

TRIBUNALE DI COSENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

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

Esecuzione immobiliare n. 99/2020/R.G.E.I..

Creditore procedente: _____ **(sostituito da**
_____, _____ **)**

Debitori eseguiti: _____ **e** _____ **.**

Giudice: Ill.ma Dott.ssa Savaglio Mariarosaria.

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



1. PREMESSA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSO CHE

- il Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Savaglio Mariarosaria, 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 06/08/2021, ha nominato quale C.T.U., attraverso notificazione di cancelleria del 06/08/2021, 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. 99/2020/R.G.E.I. promossa dalla
(poi sostituita dalla , rappresentata da
) contro i Sigg. e ;
- in data 10/08/2021 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 15/02/2021) con invio della copia alle parti al momento del deposito, concedendo a tutte le parti sino a 15 giorni



prima dell'udienza per l'invio di note ed osservazioni alla relazione di stima a mezzo posta o posta elettronica ed autorizzando le parti a depositare in cancelleria prima dell'udienza e, comunque, fino all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, nel termine sopra indicato, ad inviare le predette note al perito; inoltre, il Giudice ha formulato all'esperto stimatore i seguenti quesiti:

- 1) 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 quelli mancanti o inidonei (in particolare controllando la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato, riscontrando, in ipotesi di acquisto per successione ereditaria, la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto 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, e descrivendo sommariamente i beni e procedendo alla redazione della



perizia per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardino solo alcuni dei beni pignorati;

- 2) predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale);
- 3) acquisire, ove non depositate, le mappe censuarie che il C.T.U. ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 39 del D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- 4) descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.); descrivere le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici);



descrivere le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

- 5) accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati catastali in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 6) rilevare le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale limitandosi a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento;
- 7) indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;



8) indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità; in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46 quinto comma del D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380 e 40 sesto comma della L. 28 Febbraio 1985 n. 47; in particolare, in caso di opere abusive, l'esperto dovrà controllare la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, l'esperto dovrà 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, l'esperto dovrà verificare, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 sesto comma della L. 28 Febbraio 1985 n. 47 ovvero dall'art. 46 quinto comma del D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;



- 9) dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa, i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 10) dire, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 Giugno 1940 n. 1078; fornire comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;
- 11) accertare se l'immobile sia libero o occupato; acquisire il titolo legittimante di possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso



ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene; in difetto di titolo dell'occupante determinare il valore locativo del bene;

- 12) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 13) indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), o censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 13bis) indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali



non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

- 14) determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e con analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); procedere, inoltre, all'abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per



- in data 22/09/2021 il sottoscritto C.T.U. ha effettuato richiesta di attestazione di residenza, a mezzo pec indirizzata all'Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di _____, con riferimento alla _____; sempre in data 22/09/2021 il sottoscritto C.T.U. ha effettuato richiesta di attestazione di residenza, a mezzo pec indirizzata all'Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di _____, con riferimento al _____; tali richieste sono allegare alla presente relazione (si veda l'allegato n. 2 della presente relazione);
- in data 22/09/2021 l'Ufficio Anagrafe del Comune di _____ ha rilasciato il certificato di residenza del _____ (si veda l'allegato n. 3 della presente relazione);
- sempre in data 22/09/2021 il sottoscritto C.T.U. ha provveduto ad inviare, dall'Ufficio Postale di Via Vittorio Veneto di Cosenza, a mezzo di raccomandate A.R. indirizzate ai debitori esecutati, comunicazione per fissare sopralluogo, alle ore 15.30 del 06/10/2021, presso i beni pignorati (si veda l'allegato n. 4 della presente relazione);
- in data 24/09/2021 il _____ ha ricevuto e ritirato la raccomandata A.R. inviata dal sottoscritto C.T.U.;
- per la _____ la consegna della raccomandata A.R. inviata dal sottoscritto C.T.U. si è perfezionata per compiuta giacenza, essendole stato consegnato l'avviso di giacenza; la raccomandata non è



