

**TRIBUNALE DI COSENZA**

**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

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

**Esecuzione immobiliare n. 117/2020/R.G.E.I..**

**Promossa da:** .

**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. Sicilia Giuseppe, con verbale di udienza del 06/07/2022 e relativo decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati e di contestuale fissazione dell'udienza, ha nominato quale C.T.U., attraverso notificazione di cancelleria del 06/07/2022, 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. 117/2020/R.G.E.I. promossa dal Sig. \_\_\_\_\_ contro il Sig. \_\_\_\_\_ ;
- in data 10/07/2022 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 45 giorni prima dell'udienza (fissata per il 19/12/2022) con invio della copia alle parti al momento del deposito, concedendo al debitore e al creditore, rispettivamente, termine sino a 20 e 15 giorni prima dell'udienza per



eventuali osservazioni e al perito 10 giorni 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. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

- 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, inoltre, un fondo spese di euro 500,00, posto provvisoriamente a carico del creditore pignorante;
- dopo avere effettuato uno studio dei documenti presenti in atti e dopo avere acquisito documentazione necessaria a procedere alle fasi successive, dopo aver preso contatti con il custode nominato Avv. Greco Flavio, di concerto con lo stesso custode è stato fissato l'accesso presso l'immobile pignorato per la data del 26/07/2022, ore 10.00; la comunicazione dell'accesso è stata effettuata dall'Avv. Greco Flavio;
- in data 13/07/2022, non avendo il creditore procedente depositato il certificato di stato civile dell'esecutato, il sottoscritto C.T.U. ha inviato, a mezzo pec indirizzata all'Ufficio Demografico - Stato Civile del Comune di Lattarico (CS), richiesta di certificato di stato civile del Sig.

(allegato n. 1 della relazione);

- in data 14/07/2022 il sottoscritto C.T.U. si è recato presso la Direzione Provinciale di Cosenza dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale -



Territorio, per depositare istanza di accesso alla scheda planimetrica catastale dell'immobile oggetto di pignoramento e all'elaborato planimetrico catastale, protocollata al n. CS0120238/2022 e precedentemente redatta dal sottoscritto; tale richiesta è stata subito evasa dal suddetto ufficio, nella stessa data del 14/07/2022, ma con esito negativo in quanto, in banca dati catastale, non è stato mai depositata scheda planimetrica dell'immobile e l'ufficio ha attribuito rendita catastale presunta dal momento che non si è mai ottemperato all'accatastamento; copia della ricevuta di planimetria assente è riportata all'allegato n. 2 della presente; la suddetta documentazione è stata richiesta per effettuare verifiche di regolarità e conformità catastale dell'unico immobile pignorato della presente procedura riportato in catasto fabbricati;

- in data 15/07/2022 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 è stata trasmessa telematicamente alla Direzione Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza nella stessa data del 15/07/2022 (allegato n. 3 della presente) ed è stata protocollata in data 18/07/2022 al n. 150791;



- sempre in data 15/07/2022 il sottoscritto ha ricevuto, da parte dell'Ufficio di Stato Civile del Comune di Lattarico, certificato di matrimonio del Sig. \_\_\_\_\_ (allegato n. 4 della presente relazione);
- il fondo spese di cui in precedenza è stato versato in data 22/07/2022 dal creditore procedente;
- in data 26/07/2022, alle ore 10.15, il sottoscritto C.T.U. Ing. Papianni Francesco si è recato in Lattarico (CS) alla Via Vignicella snc, presso gli immobili oggetto di pignoramento; il sottoscritto C.T.U., alla presenza del Sig. \_\_\_\_\_ (debitore) e dell'Avv. Greco Flavio (custode), ha effettuato rilievi fotografici sulla particella 38 del foglio 15 di Lattarico, dove sono state conteggiate 17 piante di ulivo e 10 piante di merendelle (nocepesche); alle ore 11.00 era altresì presente il Dott. \_\_\_\_\_, in rappresentanza del creditore procedente \_\_\_\_\_; dal momento che il Sig. \_\_\_\_\_ non era in possesso delle chiavi per accedere al fabbricato accatastato d'ufficio al foglio 15, p.lla 922 sub. 1, è stato chiamato il Sig. \_\_\_\_\_ (fabbro) per aprire l'immobile e consentire l'accesso; dopo di che il sottoscritto C.T.U. ha provveduto ad effettuare rilievi metrici del fabbricato, come da foglio allegato al verbale; in particolare, dal momento che non è presente scheda planimetrica catastale, il sottoscritto C.T.U. ha redatto schema grafico allegato su cui sono stati riportati tutti i rilievi metrici effettuati; il sottoscritto C.T.U. ha potuto



accedere solo al secondo livello dell'immobile (al primo livello è presente apertura, ma piena di rovi); la superficie del primo livello è identica a quella del secondo livello; sono stati effettuati rilievi fotografici per n. 40 ritrazioni fotografiche; il C.T.U. ha invitato le parti a considerare l'eventualità di giungere a un bonario componimento della vertenza; il verbale di sopralluogo (allegato n. 5 della presente relazione) si compone di n. 2 pagine scritte a mano dal C.T.U., oltre foglio allegato per n. 1 pagina dove sono riportati i rilievi metrici prima menzionati; il verbale di sopralluogo è stato chiuso alle ore 12.05;

- in data 01/08/2022, il sottoscritto C.T.U. ha effettuato, presso la Direzione Provinciale di Cosenza dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale - Territorio, richiesta di visure catastali storiche degli immobili oggetto di pignoramento, protocollate ai nn. CS0130993, CS0130994, CS0130996, CS0131000, CS0131001, CS0131002, CS0131004, CS0131006, ottenendo il rilascio di tali visure e dei relativi prospetti di liquidazione (allegato n. 6 della presente);
- in data 02/08/2022 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 15/07/2022; in tale attestazione (allegato n. 7 della presente) è riportato che, sulla base di quanto risulta dalle informazioni acquisite dalle interrogazioni dell'Anagrafe Tributaria non



