

TRIBUNALE DI COSENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

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

Esecuzione immobiliare n. 48/2022/R.G.E.I.

Creditore procedente: xxxxxxxx

Debitore esecutato: xxxxxxxx

Giudice: Ill.mo Dott. Sicilia Giuseppe

C.T.U.: Ing. Papianni Francesco



1. PREMESSA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSO CHE

- il Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Familiari Francesca, con decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati e di contestuale fissazione dell'udienza per la determinazione delle modalità di vendita del 24/01/2023, ha nominato quale C.T.U., attraverso notificazione di cancelleria avvenuta nella stessa data 24/01/2023, il sottoscritto Ing. Papianni 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. 48/2022/R.G.E.I. promossa dalla xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx;
- in data 01/02/2023 il sottoscritto C.T.U. ha depositato telematicamente accettazione di incarico e giuramento, secondo il modello presente nel decreto di fissazione di udienza e di nomina; il Giudice ha disposto che il nominato esperto provvedesse alla redazione di relazione di stima in conformità a quanto disposto dall'art. 173 bis disp att c.p.c., disponendo che lo stesso esperto depositasse la relazione di stima almeno 30 giorni prima dell'udienza (fissata prima per l'11/07/2023, poi per il 28/11/2023) e ne inviasse copia ai creditori precedenti o intervenuti e al debitore,



anche se non costituito, a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, al momento del deposito, concedendo al debitore fino a 20 giorni e ai creditori fino a 10 giorni prima dell'udienza per l'invio di eventuali osservazioni (ai creditori anche in replica al debitore) alla relazione di stima, concedendo al perito termine fino a giorni 5 prima dell'udienza per precisazioni e repliche alle osservazioni svolte al proprio elaborato peritale; 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 procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva;
- 2) in secondo luogo, 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);

- 3) in terzo luogo, precisare se il creditore procedente 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 esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso



l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota); l'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

- 8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 9) a determinare il valore degli immobili pignorati; ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto 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 è stato assegnato al sottoscritto un fondo spese di euro 500,00, posto provvisoriamente a carico del creditore pignorante;
- il sottoscritto ha richiesto tale fondo spese a mezzo pec del 15/02/2023, inviata al difensore costituito del creditore procedente;
- dopo aver effettuato uno studio accurato di tutti i documenti presenti nel fascicolo telematico e dopo avere acquisito la documentazione necessaria a procedere alle fasi successive, il sottoscritto C.T.U. ha concordato con il custode Avv. Capolupo Francesco la data di accesso agli immobili pignorati per il 21/02/2023;
- in data 21/02/2023, alle ore 14.30, il sottoscritto C.T.U. si è recato in Mendicino (CS) ove sono siti gli immobili oggetto di pignoramento; erano presenti, oltre al sottoscritto C.T.U., la xxxxxxxxxxxxxxxxxxx



xxxxxxxx, nata a xxxxxx (xx) il xx/xx/xxxx e residente in Via xxxxx xxxxxxx n. x in xxxxxxx (CS), identificata a mezzo carta di identità n. xxxxxxxx rilasciata dal Comune di xxxxxxx, e l'Avv. Capolupo Francesco, custode nominato per la presente procedura; il sottoscritto C.T.U. ha proceduto ad effettuare un'ispezione visiva dell'abitazione disposta su due livelli, piani secondo e terzo; dopo di che, fino alle ore 15.15, sono stati effettuati i rilievi fotografici dell'abitazione (ambiente per ambiente) per n. 110 ritrazioni fotografiche; da tale orario il sottoscritto C.T.U. ha provveduto ad effettuare uno schema grafico del piano secondo dell'abitazione e ad effettuare i relativi rilievi metrici; alle ore 16.30 l'Avv. Capolupo ha lasciato gli immobili oggetto di pignoramento; il sottoscritto C.T.U. ha, inoltre, effettuato la rappresentazione grafica della scala di collegamento tra il piano secondo e il piano terzo; ha altresì effettuato, fino alle ore 18.50, i rilievi metrici del piano terzo (compresi i terrazzi) e della scala interna, completando così i rilievi di tutta l'abitazione; la suddetta scala è in legno (marchio Mobirolo) ed è stata realizzata, come da dichiarazione della xxxxx xxxxx xxxxxxx, in sostituzione di quella preesistente a chiocciola in ferro, nell'anno 2006; inoltre, xx xxx xxxxxx ha dichiarato di aver realizzato la veranda a piano secondo e le verande di cui al piano terzo; anche la caldaia è di recente installazione e a condensazione, posta a piano terzo



- all'esterno con tiraggio naturale; è stato rilevato che il tetto e il relativo sottotetto hanno bisogno di interventi consistenti; è stato constatato dal sottoscritto C.T.U. che vi sono estese macchie di umidità dovute ad infiltrazioni di acqua provenienti dalla copertura, come possibile rilevare anche dalla documentazione fotografica di cui ai rilievi effettuati dal sottoscritto C.T.U.; alle ore 19.05 il sottoscritto C.T.U. si è recato presso il locale garage, posto a piano terra, effettuando rilievi fotografici per n. 7 ritrazioni fotografiche, realizzando lo schema grafico ed effettuando i relativi rilievi metrici; il verbale di sopralluogo (allegato n. 1 della presente relazione) si compone di n. 3 pagine, scritte a mano dal C.T.U., oltre altre n. 4 pagine dove sono riportati gli schemi grafici e i relativi rilievi metrici sopra menzionati; le operazioni peritali svolte nel corso del sopralluogo sono state chiuse alle ore 19.45;
- in data 13/03/2023, 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 alle schede planimetriche catastali degli immobili oggetto di pignoramento e agli elaborati planimetrici catastali, protocollo n. CS0044365/2023; è presente solo la scheda planimetrica relativa all'abitazione (allegato n. 2 della relazione), mentre non è presente in banca dati catastale la scheda planimetrica del garage né l'elaborato planimetrico catastale; la scheda planimetrica



catastale dell'abitazione è stata rilasciata dall'Agenzia delle Entrate nella stessa data del 13/03/2023; tale documentazione è stata richiesta al fine di effettuare verifiche di regolarità e conformità catastale degli immobili pignorati;

- in data 05/04/2023 il sottoscritto C.T.U. ha effettuato, a seguito di prenotazione effettuata in data 30/03/2023 e di compilazione delle richieste di accesso alle visure catastali, presso la Direzione Provinciale di Cosenza dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale - Territorio, visure catastali storiche degli immobili oggetto di pignoramento, protocollate ai nn. CS0058827 e CS0058830, ottenendo il rilascio di tali visure e i relativi prospetti di liquidazione (n. 8786 del 05/04/2023 e n. 8787 del 05/04/2023); visure catastali storiche e relativi prospetti di liquidazione sono riportati all'allegato n. 3 della presente;
- in data 11/04/2023 il sottoscritto C.T.U. si è recato presso lo studio notarile del Notaio xxxxxxxx xxxxxxxx per richiedere ed estrarre copia dell'atto di compravendita stipulato il xx/xx/xxxx, registrato il xx/xx/xxxx a Cosenza al n. xxxx serie xx, trascritto l'xx/xx/xxxx ai nn. xxxxx/R.G. e xxxxx/R.P. (allegato n. 4 della presente);
- in data 13/04/2023 il sottoscritto C.T.U. ha depositato presso il Settore Tecnico del Comune di Mendicino richiesta di accesso agli atti e di documentazione tecnica, con particolare riferimento concessioni edilizie



prot. n. x/xx dell'xx/xx/xxxx e n. xxx del xx/xx/xxxx rilasciate dal Comune di Mendicino, oltre che alla relative autorizzazioni di agibilità; inoltre, è stato richiesto 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.) relativamente agli immobili pignorati; tale richiesta, depositata e protocollata al n. 3697 del 13/04/2023 del Comune di Mendicino, è riportata all'allegato n. 5 della presente relazione;