- stata ritirata e, dunque, è stata resa al sottoscritto C.T.U. in data 21/10/2021;
- in data 27/09/2021 l'Ufficio Anagrafe del Comune di _____ ha rilasciato il certificato di residenza della _____ (si veda l'allegato n. 5 della presente);
 - in data 02/10/2021 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 6 della presente) è stata trasmessa telematicamente alla Direzione Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza nella stessa data del 02/10/2021 ed è stata protocollata in data 04/10/2021 al n. _____ ;
 - in data 02/10/2021 il sottoscritto C.T.U. ha inviato comunicazione pec all' _____ , difensore costituito per la _____ , attraverso cui si informava lo stesso che la raccomandata era inesitata e con cui si invitava a permettere l'accesso presso i beni pignorati;
 - in data 05/10/2021 l' _____ ha inviato risposta a mezzo pec, depositata dal sottoscritto C.T.U. nel fascicolo telematico in sede di richiesta di proroga dei termini per il deposito della relazione;



- nella stessa data del 05/10/2021 il sottoscritto C.T.U. ha richiesto all' _____ l'atto di compravendita per Notaio _____, repertorio n. _____ / _____ del 31/01/2006, trascritto il _____ / _____ / _____; tale atto di compravendita è stato inviato in pari data dall' _____ (allegato n. 7 della presente);
- in data 06/10/2021, come da comunicazione inviata con raccomandate A.R. ai debitori esegutati, il sottoscritto C.T.U. si è recato in _____ (CS) alla Via _____ n. _____ ove sono siti gli immobili oggetto di pignoramento; era presente, oltre al sottoscritto C.T.U., la _____; non era presente il debitore esegutato _____ né alcun rappresentante per il creditore procedente; il sottoscritto C.T.U. ha effettuato alcuni rilievi fotografici inerenti gli esterni degli immobili pignorati, per n. 9 ritrazioni fotografiche; tenuto conto della comunicazione pec inviata dall' _____ in data 05/10/2021, il sottoscritto C.T.U. ha rinviato gli ulteriori rilievi fotografici e i rilievi metrici da effettuare, fissando successivo sopralluogo per l'11/11/2021 alle ore 15.30, presso gli immobili pignorati; il verbale di sopralluogo del 06/10/2021 (allegato n. 8 della presente relazione) si compone di n. 2 pagine scritte a mano dal C.T.U.;
- in data 07/10/2021, dal momento che il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile degli esegutati, il sottoscritto C.T.U.



ha effettuato richiesta di attestazione di stato civile, a mezzo pec indirizzata all'Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di , con riferimento alla . ; sempre in data 07/10/2021 il sottoscritto C.T.U. ha effettuato richiesta di attestazione di stato civile, a mezzo pec indirizzata all'Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di , con riferimento al . ; tali richieste sono allegare alla presente relazione (si veda l'allegato n. 9 della presente relazione);

- in data 09/10/2021 il sottoscritto C.T.U. ha depositato presso l'Area Tecnica del Comune di richiesta di accesso agli atti e di documentazione tecnica, con particolare riferimento al permesso di costruire n. del / / prot. n. , alla successiva concessione in variante del / / prot. n. e al certificato di agibilità rilasciato dal Comune di in data / / prot. n. ; 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 con protocollo n. del Comune di , è riportata all'allegato n. 10 della presente relazione;