- risultano contratti di locazione (o vincoli locativi) registrati riguardanti gli immobili pignorati né il Sig. \_\_\_\_\_ ;
- ai fini dell'inquadramento territoriale e dell'analisi delle caratteristiche urbanistiche dei terreni oggetto di pignoramento, il sottoscritto C.T.U. ha effettuato la ricerca dei terreni e delle loro caratteristiche di carattere urbanistico tramite il Geoportale del Comune di Lattarico; l'inquadramento territoriale ed urbanistico degli immobili pignorati è riportato all'allegato n. 8 della presente, mentre tutte le informazioni dettagliate di carattere urbanistico, terreno per terreno, sono riportate nell'allegato n. 9 della presente;
  - il sottoscritto C.T.U. ha provveduto a raccogliere i dati O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate, per la valutazione dell'immobile di cui al foglio 15, p.lla 922, sub. 1; tali dati sono riportati all'allegato n. 10 della presente relazione;
  - inoltre, il sottoscritto C.T.U., ai fini della valutazione dei terreni oggetto di pignoramento, ha provveduto a raccogliere i valori agricoli medi stabiliti dalla Commissione Espropri della Provincia di Cosenza, dall'anno 2009 all'anno 2014 (allegato n. 11);
  - in data 27/03/2023 il sottoscritto C.T.U. ha depositato presso l'Ufficio Finanziario-Contabile del Comune di Lattarico richiesta per l'attestazione di abitazione principale o meno, per ciò che concerne l'immobile di cui al



- foglio 15, p.lla 922, sub. 1, per il Sig. \_\_\_\_\_, e per l'attestazione dei versamenti I.M.U. concernente lo stesso immobile (allegato n. 12); non è stata richiesta l'attestazione per gli altri immobili pignorati in quanto terreni in zona agricola e, per quanto previsto dal Comune di Lattarico, esenti da I.M.U.;
- nella stessa data 27/03/2023 il sottoscritto C.T.U. ha depositato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lattarico richiesta di accesso agli atti e di copia di documentazione/attestazione (allegato n. 13) concernente l'immobile di cui al foglio 15, p.lla 922, sub. 1; ciò al fine di effettuare le verifiche di conformità urbanistica e regolarità edilizia;
  - in data 29/03/2023 al sottoscritto C.T.U. è pervenuta pec, da parte dell'Ufficio Finanziario-Contabile del Comune di Lattarico (allegato n. 14), in risposta alla richiesta di attestazione di cui all'allegato n. 12;
  - in data 30/03/2023, il sottoscritto si è recato presso la Direzione Provinciale di Cosenza dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale - Territorio, per depositare istanza di ispezioni ipotecarie relative agli immobili oggetto di pignoramento, protocollate ai nn. CS28062, CS28063, CS28064, CS28065, CS28066, CS28067, CS28068 e CS28069 e precedentemente redatta dal sottoscritto; tale richiesta è stata subito evasa dal suddetto ufficio, nella stessa data del 30/03/2023, e così il sottoscritto ha ricevuto copia delle visure ipotecarie e relativo prospetto di



liquidazione n. 8724 del 30/03/2023 con ricevuta di pagamento di euro 56,00 (allegato n. 15 della presente); tali documenti sono stati richiesti per effettuare verifiche sull'elenco delle formalità presenti in banca dati con riguardo agli immobili pignorati;

- il sottoscritto C.T.U. ha potuto appurare, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lattarico (CS) e dai contatti intercorsi, che nessun documento tecnico e nessuna autorizzazione o richiesta di autorizzazione a costruire è stato depositato o emesso per il fabbricato di cui al foglio 15, p.lla 922, sub. 1; inoltre, presumibilmente, poiché non diversamente appurabile, dall'ispezione visiva eseguita nel corso del sopralluogo del 26 luglio 2022, l'epoca di costruzione dell'immobile è anteriore al 01/09/1967.

### TUTTO CIÒ PREMESSO

il C.T.U., esaminati gli atti presenti presso la Cancelleria della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cosenza, effettuati il sopralluogo e le operazioni tecniche presso 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 (visure catastali storiche, visure ipotecarie e accatastamento, quest'ultimo mancante), effettuate indagini di mercato al fine di stabilire il valore più probabile di mercato, avendo



redatto gli elaborati grafici di cui all'allegato n. 16 e la documentazione fotografica di cui all'allegato n. 17,

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 precedente per gli immobili siti in Lattarico (CS), riportati in Catasto al foglio 15, particelle 38, 17, 18, 33, 12, 200, 251 e 922 sub. 1, è valida e completa.



In particolare, il creditore ha optato per il deposito dell'estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento. Tale documentazione (certificato ipotecario speciale) presenta protocollo n. 80231 del 12/11/2020.

Da tale certificato ipotecario speciale risulta che i soggetti e il periodo richiesti sono corretti e corrispondono al debitore e al creditore, con dati anagrafici coincidenti con quelli presenti nel pignoramento; anche i beni immobili richiesti per il certificato ipotecario speciale corrispondono ai beni pignorati.

Per il Sig. \_\_\_\_\_ sono presenti due formalità (trascrizioni), di cui una a favore e una contro; la nota di trascrizione a favore è stata presentata il 25/10/2010 ed è stata trascritta a Cosenza ai nn. 33846/R.G. e 23480/R.P.; la nota di trascrizione contro è stata presentata il 29/10/2020 ed è stata trascritta a Cosenza ai nn. 25452/R.G. e 18778/R.P..