- in data 16/06/2023 il sottoscritto C.T.U. ha effettuato sollecito per il pagamento del fondo spese da parte del creditore procedente, attraverso pec indirizzata al procuratore costituito (allegato n. 6 della presente); il pagamento del fondo spese è avvenuto con bonifico del 28/06/2023;
- in data 20/06/2023 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 ispezioni ipotecarie relativamente agli immobili oggetto di pignoramento, protocollata al n. CS52946 e precedentemente redatta dal sottoscritto; tale richiesta è stata subito evasa dal suddetto ufficio, nella stessa data 20/06/2023, e così il sottoscritto ha ricevuto le visure ipotecarie degli immobili pignorati (ispezioni ipotecarie nn. CS52947/3 e CS52948/3) e il relativo prospetto di liquidazione n.



- 17343 del 20/06/2023, quietanza di pagamento n. 934/502 del 20/06/2023; le ispezioni ipotecarie e il relativo prospetto di liquidazione sono riportati all'allegato n. 7 della presente;
- in data 11/07/2023 il sottoscritto C.T.U. ha depositato istanza di proroga dei termini, richiedendo una proroga di 40 giorni, dal momento che il Comune di Mendicino non aveva ancora ottemperato alla richiesta di accesso agli atti effettuata dal sottoscritto C.T.U. in data 13/04/2023, nonostante fossero trascorsi più di 30 giorni (termine perentorio previsto dalla legge per le pubbliche amministrazioni); tale richiesta è stata accordata dal Giudice, che ha disposto rinvio dell'udienza al 28/11/2023;
 - in data 14/09/2023 il sottoscritto C.T.U. ha redatto la richiesta di documentazione riguardante eventuale presenza di vincoli locativi ovvero di contratti di locazione sull'immobile oggetto di pignoramento; tale richiesta (di cui all'allegato 8 della presente) è stata trasmessa telematicamente alla Direzione Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza nella stessa data del 14/09/2023 ed è stata protocollata in data 14/09/2023 al n. 173911;
 - il sottoscritto C.T.U. ha effettuato sollecito affinché il Comune di Mendicino gli consentisse di accedere agli atti e di estrarre copia di documentazione tecnica, per la richiesta già effettuata in data 13/04/2023;



- dopo numerosi solleciti telefonici al sottoscritto C.T.U. è stato consentito l'accesso agli atti, da parte del Comune di Mendicino, in data 19/09/2023; il sottoscritto C.T.U. si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mendicino, in data 19/09/2023, per effettuare personalmente la ricerca e per estrarre copia di tutta la documentazione tecnica necessaria per rispondere compiutamente ai quesiti posti dal Giudice; in particolare, tale documentazione è stata estratta al fine di effettuare le opportune verifiche urbanistiche e di conformità edilizia; sono stati ritirati tutti i documenti di cui all'allegato n. 9 della presente;
- in data 25/09/2023 il sottoscritto C.T.U. ha effettuato deposito di richiesta di certificazione di stato civile riguardante xx xxxxx xxxxxx xxxxx xxxxxx, presso l'Ufficio Anagrafe, Stato Civile ed elettorale del Comune di Mendicino (allegato n. 10 della presente);
- in data 26/09/2023 il Comune di Mendicino, in persona dell'Ufficiale dello Stato Civile, ha rilasciato il certificato di matrimonio xxxxx xxxxx xxxxxx xxxxx xxxxxxxx (allegato n. 11 della presente);
- in data 27/09/2022 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 14/09/2022; in tale attestazione (allegato n. 12 della presente) è riportato che, sulla base di quanto risulta dalle informazioni acquisite dalle interrogazioni dell'Anagrafe Tributaria, non



risulta alcun contratto di locazione o altri vincoli locativi registrati e riguardanti gli immobili pignorati;

- in data 28/09/2023 il sottoscritto C.T.U. ha contattato l'amministratore del condominio "XXXXX XXXXXX", XXXX. XXXXXXXX XXXXXXXX, per avere informazioni circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate e di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- in data 29/09/2023 l'amministratore condominiale ha inviato al sottoscritto C.T.U., a mezzo e-mail, comunicazione di richiesta di pagamento indirizzata alla parte debitrice e riportante data 28/09/2023, valevole quale attestazione dei debiti XXXX XXXXX XXXXX nei confronti del condominio (allegato n. 13 della presente)

TUTTO CIÒ PREMESSO

il C.T.U., esaminati gli atti depositati nel fascicolo telematico ed operato lo studio degli stessi, effettuati il sopralluogo e le operazioni tecniche presso gli immobili pignorati, 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 gli immobili oggetto di pignoramento (allegato n. 4),



avendo eseguito delle verifiche di carattere urbanistico e l'inquadramento urbanistico degli immobili pignorati, avendo effettuato l'inquadramento territoriale degli immobili pignorati (allegato n. 14), effettuate vaste indagini di mercato al fine di stabilire il valore più probabile di mercato ed avendo raccolto ed elaborato le quotazioni O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate (allegato n. 15) e le offerte relative ad annunci immobiliari (allegato n. 16) avendo redatto gli elaborati grafici di cui agli allegati n. 17 e la documentazione fotografica di cui all'allegato n. 18, avendo predisposto altresì il foglio riassuntivo (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 gli immobili siti in Mendicino (CS) ed oggetto di pignoramento, è valida e completa.



In particolare, il creditore ha optato per il deposito della certificazione sostitutiva del certificato ipotecario ventennale rilasciato dal Notaio xxxx. xxxxx xxxxx; tale certificazione riporta la data del 01/04/2022.

Da tale certificazione risulta che oggetto del pignoramento in questione sono:

- appartamento in Mendicino alla xxxxx xxxxx, riportato nel N.C.E.U. del Comune di Mendicino al foglio x, particella xxx, sub. x, categoria A/2 di classe 2, consistenza vani 11, piani secondo e terzo, rendita catastale euro 1.022,58;
- locale box in Mendicino alla xxxxxx xxxxxx, riportato nel N.C.E.U. del Comune di Mendicino al foglio x, particella xxx, sub. xx, categoria C/6 di classe 1, consistenza mq 28, piano terra, rendita catastale euro 70,86.