- nn. e , ottenendo il rilascio di tali visure e i relativi prospetti di liquidazione (nn. e del 02/11/2021); visure catastali storiche e relativi prospetti di liquidazione sono riportati all'allegato n. 14 della presente;
- in data 02/11/2021 l'Ufficio Urbanistica del Comune di , in riscontro dell'istanza di accesso agli atti depositata dal sottoscritto C.T.U. in data 09/10/2021 (prot. n. /), ha convocato il sottoscritto C.T.U. a recarsi per il 03/11/2021 presso gli uffici comunali; tuttavia, il sottoscritto C.T.U. ha richiesto di potersi recare presso gli uffici comunali in data 04/11/2021;
 - in data 03/11/2021 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 02/10/2021; in tale attestazione 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 (allegato n. 15 della presente);
 - in data 04/11/2021, alle ore 15.00, il sottoscritto C.T.U. si è recato presso l'Ufficio Urbanistica per effettuare 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; è stato effettuato il versamento di euro 40,00 per diritti di segreteria, oltre euro 1,00 di commissioni, e sono stati ritirati i seguenti documenti: concessione di edificare, pratica di costruzione edile n. _____, rilasciata dal Comune di _____, prot. n. _____, il _____ / _____ / _____; permesso di costruire, pratica di costruzione edile n. _____, rilasciata dal Comune di _____, prot. n. _____, il _____ / _____ / _____; certificato di agibilità, rilasciato dal Comune di _____, prot. n. _____, il _____ / _____ / _____; tavola n. 3 (piante-prospetti-sezioni corpo “ ”) del progetto approvato dal Comune di _____ / _____ / _____; tavola n. 4 (distanze-sistemazione esterna) del progetto approvato dal Comune di _____ / _____ / _____; tavola riguardante piante, prospetti e sezioni del corpo “x” di cui al progetto approvato dal Comune di _____ il _____ / _____ / _____; tutti i suddetti documenti sono riportati all’allegato n. 16 della presente relazione;

- in data 08/11/2021 il sottoscritto C.T.U. ha depositato regolare istanza di proroga dei termini, richiedendo una proroga di 30 giorni;
- in data 11/11/2021, come da precedente verbale di sopralluogo, il sottoscritto C.T.U. si è recato in _____ (CS) alla Via _____ n. _____ ove sono siti gli immobili oggetto di pignoramento; era presente, oltre al sottoscritto C.T.U., la _____; il sottoscritto C.T.U.



ha proceduto ad effettuare vasti rilievi fotografici per tutti gli ambienti dell'abitazione pignorata oltre che per il garage posto al piano seminterrato; il sottoscritto C.T.U. ha potuto constatare che tale garage è di fatto unito, essendo in un unico ambiente del piano seminterrato, con l'ambiente principale dello stesso piano (e dunque, all'abitazione); di fatto, è come se vi fosse un'unica unità immobiliare; in particolare, i rilievi fotografici sono stati effettuati a partire dal piano sottotetto fino a scendere al piano seminterrato; i rilievi fotografici hanno riguardato anche la corte esclusiva esterna dell'abitazione; complessivamente sono stati effettuati rilievi fotografici per n. 83 ritrazioni fotografiche; dopo di che, si è proceduto ad effettuare rilievi metrici; i rilievi metrici sono stati effettuati nell'ordine medesimo dei rilievi fotografici, dal piano sottotetto al piano seminterrato; i rilievi metrici sono riportati in fogli allegati al verbale di sopralluogo; il sopralluogo e le relative operazioni peritali hanno avuto durata dalle ore 15.30 alle ore 17.45; il verbale di sopralluogo dell'11/11/2021 (allegato n. 17 della presente relazione) si compone di n. 2 pagine scritte a mano dal C.T.U., oltre altre n. 4 pagine dove sono riportati i rilievi metrici effettuati;

- la presente relazione viene depositata nel termine di almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata per il 15/02/2022.



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 l'immobile pignorato, effettuate le necessarie ricerche, in particolare presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Cosenza (attestazione sull'esistenza di contratti di locazione), presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio (visura catastale storica, visura ipotecaria e copia accatastamento riportate in allegato), esaminato il titolo di proprietà della parte debitrice riguardante l'immobile oggetto di pignoramento, effettuate vaste indagini di mercato al fine di stabilire il valore più probabile di mercato, avendo redatto gli elaborati grafici di cui all'allegato n. 21 e la documentazione fotografica di cui all'allegato n. 22, avendo raccolto ed elaborato le quotazioni O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate (allegato n. 19) e le offerte relative ad annunci immobiliari (allegato n. 20), avendo provveduto ad effettuare l'inquadramento territoriale dell'immobile pignorato (allegato n. 18), avendo predisposto altresì il foglio riassuntivo (allegato n. 23)

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 _____ (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 Dott.

; tale certificazione riporta la data del 27/11/2020.