Per il Sig. \_\_\_\_\_ non è presente alcuna formalità.

Al certificato ipotecario speciale sono state allegate le copie delle note di trascrizione.

La trascrizione del 25/10/2010, riportante nn. 33846/R.G. e 23480/R.P., è relativa a denuncia di successione per morte del Sig. \_\_\_\_\_, deceduto il

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_; riguarda sette unità immobiliari, cioè i terreni di cui al foglio 15, p.lle 38, 17, 18, 33, 12, 200 e 251 (non era riportato l'immobile di cui al foglio 15, p.lla 922, sub. 1, insistente sulla particella 38, poiché censito d'ufficio in



data successiva, costituzione del 26/11/2011, con rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19 comma 10 del D.L. 78/2010).

La trascrizione del 29/10/2020, riportante nn. 25452/R.G. e 18778/R.P., è relativa al pignoramento di specie contro \_\_\_\_\_ e a favore di \_\_\_\_\_

e riguarda oltre che i sette immobili prima elencati anche l'abitazione censita d'ufficio al foglio 15, particella 922, subalterno 1.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono riportati in Catasto del Comune di Lattarico (CS) al foglio 15:

- p.lla 38 (catasto terreni), qualità uliveto di classe 2, superficie mq 2.740, reddito dominicale euro 7,08, reddito agrario euro 6,37;
- p.lla 17 (catasto terreni), qualità ficheto di classe 2, superficie mq 5.640, reddito dominicale euro 24,76, reddito agrario euro 17,48;
- p.lla 18 (catasto terreni), fabbricato rurale ormai diruto, superficie mq 21, reddito dominicale euro 0,00, reddito agrario euro 0,00;
- p.lla 33 (catasto terreni), qualità seminativo arborato di classe 1, superficie mq 1.300, reddito dominicale euro 4,03, reddito agrario euro 1,68;
- p.lla 12 (catasto terreni), qualità uliveto di classe 2, superficie mq 3.430, reddito dominicale euro 8,86, reddito agrario euro 7,97;
- p.lla 200 (catasto terreni), qualità seminativo irriguo di classe 2, superficie mq 820, reddito dominicale euro 2,54, reddito agrario euro 1,27;



- p.lla 251 (catasto terreni), qualità seminativo irriguo di classe 2, superficie mq 510, reddito dominicale euro 1,58, reddito agrario euro 0,79;
- p.lla 922 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4 (abitazione popolare) di classe 2, consistenza vani 1,5, rendita catastale euro 40,28, indirizzo Via Vignicella piano T.

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

Dalla certificazione ipotecaria non risultano sugli immobili oggetto di pignoramento ulteriori trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli ad eccezione di:

- pignoramento immobiliare per verbale di pignoramento del Tribunale di Cosenza del 28 settembre 2020 (repertorio 460), trascritto il 29 ottobre 2020 ai nn. 18778/R.P. e 25452/R.G., a favore di \_\_\_\_\_, nato il \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_ a Lattarico (CS), c.f. \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_, nato il \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_ a Cosenza (CS), c.f. \_\_\_\_\_.

Inoltre, con riguardo alla provenienza delle unità immobiliari pignorate, al Sig. \_\_\_\_\_ tali unità sono pervenute per successione testamentaria in morte del Sig. \_\_\_\_\_, nato a Lattarico (CS) il \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_ e deceduto il \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_; tale successione, come riportato in precedenza, è stata trascritta a Cosenza il 25/10/2010 ai nn. 33846/R.G. e 23480/R.P..



Per quanto sopra, il periodo per il quale è stato emesso il certificato ipotecario speciale e depositato in atti è abbondantemente superiore a venti anni a ritroso della trascrizione del pignoramento, quest'ultima avvenuta il 29/10/2020. Infatti, il periodo richiesto va dal 01/01/1979 al 29/10/2020.

Non risulta, invece, in atti depositati dal creditore precedente alcun certificato di stato civile del Sig. . A tal proposito, il sottoscritto C.T.U. ha richiesto tale certificato al Comune di Lattarico (vedi richiesta di cui all'allegato n. 1 della presente). La certificazione richiesta è stata rilasciata dal Comune di Lattarico (allegato n. 4 della presente) in maniera completa.

**2.2. Primo quesito: identificazione dei 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, ad effettuare verifiche sulla provenienza degli immobili pignorati, a richiedere (presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza) la scheda planimetrica catastale



dell'unità immobiliare riportata in catasto fabbricati e il relativo elaborato planimetrico, ritirando la ricevuta di planimetria mancante, e le visure catastali storiche.

Si può affermare che, dalla disamina dei documenti presenti in banca dati catastale, gli immobili oggetto di pignoramento sono riportati in Catasto del Comune di Lattarico (CS) al foglio 15:

- p.lla 38 (catasto terreni), qualità uliveto di classe 2, superficie mq 2.740, reddito dominicale euro 7,08, reddito agrario euro 6,37;
- p.lla 17 (catasto terreni), qualità ficheto di classe 2, superficie mq 5.640, reddito dominicale euro 24,76, reddito agrario euro 17,48;
- p.lla 18 (catasto terreni), fabbricato rurale ormai diruto, superficie mq 21, reddito dominicale euro 0,00, reddito agrario euro 0,00;
- p.lla 33 (catasto terreni), qualità seminativo arborato di classe 1, superficie mq 1.300, reddito dominicale euro 4,03, reddito agrario euro 1,68;
- p.lla 12 (catasto terreni), qualità uliveto di classe 2, superficie mq 3.430, reddito dominicale euro 8,86, reddito agrario euro 7,97;
- p.lla 200 (catasto terreni), qualità seminativo irriguo di classe 2, superficie mq 820, reddito dominicale euro 2,54, reddito agrario euro 1,27;
- p.lla 251 (catasto terreni), qualità seminativo irriguo di classe 2, superficie mq 510, reddito dominicale euro 1,58, reddito agrario euro 0,79;



p.lla 922 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4 (abitazione popolare) di classe 2, consistenza vani 1,5, rendita catastale euro 40,28, indirizzo Via Vignicella piano T.