Nella stessa certificazione notarile è riportato che, con riferimento alla storia catastale-ipotecaria, gli immobili oggetto della presente procedura erano intestati xxx xxxxx xxxx xxxx, nata a xxxxx il xx/xx/xxxx, per la piena proprietà in regime di separazione dei beni, a lei pervenuti da “xxxxxxxxx” con sede in xxxxx in virtù di compravendita per atto a rogito trascritto a Cosenza il xx/xx/xxxx al n. xxxxx del registro particolare, mediante il quale furono trasferiti i fabbricati riportati con schede Ute n. xxx e xxx del xx/xx/xxxx che già alla data di impianto meccanografico del xx/xx/xxxx si rilevano accatastati nel N.C.E.U. al foglio x, p.lla xxx, sub. xx (categoria C/6) e p.lla xxx, sub. x (categoria A/2) di vani 9,5.



Inoltre, in base a nota di variazione per ampliamento n. xxxxxxxx/xxxxx in atti dal xx/xx/xxxx la consistenza dell'immobile al foglio x, p.lla xxx, sub. x, è variata da vani 9,5 a vani 11, regolarmente classato.

In virtù di compravendita per atto a rogito Notar xxxxxxxx xxxxx del xx/xx/xxxx, trascritto a Cosenza l'xx/xx/xxxx al n. xxxxx del registro particolare, gli immobili oggetto della presente procedura, distinti nel N.C.E.U. al foglio x, p.lla xxx, subalterni x e xx del Comune di Mendicino, sono passati xxxxxxxxxxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) alla xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx, nata a xxxxxx il xx/xx/xxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx), per la piena proprietà, in regime di separazione dei beni.

Nella certificazione notarile è riportato che, a tutto il 09/03/2022, nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- ipoteca volontaria, trascritta ai nn. xxxxx/R.G. e xxxxx/R.P., dell'xx/xx/xxxx, a favore di xxxxxxxxxxxxxxxx, con sede in xxxxxxxx, c.f. xxxxxxxxxxxx, domicilio ipotecario eletto in xxxxxxxx alla xxx xxxxx n. xx, e contro xxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxx, nata a xxxxx il xx/xx/xxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) per la piena proprietà - atto xxxxxxxxxxxxxxxx del xx/xx/xxxx, per euro 369.000,00, di cui euro 184.500,00 per sorte capitale, durata 30 anni;
- pignoramento immobiliare, trascritto ai nn. xxxxx/R.G. e xxxxx/R.P., del xx/xx/xxxx, a favore di xxxxx - xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, con sede in



xxxxxx, c.f. xxxxxxxxxxxxxx, domicilio ipotecario eletto in xxxxxx c/o Avv.
xxxxx xxxxxxxxxxx alla via xxxxxxxx n. xx, contro xxxxxx xxxxxx xxxxxxxx,
nata a xxxxxx il xx/xx/xxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxxx), notifica Ufficiale
Giudiziario di Cosenza del xx/xx/xxxx, sino alla concorrenza di euro
194.924,62 oltre interessi e spese.

I dati catastali dei beni immobili pignorati, dalle verifiche effettuate dal
sottoscritto C.T.U. attraverso la richiesta e il rilascio delle visure catastali
storiche presso l’Agenzia delle Entrate, risultano completi e corretti, rispetto alla
certificazione redatta dal Notaio Dott. xxxxxxx xxxxxx, ovvero: foglio x,
particella xxx, subalterno x, categoria A/2 di classe 2, consistenza vani 11,
rendita euro 1.022,58; foglio x, particella xxx, subalterno xx, categoria C/6 di
classe 1, consistenza mq 28, rendita euro 70,86.

Per quanto sopra riportato, la certificazione notarile copre abbondantemente il
ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento (dal 26/01/1983, data di
trascrizione xxx e la ditta
xxxxxxxxxxx, al 09/03/2021, data di trascrizione del pignoramento immobiliare).

Con riguardo all’estratto catastale, i dati catastali contenuti nella certificazione
sostitutiva del certificato ipotecario ventennale rilasciato dal Notaio xxxxx.
xxxxxxxx xxxxxx sono riportati in maniera corretta e identificano proprio gli
immobili oggetto di pignoramento.



2.2. Primo quesito: identificazione del beni, 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 parte debitrice ha acquistato gli immobili pignorati, a richiedere (presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza) le schede planimetriche catastali degli immobili pignorati (cioè l'accatastamento), gli elaborati planimetrici catastali e le visure catastali storiche.

Si può affermare che, dalla disamina dei documenti presenti in banca dati catastale, gli immobili oggetto di pignoramento sono:

- 1) un'abitazione di tipo civile (categoria catastale A/2 di classe 2), disposta su due livelli (piani secondo e terzo), sita in Mendicino (CS) alla xxxxxxxx xxxxxx e riportata al N.C.E.U. al foglio x, particella xxx, sub. x, consistenza catastale vani 11, superficie catastale di mq 283 (di cui mq 263 escluse le aree scoperte), rendita euro 1.022,58;



2) locale garage/box (categoria catastale C/6 di classe 1), disposto su unico livello (piano terra), sito in Mendicino (CS) alla xxxxxx xxxxxx e riportato al N.C.E.U. al foglio x, particella xxx, subalterno xx, categoria C/6 di classe 1, consistenza catastale mq 28, rendita euro 70,86.

Dal sopralluogo effettuato il sottoscritto C.T.U. ha potuto constatare che gli interni dell'abitazione di cui sopra sono disposti su due livelli, il piano secondo e il piano terzo, che costituiscono il subalterno x della particella xxx. Sempre per quanto riguarda l'abitazione vi è conformità per ciò che concerne il perimetro esterno delle tamponature; tuttavia, non vi è conformità sia per quanto riguarda alcuni tramezzi interni, sia per quanto riguarda la destinazione d'uso dei locali (specie con riferimento al piano terzo), sia per l'indicazione nella scheda catastale di alcuni balconi che nella realtà non sono presenti (cfr. allegato n. 2 con allegato n. 17). L'esatta rappresentazione grafica è, in ogni caso, quella redatta dal sottoscritto C.T.U., così per come riportato negli elaborati grafici allegati alla presente (allegato n. 17); l'abitazione pignorata è accessibile da strada comunale, Via xxxxx, e poi percorrendo la corte esclusiva condominiale, accedendo al portone condominiale e percorrendo il vano scala interno condominiale.

Per quanto riguarda il locale garage di cui al subalterno xx della particella xxx non è presente la scheda planimetrica in banca dati catastale e, pertanto, non è possibile effettuare un confronto tra la rappresentazione grafica catastale e



quella reale rilevata dal sottoscritto C.T.U.. Non è nemmeno presente l'elaborato planimetrico catastale. Dunque, si necessita quantomeno procedere all'aggiornamento catastale del subalterno xx depositando presso l'Agenzia delle Entrate la pratica Do.C.Fa. a firma di un tecnico abilitato che può essere designato nel sottoscritto C.T.U..

Riguardo alla formazione di più lotti per la vendita il sottoscritto C.T.U. fa rilevare che l'abitazione è accessibile da unico ingresso dal vano scala condominiale; dal momento che la presenza di tale vano scala non consente di creare ulteriori ingressi, allora non è possibile suddividere l'abitazione in più lotti; peraltro, la posizione degli impianti e la funzionalità dei vari ambienti che compongono l'abitazione fanno risultare dispendioso e non opportuno suddividere l'abitazione pignorata in più abitazioni.

