02.2008 (G.U. n. 47 del 25.02.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare 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 veda Allegato n. 16.

**Quanto sopra in fede, nella convinzione di aver ben adempiuto all'incarico conferitomi dal Sig. Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Cosenza di redigere la presente perizia, consapevole di aver operato secondo un criterio pratico e logico.**

Si allegano alla presente:

- Allegato n. 1: Ispezione ipotecaria;
- Allegato n. 2: Atto di Donazione;
- Allegato n. 3: Trascrizione Atto di Donazione;
- Allegato n. 4: Visura storica per immobile;
- Allegato n. 5: Invito Sopralluogo n.1;
- Allegato n. 6: Contratto di Locazione;
- Allegato n. 7: Rilievo planimetrico;
- Allegato n. 8: Documentazione fotografica;
- Allegato n. 9: Verbale di Sopralluogo n.1;
- Allegato n. 10: Planimetria catastale;
- Allegato n. 11: Richiesta Ufficio Tecnico Comune di Cosenza;
- Allegato n. 12: Risposta del Comune di Cosenza;
- Allegato n. 13: Visura catastale post voltura;
- Allegato n. 14: Banca dati delle quotazioni immobiliari;
- Allegato n. 15: Succinta descrizione del bene;
- Allegato n. 16: Perizia in versione Privacy.

**Il Consulente Tecnico D'Ufficio  
Ing. Ornella Beatrice Longo**