Dal sopralluogo effettuato, anche se il primo livello è inaccessibile per la presenza di rovi, il fabbricato si sviluppa su due livelli; il secondo livello (quello ispezionato e oggetto di rilievo metrico) è accessibile da scala esterna in cemento. Al secondo livello è presente altresì un piccola corte in cemento, su due lati del fabbricato. Il fabbricato confina su tutti i lati con il terreno di cui al foglio 15, particella 38.

Riguardo alla eventuale formazione di più lotti per la vendita, il sottoscritto C.T.U. fa rilevare che ciascun terreno può essere venduto in maniera autonoma, ma che il fabbricato di cui alla particella 922 subalterno 1 debba essere venduto unitamente al terreno di cui alla particella 38, in quanto con esso confinante su tutti i lati. Inoltre, per il fabbricato è da escludere un progetto di comoda divisione del bene sia per la scarsa consistenza del bene, sia perché non vi è modo di creare due o più lotti indipendenti che abbiano tutti i requisiti di funzionalità; vi sarebbe altresì una forte inconvenienza economica per gli eventuali interventi da realizzare, anche in considerazione dello scarso valore del bene.

Lotto n. 1: foglio 15, p.lle 38 e 922 sub. 1.

Lotto n. 2 e seguenti: ogni singolo terreno delle particelle restanti.



**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.

Per ciò che concerne il fabbricato, il bene è sito in Lattarico (CS) ed è riportato in Catasto Fabbricati al foglio 15, particella 922, subalterno 1, ed è sito alla Via Vignicella snc. Tale fabbricato è stato costruito, presumibilmente, in epoca anteriore al 01/09/1967. Si tratta di un'abitazione popolare, accessibile esternamente dal terreno riportato al foglio 15, particella 38. Il livello inferiore è accessibile dal terreno, mentre il livello superiore è accessibile da scala esterna in cemento e da corte in cemento antistante l'ingresso del livello superiore.

Come prima riportato, il sottoscritto C.T.U. non ha potuto avere accesso al livello inferiore per la forte presenza di rovi; la superficie di tale livello è, comunque, della stessa consistenza del livello superiore.

Il livello superiore si compone di: bagno (con superficie calpestabile di mq 1,49), disimpegno (con superficie calpestabile di mq 3,60) e altri due vani (rispettivamente con superfici calpestabili di mq 11,20 e mq 16,81); la scala in



cemento di accesso al livello superiore è larga 0,95 m ed è lunga 1,75 m (si compone di 7 gradini); la corte in cemento presenta superficie di mq 21,61.

La superficie interna lorda del secondo livello del fabbricato è di mq 45,21, quella esterna è di mq 23,27 (mq 21,61 + mq 1,66). Ai fini della superficie commerciale il livello inferiore presenta anch'esso superficie di mq 45,21, mentre la superficie esterna viene conteggiata al 20%; pertanto, si perviene ad una superficie commerciale complessiva del fabbricato di mq 95,07 (mq 45,21 + mq 45,21 + 20% di mq 23,27).

Le strutture del fabbricato sono in muratura portante in laterizio. Lo spessore delle pareti murarie è di circa 41 cm. Le tramezzature divisorie sono anch'esse in laterizio. Il pavimento, per gli interni del piano primo, è composto da mattonelle in granagliato, tipiche degli inizi degli anni Sessanta; il rivestimento del bagno è in ceramica e sono presenti lavabo e w.c.; le porte interne sono in legno; il portone di ingresso è in alluminio e gli infissi in metallo. Sono presenti gli impianti elettrico e idrico-sanitario, anche se oramai molto obsoleti. Non è invece presente l'impianto termico, così come non vi è presenza di altri impianti tecnologici. Il fabbricato versa in cattive condizioni di manutenzione, ma in discrete condizioni di staticità.

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 un privato cittadino (Sig.                   ).



Per ciò che concerne i terreni, i beni sono siti in Lattarico (CS) e sono riportati in Catasto Terreni al foglio 15, particelle 38, 17, 18, 33, 12, 200 e 251. Sono accessibili dalla Via Vignicella e da strada interpodereale interna. In particolare, il terreno di cui alla particella 38 si trova su fronte strada di Via Vignicella, mentre i restanti terreni si trovano tutti all'interno.

I terreni di cui alle particelle 12, 200 e 251 sono adiacenti al torrente Pagliarella. Tutti i terreni oggetto di pignoramento sono riportati in zona agricola E dello strumento urbanistico vigente presso il Comune di Lattarico. In particolare, come si può evincere dalla documentazione urbanistica allegata alla presente (allegato n. 9) quasi tutti i terreni sono posti in area in frana associata a rischio R2 (rischio medio) del P.A.I. (Piano di Assetto Idrogeologico).

Pertanto, i terreni sono privi di potenzialità edilizia.

Anche per i terreni, in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972, la vendita immobiliare non può essere soggetta ad I.V.A. in quanto gli immobili sono di proprietà di un privato cittadino (Sig. \_\_\_\_\_). Dunque, non è possibile optare per l'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.

Per l'unico fabbricato oggetto di pignoramento (foglio 15, p.lla 922, sub. 1) il sottoscritto C.T.U. ha effettuato richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lattarico; tuttavia, non è stato reperito alcun documento tecnico presentato o rilasciato dopo il 02/09/1967.