Anche per quanto concerne il garage, trattandosi di immobile con esigua superficie, non è funzionale suddividere lo stesso in più lotti.

Abitazione e garage, invece, possono essere venduti in lotti separati in quanto fanno parte di corpi di fabbrica indipendenti. Nel seguito l'abitazione viene indicata con il lotto di vendita n. 1 e il garage con il lotto di vendita n. 2.

2.3. Secondo quesito: descrizione sommaria dei beni, enunciazione delle caratteristiche oggettive degli immobili 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.

Abitazione oggetto di pignoramento, sita in Mendicino, xxx xxxxxx n. x.

Il bene pignorato, costituente un'abitazione disposta su due livelli e facente parte di un fabbricato a più piani, è sito in Mendicino ed è riportato in Catasto Fabbricati al foglio x, particella xxx, sub. x.

L'abitazione è sita in Mendicino alla xxx xxxxxx n. x, accessibile da corte condominiale (da cui si accede attraverso cancelli carrabile e pedonale) e portone di ingresso condominiale e percorrendo vano scala interno condominiale; fa parte di un fabbricato condominiale ed i suoi interni sono disposti su due livelli: piano secondo e piano terzo. Negli elaborati grafici redatti dal sottoscritto C.T.U. sono rappresentati graficamente i due livelli dell'abitazione.

L'intero fabbricato (denominato negli elaborati progettuali con la lettera D), di cui fa parte l'abitazione in questione, fa a sua volta parte di un più ampio complesso residenziale (corpi A, B, C, D, E), tutti realizzati giusta concessione edilizia n. x/xxxx, rilasciata dal Comune di Mendicino in data xx xxxxx xxxx, preceduta da licenza edilizia n. xx del xx/xx/xxxx. Successivamente, per



l'abitazione di cui al foglio x, p.lla xxx, sub. x è stata richiesta concessione edilizia in sanatoria dall'allora proprietaria xxxxxxxxxxxxxxxx per l'ampliamento della superficie utile del terzo piano, consistente nella chiusura di tre terrazzi attualmente adibiti a verande, e di quella del secondo piano, consistente nella chiusura di un balcone; è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria n. xxx del xx/xx/xxxx, pratica n. xxx, concessa a far data dal xx/xx/xxxx.

Da parte del Comune di Mendicino è stata rilasciata autorizzazione di abitabilità per il corpo di fabbrica di cui fanno parte gli immobili pignorati (indicato con la lettera D) in data xx/xx/xxxx.

La documentazione tecnica appena citata è riportata all'allegato n. 9 della presente, estratta a seguito di accesso agli atti, da parte del sottoscritto C.T.U. presso il Comune di Mendicino.

Le strutture dell'abitazione pignorata, così come quelle dell'intero fabbricato di cui fa parte la stessa abitazione in questione, sono in calcestruzzo armato, con tamponature realizzate in laterizi con spessore complessivo (compreso l'intonaco) delle tamponature perimetrali e delle murature interne di circa cm 35; le tramezzature divisorie interne sono realizzate in laterizio forato e presentano uno spessore, complessivo di intonaco di circa 12 cm. Il pavimento è stato così realizzato: per gli interni (tranne che per il bagno del piano secondo e per le verande) in parquet; per il bagno del piano secondo con mattonelle in ceramica;



per la veranda del piano secondo con mattonelle in cotto da esterno; per le verande del piano terzo e per i terrazzi del piano secondo con mattonelle in gres da esterno; per i terrazzi del piano terzo con mattonelle in cemento. Il rivestimento a parete della cucina e del bagno del secondo piano è stato realizzato in ceramica, mentre quello del bagno del terzo piano con piastrelle a mosaico in ceramica smaltata.

Il portoncino di ingresso all'abitazione, posto a piano secondo, è in legno del tipo blindato; anche le porte interne sono tutte in legno; gli infissi sono in legno con singolo vetro e sprovvisti di taglio termico, con cassonetto al cui interno vi sono le tapparelle che fungono da oscuranti esterni. Solo gli infissi della cucina e delle verande sono in metallo.

L'appartamento, disposto su due livelli, consta di: triplo salone (con superficie utile di mq 65,85), cucina e sala pranzo (con superficie utile di mq 31,50), studio (con superficie utile di mq 16,07), bagno (con superficie utile di mq 4,85), disimpegno (con superficie utile di mq 2,88), guardaroba (con superficie utile di mq 1,82), ripostiglio (con superficie calpestabile di mq 4,74), lavanderia (con superficie utile di mq 2,93), veranda (con superficie utile di mq 5,54), oltre due terrazzi (con superficie rispettiva di 15,52 e 6,68), al piano secondo; tre stanze da letto (con superficie calpestabile rispettiva di mq 25,95, mq 17,97 e mq 16,53), due bagni (con superficie calpestabile rispettiva di mq 6,15 e mq 7,16), tre disimpegni (con superficie calpestabile rispettiva di mq 8,98, mq 2,56 e mq



6,03), due vani verandati (con superficie calpestabile rispettiva di mq 17,52 e mq 17,52), oltre esteso terrazzo con superficie di mq 96,15, al piano terzo.

L'altezza del piano secondo è di circa m 2,90, mentre l'altezza del piano terzo (sottotetto) è variabile e presenta un massimo di circa m 2,93 (in ogni caso da considerare abitabile in tutti gli ambienti).

Ai fini della superficie commerciale dell'abitazione i terrazzi vengono computati al 35% fino alla superficie rispettiva di mq 25, mentre per la parte eccedente la loro superficie viene computata al 10%; l'ingombro della scala viene computato solo per il piano secondo; la veranda del piano secondo viene conteggiata al 50%; tutti gli altri ambienti vengono computati al 100%. La superficie lorda interna commerciale del piano secondo è di mq 157,33 (già al netto dell'ingombro del vano scala condominiale e scomputando il 50% della veranda del piano secondo); la superficie complessiva dei due terrazzi posti a piano secondo è di mq 22,20, che computata al 35% ammonta a una superficie commerciale di mq 7,77. La superficie lorda interna commerciale del piano terzo, scomputando l'ingombro della scala, è di mq 148,72. La superficie complessiva del terrazzo del piano terzo è di mq 96,71, quindi supera mq 25; per i primi mq 25 viene computata al 35%, cioè mq 8,75, per i restanti mq 71,71 viene computata al 10%, cioè mq 7,17. Per quanto sopra riportato, la superficie commerciale complessiva dell'abitazione, è di mq 329,74 (mq 157,33 + mq 7,77 + mq 148,72 + mq 8,75 + mq 7,17).



L'abitazione è dotata dei seguenti impianti: idrico-sanitario, con attacchi e scarichi presenti presso la cucina e i tre bagni; elettrico, con almeno un punto luce, diverse prese (comprese prese TV) ed interruttori per ogni ambiente; termico, con riscaldamento generato da caldaia e apparecchi di emissione interna (radiatori) a parete; anche l'acqua calda sanitaria ha come generatore la suddetta caldaia; telefonico e citofonico.

L'immobile si presenta in discrete condizioni di manutenzione e si presenta in ottime condizioni statiche.

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 una privata cittadina.

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

Locale box oggetto di pignoramento, sito in Mendicino alla xxx xxxxx n. x

Il bene pignorato è sito in Mendicino ed è riportato in Catasto Fabbricati al foglio x, particella xxx, sub. xx. Il garage è accessibile dalla strada comunale xxx xxxxx n. x, è accessibile da corte condominiale (da cui si accede attraverso cancelli carrabile e pedonale) e portone di ingresso condominiale, oltre che da serranda esterna. Il locale box ed è disposto su unico livello, piano terra.

Tale locale box è stato rappresentato esattamente negli elaborati grafici redatti dal sottoscritto C.T.U.. L'immobile fa parte dello stesso fabbricato condominiale dell'abitazione pignorata.



L'intero fabbricato (denominato negli elaborati progettuali con la lettera D), di cui fa parte l'abitazione in questione, fa a sua volta parte di un più ampio complesso residenziale (corpi A, B, C, D. E), tutti realizzati giusta concessione edilizia n. x/xxxx, rilasciata dal Comune di Mendicino in data xx xxxxx xxxx, preceduta da licenza edilizia n. xx del xx/xx/xxxx. Da parte del Comune di Mendicino è stata rilasciata autorizzazione di abitabilità per il corpo di fabbrica di cui fanno parte gli immobili pignorati (indicato con la lettera D) in data xx/xx/xxxx.

La documentazione tecnica appena citata è riportata all'allegato n. 9 della presente, estratta a seguito di accesso agli atti, da parte del sottoscritto C.T.U. presso il Comune di Mendicino.

Le strutture del locale box, così come quelle dell'intero fabbricato di cui fa parte lo stesso locale in questione, sono in calcestruzzo armato, con tamponature realizzate in laterizi con spessore complessivo (compreso l'intonaco) delle tamponature perimetrali e delle murature interne di circa cm 35; le tramezzature divisorie interne sono realizzate in laterizio forato e presentano uno spessore, complessivo di intonaco di circa 12 cm.

Il pavimento è stato realizzato con mattonelle in cotto. Si può accedere da porta interna in legno o da serranda esterna metallica.

L'immobile presenta una superficie calpestabile interna di mq 27,26 e una superficie lorda commerciale di mq 32,38.



Il garage è dotato di impianto elettrico; è pavimentato ed è intonacato.

L'immobile si presenta in discrete condizioni di manutenzione e si presenta in ottime condizioni statiche.

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 una privata cittadina.

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'abitazione e il garage sono stati costruiti, per come dichiarato nell'atto di compravendita a rogito del Notaio xxxxxxxx xxxxxxxx del xx/xx/xxxx, repertorio xxxxx, raccolta xxxxx, trascritto presso la Conservatoria di Cosenza l'xx/xx/xxxx ai nn. xxxxx/xxxxx, e per come verificato dal sottoscritto C.T.U. mediante l'accesso agli atti effettuato presso gli uffici tecnici del Comune di Mendicino, con concessione edilizia n. x/xxxx, rilasciata dal Comune di Mendicino in data xx xxxxx xxxx, preceduta da licenza edilizia n. xx del xx/xx/xxxx. Successivamente, per l'abitazione di cui al foglio x, p.lla xxx, sub. x



è stata richiesta concessione edilizia in sanatoria n. xxx del xx/xx/xxxx, pratica n. xxx, concessa a far data dal xx/xx/xxxx.

Dunque, non può affermarsi che gli immobili pignorati siano stati costruiti in epoca anteriore al 2 settembre 1967, anche sulla base dell'ispezione visiva compiuta nel corso del sopralluogo effettuato.

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.

Sia l'abitazione che il locale garage oggetto di pignoramento sono stati costruiti, per come dichiarato nell'atto di compravendita a rogito del Notaio xxxxxxxx xxxxxxx del xx/xx/xxxx, repertorio xxxxx, raccolta xxxxx, trascritto presso la Conservatoria di Cosenza l'xx/xx/xxxx ai nn. xxxxx/xxxxx, e per come verificato dal sottoscritto C.T.U. mediante l'accesso agli atti effettuato presso gli uffici tecnici del Comune di Mendicino, con concessione edilizia n. x/xxxx, rilasciata dal Comune di Mendicino in data xx xxxxx xxxx, preceduta da licenza edilizia n. xx del xx/xx/xxxx. Successivamente, per l'abitazione di cui al foglio x, p.lla xxx, sub. x è stata richiesta concessione edilizia in sanatoria n. xxx del xx/xx/xxxx, pratica n. xxx, concessa a far data dal xx/xx/xxxx.

Da parte del Comune di Mendicino è stata rilasciata, altresì, autorizzazione di abitabilità per il corpo di fabbrica di cui fanno parte gli immobili pignorati (indicato con la lettera D) in data xx/xx/xxxx.

Le pratiche edilizie suddette sono state visionate dal sottoscritto C.T.U. presso gli uffici tecnici del Comune di Mendicino in data 19/09/2023 e di esse è stata estratta copia cartacea dal sottoscritto C.T.U. (si veda l'allegato n. 9 della presente relazione). Gli immobili oggetto di pignoramento, da quanto presente in



atti presso il Comune di Mendicino, non sono stato oggetto di altre lavorazioni edili denunciate dai proprietari e/o autorizzate dal Comune di Mendicino.

Da quanto riscontrato dal sottoscritto C.T.U. non risultano esservi opere abusive, tranne che per la presenza di una diversa distribuzione degli spazi interni e di diverse destinazioni di uso degli ambienti non denunciate al Comune di Mendicino). Sia la diversa distribuzione degli spazi interni che le diverse destinazioni d'uso indicate in progetto rispetto allo stato reale non hanno comunque comportato un aumento di volume dell'abitazione; pertanto, tali opere sono sanabili in quanto non comportano un aumento di volume con riferimento al costruito; la sanzione amministrativa corrisponde ad euro 516,00.

Con riferimento all'abitazione, l'esatta rappresentazione grafica è quella indicata negli elaborati grafici predisposti ed elaborati dal sottoscritto C.T.U. (allegato n. 17 della presente); tali elaborati grafici sono rappresentativi dello stato attuale degli immobili e non trovano corrispondenza con quanto presente nella documentazione tecnica di cui alla concessione edilizia n. x/xxxx e successiva concessione edilizia in sanatoria n. xxx del xx/xx/xxxx, pratica n. xxx, né con quanto rappresentato nella scheda planimetrica presente in banca dati catastale.

Anche per il garage vale lo stesso discorso e, dunque, anche per il garage la sanzione amministrativa corrisponde ad euro 516,00.



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 l'abitazione e il garage oggetto di pignoramento rappresentano immobili censiti 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 fabbricati e non di terreni.

Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto a richiedere presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza, in data 13/03/2023, copia delle schede planimetriche in atti del catasto e copia degli elaborati planimetrici catastali al fine di poter stabilire la conformità della situazione catastale degli immobili pignorati rispetto a quella reale riscontrata dal sottoscritto C.T.U. nel corso del sopralluogo effettuato.