In base ad elementi presuntivi raccolti nel corso del sopralluogo del 26/07/2022, quali il pavimento di granagliato tipico di inizi anni Sessanta, il sottoscritto C.T.U. può indicare, quale data presumibile di inizio costruzione, gli inizi degli anni Sessanta, con data anteriore al 01/09/1967.

**2.5. Quarto quesito: accertamento, per le costruzioni iniziate dopo il 02/09/1967, del titolo edilizio; effettuazione del controllo della possibilità di sanatoria nel caso di opere abusive.** Accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettuare il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificare l'eventuale presentazione di istanze di



condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, 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.

Come illustrato nel precedente paragrafo, per l'unico fabbricato oggetto di pignoramento la data presumibile della sua realizzazione è da porre ad inizi degli anni Sessanta, in data anteriore al 01/09/1967, quando non era obbligatoria l'autorizzazione a costruire al di fuori dei contesti urbani.

In ogni caso, dalle verifiche effettuate, non risultano titoli edilizi rilasciati dal Comune di Lattarico, per il fabbricato in questione, dal 02/09/1967 ad oggi.

## **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.

Per i terreni oggetto di pignoramento, dal momento che il Comune di Lattarico mette a disposizione l'accesso al geoportale comunale, è stato possibile per il



sottoscritto C.T.U. reperire tutte le informazioni di carattere urbanistico per i terreni in questione.

Il terreno di cui al foglio 15, particella 38 è riportato completamente in zona agricola E; della sua superficie complessiva (mq 2.740) l'11,56% ricade in area a rischio R2 del P.A.I., il 4,69 % in area a rischio R1 del P.A.I., l'11,15 % in fascia di rispetto pericolo 2 del P.A.I. e il 72,59 % in area in frana associata a rischio R2 del P.A.I..

I terreni di cui al foglio 15, particelle 17 e 18 sono riportati completamente in zona agricola E; della loro superficie complessiva (rispettivamente mq 5.640 e mq 21) il 100% ricade in area in frana associata a rischio R2 del P.A.I..

Il terreno di cui al foglio 15, particella 12 è riportato completamente in zona agricola E; della sua superficie complessiva (mq 3.430) il 33,28% ricade in area in frana associata a rischio R2 del P.A.I. e aree di attenzione, mentre il 66,72% in area in frana associata a rischio R2 del P.A.I..

Il terreno di cui al foglio 15, particella 33 è riportato completamente in zona agricola E; della sua superficie complessiva (mq 1.300) il 100% ricade in area in frana associata a rischio R2 del P.A.I..

Il terreno di cui al foglio 15, particella 200 è riportato completamente in zona agricola E; della sua superficie complessiva (mq 820) il 100% ricade in area in frana associata a rischio R2 del P.A.I. e aree di attenzione.



Il terreno di cui al foglio 15, particella 251 è riportato completamente in zona agricola E; della sua superficie complessiva (mq 510) il 97,38% ricade in area in frana associata a rischio R2 del P.A.I. e aree di attenzione, mentre il 2,62% in fascia di rispetto pericolo 2 del P.A.I. e aree di attenzione.

**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 oggetto di pignoramento sono riportati in Catasto del Comune di Lattarico (CS) al foglio 15:

- p.lla 38 (catasto terreni), qualità uliveto di classe 2, superficie mq 2.740, reddito dominicale euro 7,08, reddito agrario euro 6,37;



- p.lla 17 (catasto terreni), qualità ficheto di classe 2, superficie mq 5.640, reddito dominicale euro 24,76, reddito agrario euro 17,48;
- p.lla 18 (catasto terreni), fabbricato rurale ormai diruto, superficie mq 21, reddito dominicale euro 0,00, reddito agrario euro 0,00;
- p.lla 33 (catasto terreni), qualità seminativo arborato di classe 1, superficie mq 1.300, reddito dominicale euro 4,03, reddito agrario euro 1,68;
- p.lla 12 (catasto terreni), qualità uliveto di classe 2, superficie mq 3.430, reddito dominicale euro 8,86, reddito agrario euro 7,97;
- p.lla 200 (catasto terreni), qualità seminativo irriguo di classe 2, superficie mq 820, reddito dominicale euro 2,54, reddito agrario euro 1,27;
- p.lla 251 (catasto terreni), qualità seminativo irriguo di classe 2, superficie mq 510, reddito dominicale euro 1,58, reddito agrario euro 0,79;
- p.lla 922 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4 (abitazione popolare) di classe 2, consistenza vani 1,5, rendita catastale euro 40,28, indirizzo Via Vignicella piano T.

Dalla disamina dell'atto di pignoramento risulta che gli immobili pignorati corrispondono a quelli presenti in banca dati catastale.

Per ciò che concerne il fabbricato oggetto di pignoramento riportato al foglio 15, particella 922, subalterno 1, è necessario effettuare l'intero accatastamento (tipo mappale e Do.C.Fa.) dal momento che il fabbricato non è riportato in mappa e



dal momento che la planimetria risulta mancante (si veda ricevuta di cui all'allegato n. 2 della presente relazione).

Il sottoscritto ha, in ogni caso, provveduto e redigere gli elaborati grafici di cui all'allegato n. 16 della presente, che rappresenterebbero (almeno per il primo piano) le schede planimetriche di aggiornamento da depositare in catasto.

Inoltre, per rendere esaustivo e completo l'aggiornamento catastale bisognerà compilare la pratica Do.C.Fa da parte di un tecnico abilitato, inserendo l'elaborato planimetrico riguardante il fabbricato di cui sopra (dato che anch'esso non è mai stato redatto e dato che, di conseguenza, non è presente nella banca dati catastale).