Come già evidenziato nel paragrafo 2.2 della presente non è stato presentato l'elaborato planimetrico catastale (bisogna aggiungere, tuttavia, che all'epoca dell'accatastamento la presentazione dell'elaborato planimetrico non era obbligatoria). Si necessita, invece, della presentazione della scheda planimetrica catastale attraverso la pratica Do.C.Fa. per quanto riguarda il locale garage; l'ammontare di tale pratica può essere stimato in euro 500,00, di cui euro 450,00 per onorari del tecnico abilitato (che può essere designato anche nel sottoscritto C.T.U.) ed euro 50,00 per tributi catastali.



Inoltre, è necessario anche l'aggiornamento per l'altra unità immobiliare (appartamento) il cui ammontare è da stimare in ulteriori euro 500,00.

2.7. Sesto quesito: identificazione catastale degli immobili 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.

Gli immobili pignorati, cioè l'abitazione (appartamento disposto su due piani) e il locale garage siti in Mendicino alla xxx xxxxx n. x, sono identificati catastalmente con i seguenti dati:

a) foglio x, particella xxx, subalterno x, categoria A/2 di classe 2, piani secondo e terzo, superficie catastale mq 283 (di cui mq 263 escluse le aree scoperte), consistenza vani 11, rendita catastale euro 1.022,58;



b) foglio x, particella xxx, sub. xx, categoria C/6 di classe 1, piano terra, consistenza catastale mq 28, rendita catastale euro 70,86.

Dalla disamina dell'atto di pignoramento risulta che vi è esatta corrispondenza dei dati catastali con quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Sono necessarie operazioni per l'aggiornamento catastale, dato che vi sono delle difformità rispetto alle schede planimetriche catastali presente in banca dati catastale con riferimento all'abitazione. A tal proposito il sottoscritto ha provveduto, in data 30/06/2022, ad acquisire le schede planimetriche catastali (si veda l'allegato n. 1 della presente relazione) presente in banca dati, oltre che, nella data del 14/07/2022, ad acquisire le visure catastali storiche degli immobili pignorati (si veda l'allegato n. 2 della presente).

Il sottoscritto ha, altresì, provveduto a redigere gli elaborati grafici di cui all'allegato n. 16 della presente, che rappresenterebbero le schede planimetriche di aggiornamento da depositare in catasto. Le operazioni di aggiornamento catastale da eseguire sono di diversa distribuzione degli spazi interni e di esatta rappresentazione grafica. Per rendere esaustivo e completo l'aggiornamento catastale bisognerà compilare la pratica Do.C.Fa da parte di un tecnico abilitato.

L'esatta rappresentazione grafica degli immobili è quella redatta dal sottoscritto; vi è da fare rilevare, infatti, che non vi è conformità sia per quanto riguarda alcuni tramezzi interni, sia per quanto riguarda la destinazione d'uso degli ambienti. L'esatta rappresentazione grafica è, in ogni caso, quella redatta dal



sottoscritto C.T.U., così per come riportato negli elaborati grafici allegati alla presente.

2.8. Settimo quesito: indicare se la parte esecutata era intestataria degli immobili 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.

L'esecutata (per i diritti di piena proprietà di 1/1), all'atto della notifica del pignoramento, era intestataria dei beni pignorati in forza di atto regolarmente trascritto. Il titolo di proprietà è rappresentato dall'atto di compravendita a rogito del xxxxxx xxxxxxxx xxxxxxxx del xx/xx/xxxx, repertorio xxxxx/xxxxx, trascritto presso la Conservatoria di Cosenza l'xx/xx/xxxx ai nn. xxxxx/R.G. e



xxxxx/R.P., attraverso cui xx xxxxx xxxxxxxx xxxxxx, nata a Cosenza l'xx/xx/xxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx), per i diritti pari a 1/1, vendeva la piena proprietà degli immobili di cui alla procedura.

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

Per come ampiamente motivato in risposta al primo quesito, ciascuno dei beni pignorati non risulta comodamente divisibile; dunque, i beni pignorati rappresentano, ciascuno, unico lotto di vendita; l'abitazione è stata identificata come lotto di vendita n. 1 e il locale garage come lotto di vendita n. 2.

Pertanto, non viene predisposta la bozza di progetto divisionale. Le motivazioni principali di tale scelta sono riconducibili al fatto che l'abitazione è accessibile da vano scala interno e che non è possibile creare altro accesso; anche la posizione degli impianti non consente un progetto funzionale di comoda divisione del bene; inoltre, sarebbe veramente dispendioso effettuare modifiche per suddividere l'intera abitazione in più lotti. Anche per quanto concerne il garage, trattandosi di immobile con esigua superficie, non è funzionale suddividere lo stesso in più lotti.

2.9. Ottavo quesito: verifica dell'esatta provenienza dei beni pignorati in relazione al ventennio precedente al pignoramento; indicazione di eventuali formalità, vincoli e oneri. 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.

I beni pignorati, come già illustrato nel precedente paragrafo 2.8, sono pervenuti all'esecutata con atto di compravendita a rogito del Notaio xxxxxxxxxxxx del xx/xx/xxxx, repertorio xxxxx/xxxx, trascritto presso la Conservatoria di Cosenza l'xx/xx/xxxx ai nn. xxxxx/R.G. e xxxxx/R.P..

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 degli immobili in questione e da tutte le vicende relative al ventennio precedente all'atto di pignoramento, non risulta gravare sugli immobili pignorati 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 agli immobili oggetto di pignoramento sono state riscontrate le seguenti ipoteche e trascrizioni:

- trascrizione dell'xx/xx/xxxx ai nn. xxxxx/R.G. e xxxxx/R.P., atto di compravendita tra vivi per Notaio xxxxxxxxxxx xxxxxxxx, rep. xxxxx/xxxxx, del xx/xx/xxxx;
- iscrizione dell'xx/xx/xxxx ai nn. xxxxx/R.G. e xxxxx/R.P., ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, pubblico ufficiale Notaio xxxxxxxxxxxxxxxxxxx, rep. xxxxx/xxxxx, del xx/xx/xxxx;
- iscrizione del xx/xx/xxxx ai nn. xxxxx/R.G. e xxxxx/R.P., ipoteca legale derivante a norma art. 77 D.P.R. 29/09/1973 n. 602, pubblico ufficiale E.T.R. s.p.a., rep. xxxxx/xx del xx/xx/xxxx, e relativa annotazione n. xxxxx del xx/xx/xxxx per cancellazione totale;
- trascrizione del xx/xx/xxxx ai nn. xxxxx/R.G. e xxxxx/R.P., atto esecutivo – verbale di pignoramento immobili, pubblico ufficiale Uff. Giud. UNEP presso Tribunale di Cosenza, rep. xxx del xx/xx/xxxx.

Dalle interrogazioni dell'Anagrafe Tributaria (si veda allegato n. 12 della presente) non risulta alcun contratto di locazione o altri vincoli locativi registrati e riguardanti gli immobili pignorati.

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



2.10. Nono quesito: determinazione del valore commerciale dei beni pignorati. 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.