**2.8. Settimo quesito: indicare se la parte eseguita era intestataria 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 eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se



l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

La parte eseguita, cioè il Sig. \_\_\_\_\_, era intestatario delle unità immobiliari pignorate in forza di atto regolarmente trascritto. Il titolo di proprietà è rappresentato dalla denuncia di successione testamentaria per morte del Sig. \_\_\_\_\_ (deceduto il / / ), registrata a Cosenza al n. 600 volume 9990 in data 09/04/2010 e trascritta a Cosenza il 25/10/2010 ai nn. 33846/R.G. e 23480/R.P..

Non vi sono altri comproprietari indivisi degli immobili in questione.

Per come ampiamente motivato in risposta al primo quesito, il fabbricato oggetto di pignoramento non risulta comodamente divisibile e, dunque, non viene prevista, per il singolo fabbricato, la formazione di più lotti per la vendita. Pertanto, non viene predisposta la bozza di progetto divisionale. Le motivazioni principali di tale scelta sono riconducibili alla scarsa consistenza del bene, al fatto che non vi è modo di creare due o più lotti indipendenti che abbiano tutti i requisiti di funzionalità e, altresì, alla forte inconvenienza economica per gli eventuali interventi da realizzare, anche in considerazione dello scarso valore del bene. Inoltre, come riportato in precedenza i lotti di vendita saranno i seguenti: lotto n. 1: foglio 15, p.lle 38 e 922 sub. 1; lotto n. 2 e seguenti: ogni singolo terreno delle particelle restanti.



**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'esecutato con denuncia di successione testamentaria per morte del Sig.

(deceduto il     /     /     ), registrata a Cosenza al n. 600 volume 9990 in data 09/04/2010.

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.

Sugli immobili in questione non risulta gravare pignorato alcun vincolo storico, artistico, alberghiero, di inalienabilità o di indivisibilità. Non sono presenti



nemmeno oneri o vincoli di natura condominiale né l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto ad effettuare ispezioni ipotecarie (allegato n. 15 della presente) per verificare se vi fossero (ad oggi) ulteriori trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie per gli immobili di specie.

Con riguardo agli immobili sono state riscontrate le seguenti trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie:

a) pignoramento immobiliare per verbale di pignoramento del Tribunale di Cosenza del 28 settembre 2020 (repertorio 460), trascritto il 29 ottobre 2020 ai nn. 18778/R.P. e 25452/R.G., a favore di \_\_\_\_\_, nato il \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_ a Lattarico (CS), c.f. \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_, nato il \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_ a Cosenza (CS), c.f. \_\_\_\_\_.

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

**2.10. Nono quesito: determinazione del valore commerciale degli immobili 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.

### Terreni.

I terreni oggetto di pignoramento, come più volte riportato in precedenza, sono siti in Lattarico (CS) e sono riportati tutti al foglio 15 del catasto terreni dello stesso Comune.

A tali terreni si accede direttamente da Via Vignicella per ciò che riguarda il terreno di cui alla particella 38 e da strada interpoderale interna (comunale) per quanto riguarda tutti gli altri terreni.

Tali terreni sono posti a circa 1 km dal Municipio di Lattarico (centro dell'abitato); distano circa 15 km dallo svincolo autostradale di Montalto Uffugo (autostrada A2, detta anche del Mediterraneo).

Tutti i terreni oggetto di pignoramento sono di natura agricola.

Per la stima del valore dei terreni oggetto di pignoramento, tutti riportati nel catasto terreni del Comune di Lattarico al foglio di mappa 15, il sottoscritto C.T.U. ha fatto riferimento ai valori agricoli medi riportati nelle tabelle redatte dalla Commissione Provinciale Espropri di Cosenza per ettaro e per tipo di



coltura, dall'anno 2009 all'anno 2014 (per i successivi anni non sono state pubblicate tali tabelle). Infatti, come è possibile evincere dal Geoportale del Comune di Lattarico, tali terreni sono tutti ricompresi nella zona agricola E e, pertanto, devono essere stimati quali terreni agricoli e non fabbricabili. I valori di seguito stimati costituiscono valori correnti di mercato.

Per effettuare una congrua stima, in particolare, si fa riferimento al tipo di coltura a cui è destinato (come da catasto terreni) ciascun mappale. Dei terreni oggetto di pignoramento, per la particella 17 la coltura indicata in visura catastale è quella di ficheto; in essa è da ricomprendere anche la superficie della particella 18 (contenuta nella particella 17, come da mappa allegata), riportata in visura come fabbricato rurale, ma privo di rendita e oramai diruto. Per il mappale 33 la coltura indicata nella visura catastale è quella di seminativo arborato; per i mappali 12 e 38 la coltura indicata è quella di uliveto; infine, per i mappali 200 e 251 la coltura indicata è quella di seminativo irriguo.

Per tutti gli anni dal 2009 al 2014, da parte della Commissione Provinciale Espropri di Cosenza è stato indicato un valore di euro 11.149,05 ad ettaro per i ficheti, di euro 9.741,89 ad ettaro per seminativo arborato, di euro 16.777,70 ad ettaro per gli uliveti e di euro 12.231,48 ad ettaro per seminativo irriguo.

Pertanto:

- per le particelle 17 e 18, le cui superfici rispettive sono di mq 5.640 e mq 21, per una superficie complessiva di mq 5.661, viene stimato un valore di



euro 6.311,48 (calcolato come mq 5.661 moltiplicato per euro 11.149,05/ha e diviso 10.000 mq/ha);

- per la particella 33, la cui superficie è di mq 1.300, viene stimato un valore di euro 1.266,45 (calcolato come mq 1.300 moltiplicato per euro 9.741,89/ha e diviso 10.000 mq/ha);
- per le particelle 12 e 38, le cui superfici rispettive sono di mq 3.430 e mq 2.740, per una superficie complessiva di mq 6.170, viene stimato un valore di euro 10.351,84 (calcolato come mq 6.170 moltiplicato per euro 16.777,70/ha e diviso 10.000 mq/ha);
- per le particelle 200 e 251, le cui superfici rispettive sono di mq 820 e mq 510, per una superficie complessiva di mq 1.330, viene stimato un valore di euro 1.626,79 (calcolato come mq 1.330 moltiplicato per euro 12.231,48/ha e diviso 10.000 mq/ha).