Abitazione in Mendicino, xxx xxxxx x, fg. x, p.la xxx, sub. x.

Il bene pignorato è sito in Mendicino (CS) alla xxx xxxxxx n. x, a circa 6,5 chilometri dalla casa municipale e, dunque, dal centro del territorio comunale.

L'abitazione è molto più prossima al centro del capoluogo di provincia, Cosenza; infatti, dista appena 4,9 km. L'abitazione è ben collegata con la prossima (si trova a circa 300 metri) Via Rosario (che prende il nome dalla omonima contrada comunale); percorrendo Via Corsonello si giunge alla città di Cosenza in circa 6 minuti con l'automobile. Anche la rete autostradale è abbastanza prossima all'immobile oggetto di pignoramento, ad una distanza di



appena 4,0 km (svincolo autostradale di Cosenza, autostrada A2, detta anche del Mediterraneo).

L'Università della Calabria si trova a soli 11,3 km circa dall'abitazione ed è raggiungibile, attraversando Cosenza e Rende; oppure è raggiungibile percorrendo l'autostrada in 13,4 km.

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: ufficio postale, Istituto Comprensivo, stazione dei carabinieri, supermercati, farmacie, ristoranti, pizzerie, 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'abitazione a schiera, come già illustrato, fa parte di un fabbricato di più ampie dimensioni (costruito a fine anni Settanta con alcune modifiche dichiarate a fine anni Novanta) ed è disposta su due livelli (piano secondo e piano terzo); è accessibile percorrendo la strada comunale xxx xxxxxx, attraversando i cancelli di accesso pedonale e carrabile, raggiungendo il portone di ingresso condominiale e percorrendo il vano scala interno condominiale.



Per effettuare una valutazione il più possibile equa ed oggettiva di tale abitazione a schiera si è tenuto conto dei prezzi di mercato correnti praticati in Mendicino 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, Property Re Agency, Bakeka) 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 (allegato n. 15 della presente), dal primo semestre dell'anno 2020 al secondo semestre dell'anno 2022 (ultimo semestre pubblicato disponibile), facendo riferimento alla zona di riferimento periferica di Mendicino (codice zona D1, che include anche xxxxx xxxxxx e, quindi, anche xxx xxxxxx) e ad abitazioni di tipo civile (si ricorda che la categoria catastale dell'immobile è A/2).



Dall'analisi dei dati raccolti è stato riscontrato, dal sottoscritto C.T.U., che il valore minimo registrato nell'ultimo triennio per abitazioni civili, site nella stessa zona dell'abitazione oggetto di pignoramento, è stato di euro 740,00/mq, mentre il valore massimo registrato nell'ultimo triennio per abitazioni civili, site nella stessa zona dell'abitazione oggetto di pignoramento, è stato di euro 1.100,00/mq. Il valore medio riscontrato nell'ultimo triennio per tale tipologia abitativa e nella stessa zona dell'abitazione pignorata è di euro 915,83/mq.

L'immobile presenta caratteristiche e rifiniture nella media, con riferimento ai dettagli costruttivi e alle rifiniture delle costruzioni attuali presenti nella stessa zona dell'immobile pignorato, anche se si necessitano lavorazioni per quanto riguarda gli intonaci e la tinteggiatura, gli infissi, oltre che per i terrazzi e alcune finiture in copertura. Si necessitano tali lavorazioni perché in alcuni casi si registrano muffe e ammaloramenti dell'intonaco e di conseguenza bisogna eseguire anche la tinteggiatura; inoltre, alcuni infissi hanno bisogno di essere ristrutturati; allo stesso modo parte degli intonaci dei terrazzi del terzo piano devono essere ripristinati, così come alcune finiture alla copertura. Pertanto, tenuto conto anche della (seppure esigua) sanzione amministrativa che andrebbe applicata (euro 516,00), della pratica Do.C.Fa. che andrebbe eseguita per l'aggiornamento catastale (euro 500,00) e del debito della parte debitrice anche nei confronti del condominio (euro 7.778,99 come risulta da lettera inviata dall'amministratore condominiale xxxx xxxxxx in data 28/09/2023), si ritiene



congruo provvedere ad un abbattimento del prezzo unitario medio in una percentuale pari al 10%, pervenendo così a un valore unitario di euro 824,25/mq.

Il sottoscritto C.T.U., tra i numerosi annunci immobiliari presenti per abitazioni site nella città di Mendicino, ha individuato ben quattro immobili (allegato n. 16 della presente) con caratteristiche analoghe e siti nella stessa zona dell'abitazione oggetto di pignoramento:

- 1) appartamento in xxx xxxxx xxxxx x, xxxxxx, Mendicino, prezzo di vendita euro 315.000,00, mq 384,00, valore unitario euro 820,31/mq;
- 2) appartamento in xxxxxx xxxxx, Mendicino, prezzo di vendita euro 175.000,00, mq 220,00, valore unitario euro 795,45/mq;
- 3) villa bifamiliare in xxx xxxx xxxxx, xxxxx, Mendicino, prezzo di vendita euro 230.000,00, mq 273,00, valore unitario euro 842,49/mq;
- 4) appartamento in xxxxx xxxxx, Mendicino, prezzo di vendita euro 145.000,00, mq 185,00, valore unitario euro 783,78/mq.

Il prezzo medio offerto per tali abitazioni è di euro 810,51/mq; tale prezzo si avvicina molto al prezzo stimato dal sottoscritto C.T.U. di euro 824,25/mq (determinato con le opportune decurtazioni) e ciò a dimostrazione della bontà della stima effettuata. Dunque, è congruo adottare, quale valore unitario già opportunamente ridotto rispetto al valore di mercato, per la stima in questione, il valore unitario di euro 824,25/mq.

Si ricorda che la superficie commerciale complessiva è di mq 329,74 (si veda il paragrafo 2.3 della presente).



Pertanto, il valore complessivo stimato dal sottoscritto C.T.U., sulla base del valore unitario di euro 824,25/mq, per l'abitazione oggetto di pignoramento è mq 329,74 x euro 824,25/mq = **euro 271.788,20**.

L'abitazione si presenta in discreto stato d'uso e di manutenzione; da quanto appurato nel corso del sopralluogo e dalla disamina degli atti l'abitazione è utilizzata dalla debitrice esecutata quale abitazione principale, insieme al proprio nucleo familiare. Non vi sono vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo; vi sono spese condominiali insolute per euro 7.778,99.

Locale box in Mendicino, xxx xxxxxx x, fg. x, p.lla xxx, sub. xx.

Il bene pignorato è sito in Mendicino (CS) alla xxx xxxxx n. x, a circa 6,5 chilometri dalla casa municipale e, dunque, dal centro del territorio comunale.

Valgono le stesse considerazioni in termini di inquadramento territoriale illustrate per l'abitazione pignorata.

Anche nel caso del locale garage, 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 (allegato n. 15 della presente), dal primo semestre dell'anno 2020 al secondo semestre dell'anno 2022 (ultimo semestre pubblicato disponibile), facendo riferimento alla zona di riferimento periferica di Mendicino (codice zona D1, che include anche xxxxxx xxxxxx e,



quindi, anche xxx xxxxxx) e a box (si ricorda che la categoria catastale dell'immobile è C/6).