Dunque, il valore complessivo dei terreni oggetto di pignoramento è di euro 19.556,56 (somma di euro 6.311,48, euro 1.266,45, euro 10.351,84 ed euro 1.626,79).

#### Fabbricato.

Il fabbricato oggetto di pignoramento, come più volte riportato in precedenza, è sito in Lattarico (CS) alla Via Vignicella snc ed è riportato al foglio 15, particella 922, subalterno 1 del catasto fabbricati dello stesso Comune.



A tale fabbricato si accede direttamente dalla Via Vignicella.

Il fabbricato è posto a circa 1 km dal Municipio di Lattarico (centro dell'abitato); dista circa 15 km dallo svincolo autostradale di Montalto Uffugo (autostrada A2, detta anche del Mediterraneo).

Al fabbricato è stata assegnata d'ufficio categoria A/4 (in quanto non ancora accatastato).

L'immobile in questione è adiacente alla zona centrale del Comune di Lattarico, dove sono presenti tutti i servizi. La zona in cui è sita l'abitazione oggetto di pignoramento è provvista di tutte le opere di urbanizzazione primarie e secondarie e, quindi, vi è la presenza della rete idrica e fognaria, della rete di illuminazione pubblica, della rete di distribuzione del metano, di strade e parcheggi. Nelle immediate vicinanze sono presenti tutti i servizi, molteplici luoghi di culto religioso ed innumerevoli attività commerciali e produttive: il Municipio, l'ufficio postale, l'Istituto Comprensivo di Lattarico, una sede dell'A.S.P., la Chiesa dell'Immacolata, negozi di generi alimentari, bar, farmacia, tabaccheria, ecc..

L'immobile dista, altresì, circa 25 km dall'Università della Calabria e circa 35 km dal capoluogo di provincia, Cosenza, percorrendo il tratto autostradale che collega Cosenza con Montalto Uffugo.

L'immobile ha ingressi indipendenti ed è accessibile dalla strada comunale Via Vignicella.



Per effettuare una valutazione il più possibile equa ed oggettiva di tale abitazione, riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Lattarico al foglio 15, particella 922, subalterno 1, si è tenuto conto dei prezzi di mercato correnti praticati in Lattarico per fabbricati ad uso abitativo di caratteristiche analoghe, siti nella stessa zona dell'immobile oggetto di stima o in zona simile. Il sottoscritto C.T.U. ha effettuato vaste indagini di mercato presso le agenzie immobiliari e presso i siti internet delle principali aziende che operano sul mercato immobiliare (Tecnocasa, Immobiliare, Idealista, ecc.) confrontando i valori raccolti con quelli presenti nel database dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate.

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

In particolare, il sottoscritto C.T.U. ha provveduto a raccogliere i dati dell'ultimo triennio disponibili dalla pagina web delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, dal primo semestre dell'anno 2020 al secondo semestre dell'anno 2020 (ultimo semestre pubblicato disponibile), facendo riferimento alla zona di riferimento centrale di Lattarico.



In tali dati risultano solo abitazioni di tipo civile (categoria A/2) e di tipo economico (categoria A/3), mentre non risultano abitazioni di tipo popolare (categoria A/4). Dall'analisi dei dati raccolti è stato riscontrato, dal sottoscritto C.T.U., che i valori minimi registrati nell'ultimo triennio per abitazioni di tipo civile ed economico, site nella stessa zona dell'immobile oggetto di pignoramento, è stato rispettivamente di euro 490,00/mq ed euro 390,00/mq, mentre i valori massimi registrati nell'ultimo triennio sono stati rispettivamente di euro 690,00/mq ed euro 530,00/mq. Pertanto, per abitazioni di tipo popolare si può fare riferimento, in proiezione, ad un valore minimo di euro 290,00/mq (euro 490,00/mq per A/2, euro 390,00/mq per A/3, euro 290,00/mq per A/4).

L'immobile presenta alcune caratteristiche intrinseche che ne decrementano il valore di mercato rispetto a tale valore minimo calcolato per estrapolazione dal sottoscritto C.T.U. (euro 290,00/mq), quali la vetustà dell'immobile (presumibilmente l'epoca di inizio costruzione risale agli inizi degli anni Sessanta), le condizioni attuali di conservazione e la mancanza dell'allaccio all'impianto di riscaldamento, oltre che per la mancanza di caldaia ed apparecchi di emissione termica. Tenuto conto di tutte le criticità dell'immobile è congruo adoperare un valore unitario di euro 150,00/mq.

Come riportato al precedente paragrafo 2.3 della presente, la superficie commerciale dell'abitazione è di mq 95,07.



Dunque, il valore complessivo stimato dal sottoscritto C.T.U., sulla base del valore unitario stimato, per l'abitazione oggetto di pignoramento è mq 95,07 x euro 150,00 /mq = euro 14.260,50.

Tale valutazione tiene già conto degli adeguamenti e delle correzioni di stima, da applicare, oltre che per le caratteristiche intrinseche che deprezzano il valore dell'immobile (per come riportato in precedenza), per l'aggiornamento catastale.

**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, si procede all'individuazione dei seguenti lotti.

Lotto n. 1: foglio 15, p.lle 38 e 922 sub. 1.