Dall'analisi dei dati raccolti è stato riscontrato, dal sottoscritto C.T.U., che il valore minimo registrato nell'ultimo triennio per box, siti nella stessa zona del box oggetto di pignoramento, è stato di euro 375,00/mq, mentre il valore massimo registrato nell'ultimo triennio per box, siti nella stessa zona del box oggetto di pignoramento, è stato di euro 520,00/mq. Il valore medio riscontrato nell'ultimo triennio per tale tipologia di immobile, nella stessa zona del box oggetto di pignoramento, è di euro 447,50/mq.

Analogamente a quanto operato con l'abitazione si ritiene congruo operare una decurtazione forfettaria del 10% rispetto al valore medio di euro 447,50/mq, pervenendo così al valore unitario di euro 402,75/mq.

Si ricorda che la superficie commerciale del box è di mq 32,38 (si veda il paragrafo 2.3 della presente).

Pertanto, il valore complessivo stimato dal sottoscritto C.T.U., sulla base del valore unitario stimato di euro 402,75/mq, per il box oggetto di pignoramento è $\text{mq } 32,38 \times \text{euro } 402,75/\text{mq} = \text{euro } \mathbf{13.041,05}$.

Il box si presenta in discreto stato d'uso e di manutenzione; da quanto appurato nel corso del sopralluogo e da quanto si può desumere dagli atti il box è utilizzato dalla debitrice esecutata. Non vi sono vincoli e oneri giuridici non



eliminabili nel corso del procedimento esecutivo; le spese condominiale insolute sono quelle già riportate in precedenza.

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, gli immobili pignorati non sono divisibili in natura.

Pertanto, all'atto di vendita l'abitazione si indica come lotto di vendita n. 1 e il box come lotto di vendita n. 2; il valore del lotto n. 1 (abitazione) è di euro 271.788,20, mentre il valore del lotto n. 2 (box) è di euro 13.041,05.

Il valore complessivo dei due immobili pignorati, tenuto conto degli abbattimenti forfettari sul prezzo di mercato, è di euro 284.829,25.

2.12. Undicesimo quesito: accertamento dello stato di possesso dei beni 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. 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.

Gli immobili in questione sono pervenuti all'esecutata con atto di compravendita a rogito del Notaio xxxxxxxxxx xxxxxx del xx/xx/xxxx, repertorio xxxxx,



raccolta xxxxx, trascritto presso la Conservatoria di Cosenza l'xx/xx/xxxx ai nn. xxxxx/xxxxx.

Sugli immobili grava il pignoramento di specie.

Con riferimento agli immobili pignorati, dall'interrogazione all'Anagrafe Tributaria, non risulta alcun contratto di locazione né alcun vincolo locativo.

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

Una delle spese fisse con riferimento agli immobili pignorati è 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 Mendicino e dipendente sia dal numero di occupanti che dalla superficie dell'immobile.

Per quanto riguarda I.M.U. e T.A.S.I., per gli immobili pignorati l'eventuale esborso di tali tributi dipenderà dal fatto se gli stessi immobili risulteranno o meno seconda casa per l'aggiudicatario.

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.



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 gli immobili pignorati.

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 del 21/02/2023. In particolare, nell'allegato n. 17 della presente, sono riportate le piante dell'abitazione e del garage, in scala 1:100, con la destinazione d'uso di ciascun ambiente e con le quotature.

La documentazione fotografica, raffigurante l'abitazione per almeno un fotogramma per ciascun ambiente di cui si compone la stessa e raffigurante, altresì, il locale garage, è riportata all'allegato n. 18 della presente.



2.15. Quattordicesimo quesito: precisare se oggetto di pignoramento sia, anche parzialmente, l'abitazione principale dei debitori.

Il sottoscritto C.T.U., dalla disamina dei documenti presenti nel fascicolo telematico, ha potuto constatare che la debitrice esecutata è residente a Mendicino (CS) alla xxx xxxxxx n. x. Tale indirizzo è coincidente con l'indirizzo dei beni pignorati e, dunque, per l'esecutata i beni pignorati costituiscono abitazione principale.

Da quanto emerso attraverso le operazioni peritali svolte dal sottoscritto C.T.U. e, in particolare, con riferimento all'interrogazione effettuata all'Anagrafe Tributaria, è emerso non vi è alcun contratto di locazione o vincoli locativi riguardanti gli immobili pignorati.

Piane Crati (CS), lì 29/09/2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. Papianni Francesco



ELENCO ALLEGATI:

- 1) verbale di sopralluogo del 21 febbraio 2023;
- 2) scheda planimetrica catastale;
- 3) visure catastali storiche;
- 4) atto di compravendita per notaio xxxxxxxx xxxxxxxx, rep. xxxxx;
- 5) richiesta di documentazione tecnica depositata presso il Comune di Mendicino;
- 6) sollecito per pagamento fondo spese;
- 7) ispezioni ipotecarie;
- 8) richiesta documentazione presso Agenzia Entrate, per verifica presenza di vincoli e contratti locativi;
- 9) documentazione tecnica estratta presso il Comune di Mendicino;
- 10) richiesta di certificato di stato civile;
- 11) certificato di stato civile;
- 12) attestazione Agenzia delle Entrate;
- 13) attestazione condominiale;
- 14) inquadramento territoriale;
- 15) quotazioni O.M.I. Agenzia delle Entrate;
- 16) annunci di offerte immobiliari;
- 17) elaborati grafici redatti dal C.T.U.;
- 18) documentazione fotografica a cura del C.T.U.;
- 19) 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 dei beni, dei confini e dei dati catastali; formazione, ove opportuno, dei lotti.....	pag. 22
2.3. Secondo quesito: descrizione sommaria dei beni, enunciazione delle caratteristiche oggettive degli immobili 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. 31
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. 32
2.6. Quinto quesito: acquisizione del certificato di destinazione urbanistica	pag. 35
2.7. Sesto quesito: identificazione catastale degli immobili e rispondenza con i dati specificati nell’atto di pignoramento; acquisizione della scheda catastale.....	pag. 36



2.8. Settimo quesito: indicare se la parte eseguita era intestataria degli immobili in forza di atto regolarmente trascritto, specificando gli eventuali proprietari indivisi; indicare se, eventualmente, la quota dell'esecutato sia divisibile	pag. 38
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. 39
2.10. Nono quesito: determinazione del valore commerciale dei beni pignorati.....	pag. 42
2.11. Decimo quesito: formazione di lotti per gruppi omogenei	pag. 49
2.12. Undicesimo quesito: accertamento dello stato di possesso dei beni e di vincoli ed oneri, anche di natura condominiale	pag. 49
2.13. Dodicesimo quesito: accertamento della presenza di procedure espropriative per pubblica utilità	pag. 52
2.14. Tredicesimo quesito: allegare le planimetrie degli immobili e la documentazione fotografica.....	pag. 52
2.15. Quattordicesimo quesito: precisare se oggetto di pignoramento sia, anche parzialmente, l'abitazione principale del debitore	pag. 53
ELENCO ALLEGATI	pag. 54