Lotto n. 2 e seguenti: ogni singolo terreno delle particelle restanti.

**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 sono liberi, tranne che per gli atti pregiudizievoli gravanti.

Il titolo legittimante di possesso è la denuncia di successione testamentaria per morte del Sig. \_\_\_\_\_ (deceduto il \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_), registrata a Cosenza



al n. 600 volume 9990 in data 09/04/2010 e trascritta a Cosenza il 25/10/2010 ai nn. 33846/R.G. e 23480/R.P..

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

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

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

Gli immobili in questione non fanno parte di un condominio; dunque, non vi è un importo per spese di gestione e manutenzione di tipo condominiale né vi possono essere spese straordinarie deliberate.

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

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



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

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

Sugli immobili grava solo il pignoramento di specie.

**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. In particolare, nell'allegato n. 16 della presente è riportata la pianta



del primo piano del fabbricato pignorato, in scala 1:100, con la destinazione d'uso di ciascun ambiente.

Gli altri beni (terreni) sono riportati in mappa e sono stati evidenziati dal sottoscritto a pag. 2 dell'elaborato di cui all'allegato n. 8 della presente.

La documentazione fotografica, raffigurante per almeno un fotogramma ciascun ambiente di cui è composta l'abitazione, è riportata all'allegato n. 17 della presente. Inoltre, sono raffigurati anche i terreni.

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

Il sottoscritto C.T.U., dalla disamina del certificato di matrimonio rilasciato dal Comune di Lattarico (allegato n. 4 della presente), della risposta fornita dall'Ufficio Finanziario-Contabile del Comune di Lattarico e di tutti gli atti presenti nel fascicolo telematico, ha potuto constatare che il Sig.

è residente in \_\_\_\_\_ (CS) alla \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ ; pertanto, il fabbricato di cui alla particella 922 sub. 1 del foglio 15 di Lattarico non può costituire abitazione principale per l'esecutato.

L'Ufficio Finanziario-Contabile del Comune di Lattarico ha, peraltro, attestato, nella risposta a mezzo pec di cui all'allegato n. 14 della presente, che l'immobile oggetto della richiesta, censito in catasto edilizio urbano al foglio 15 part. 922 sub. 1, è regolarmente censito in banca dati a nome del Sig.



come seconda abitazione, in quanto lo stesso non risulta essere residente in Lattarico, bensì nel Comune di .

Da un riscontro sulla posizione contabile ai fini I.M.U. i pagamenti sono regolari fino all'anno di imposta 2019; resta una differenza di euro 21,00 per l'anno 2020, mentre non risultano acquisiti i pagamenti per gli anni 2021 (euro 72,00) e 2022 (euro 72,00).

Piane Crati (CS), lì 01/04/2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
Ing. Papaianni Francesco



## ELENCO ALLEGATI:

- 1) richiesta di certificato di stato civile del debitore;
- 2) ricevuta di planimetria mancante;
- 3) richiesta di attestazione indirizzata all'Agenzia delle Entrate riguardante vincoli locativi;
- 4) certificato di matrimonio rilasciato dal Comune di Lattarico;
- 5) verbale di sopralluogo del 26 luglio 2022;
- 6) visure catastali storiche;
- 7) attestazione Agenzia delle Entrate riguardante vincoli locativi;
- 8) inquadramento territoriale ed urbanistico;
- 9) documentazione urbanistica Geoportale Comune di Lattarico;
- 10) valori agricoli medi Commissione Espropri Cosenza;
- 11) quotazioni O.M.I. Agenzia delle Entrate;
- 12) richiesta attestazione indirizzata al Comune di Lattarico - ufficio tributi;
- 13) richiesta di accesso agli atti e di copia di documentazione - attestazione - ufficio tecnico Comune di Lattarico;
- 14) risposta pec dell'Ufficio Finanziario-Contabile del Comune di Lattarico;
- 15) ispezioni ipotecarie;
- 16) elaborati grafici redatti dal C.T.U.;
- 17) documentazione fotografica;
- 18) foglio riassuntivo.



## INDICE

1. PREMESSA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO .....	pag. 1
2. SVOLGIMENTO INCARICO DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO .....	pag. 17
2.1. Verifiche preliminari: verifica della completezza della documentazione e descrizione sommaria dei beni per i quali la documentazione è valida e completa.....	pag. 17
2.2. Primo quesito: identificazione dei beni, dei confini e dei dati catastali; formazione, ove opportuno, dei lotti.....	pag. 21
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. 26
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. 27
2.6. Quinto quesito: acquisizione del certificato di destinazione urbanistica .....	pag. 28
2.7. Sesto quesito: identificazione catastale degli immobili e rispondenza con i dati specificati nell'atto di pignoramento; acquisizione della scheda catastale.....	pag. 30



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. 32
2.9. Ottavo quesito: verifica dell'esatta provenienza dei beni pignorati in relazione al ventennio precedente al pignoramento; indicazioni di eventuali formalità, vincoli e oneri .....	pag. 34
2.10. Nono quesito: determinazione del valore commerciale degli immobili pignorati.....	pag. 35
2.11. Decimo quesito: formazione di lotti per gruppi omogenei .....	pag. 42
2.12. Undicesimo quesito: accertamento dello stato di possesso dei beni e di vincoli ed oneri, anche di natura condominiale .....	pag. 42
2.13. Dodicesimo quesito: accertamento della presenza di procedure espropriative per pubblica utilità .....	pag. 45
2.14. Tredicesimo quesito: allegare le planimetrie dell'immobile e la documentazione fotografica.....	pag. 45
2.15. Quattordicesimo quesito: precisare se oggetto di pignoramento sia, anche parzialmente, l'abitazione principale del debitore .....	pag. 46
ELENCO ALLEGATI .....	pag. 48