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

- l'abitazione di tipo civile (categoria A/2) sita in (CS) alla , in Catasto al foglio particella sub. (graffata con particella sub.), consistenza vani 9,5, rendita catastale euro 1.030,33;
- l'immobile, riportato in categoria C/6, sito in alla , in Catasto al foglio particella sub. , consistenza mq 16, rendita catastale euro 44,62.

Tali immobili sono di proprietà, ciascuno per i diritti di 1/2, di

, nato a il / / (c.f.), e di , nata in il / / (c.f.).

Nella certificazione è riportato che nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto Notaio del / / repertorio / ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Cosenza in data 02/02/2006 ai nn. /R.G. /R.P.; a favore di , con sede in , c.f. ; a carico di , nato a il / / ,



- c.f. _____, per i diritti di proprietà per la quota di 1/2, e
 _____, nata in _____ il / / _____, c.f. _____,
 per i diritti di proprietà per la quota di 1/2; capitale euro 205.000,00, durata 20
 anni, ipoteca euro 410.000,00;
- verbale di pignoramento immobili atto Uff. Giud. UNEP Tribunale di Cosenza
 dell' / / _____ rep. _____ e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità
 Immobiliare di Cosenza in data / / _____ ai nn. _____ /R.G. _____ /R.P.; a
 favore di _____, con sede in _____, c.f. _____; a carico di
 _____, nato a Cosenza il / / _____, c.f. _____, per
 i diritti di proprietà per la quota di 1/2, e _____, nata in
 _____ il / / _____, c.f. _____, per i diritti di proprietà per la
 quota di 1/2;
 - verbale di pignoramento immobili atto Uff. Giud. UNEP Tribunale di Cosenza
 dell' / / _____ rep. _____ e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità
 Immobiliare di Cosenza in data / / _____ ai nn. _____ /R.G. _____ /R.P.; a
 favore di _____, con sede in _____, c.f. _____; a carico di
 _____, nato a _____ il / / _____, c.f. _____,
 _____, per i diritti di proprietà per la quota di 1/2, e
 _____, nata in _____ il / / _____, c.f. _____, per
 i diritti di proprietà per la quota di 1/2; trascrizione in rettifica alla formalità
 trascritta il / / _____ ai nn. _____ /R.G. _____ /R.P..



I suddetti 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. _____, ovvero: foglio _____,

particella _____, subalterno _____ graffata a particella _____ sub. _____, categoria A/2 di classe 1, consistenza vani 9,5, rendita euro 1.030,33; foglio _____, particella _____, subalterno _____, categoria C/6 di classe 2, consistenza mq 16, rendita euro 44,62.

Con riguardo alla provenienza delle unità immobiliari pignorate, nella certificazione a firma del Notaio Dott. _____, è riportato che le

unità immobiliari in oggetto sono pervenute ai Sigg. _____ e

_____ per atto pubblico notarile di compravendita per Notaio

del _____ / _____ / _____, repertorio _____ / _____, trascritto il

02/02/2006 ai nn. _____ /R.G. e _____ /R.P., da parte di _____ . . . di

_____ e _____, con sede in _____ (CS) c.f.

_____, per i diritti pari a 1/1 della piena proprietà degli immobili di cui alla procedura.

Inoltre, a _____ . _____ di _____ e _____, con sede

in _____ (CS) c.f. _____, il terreno riportato al foglio _____, particella

_____, su cui sono stati costituiti gli immobili pignorati, era pervenuto per atto

pubblico notarile di compravendita per Notaio _____ del

_____ / _____ / _____, repertorio _____ / _____, trascritto il _____ / _____ ai nn. _____ /R.G. e



/R.P., da parte di _____, nata a _____ (CS) il ____ / ____ / ____, c.f. _____, per la piena proprietà di 1/3, _____, nato a _____ (CS) il ____ / ____ / ____, c.f. _____, per la piena proprietà di 1/3, e _____, nato a _____ (CS) il ____ / ____ / ____, c.f. _____, per la piena proprietà di 1/3.

A _____, _____ e _____, come sopra generalizzati, il terreno di cui al foglio x, particella xx è pervenuto per atto di denunciata successione, presentata all'Ufficio del Registro di Cosenza il ____ / ____ / ____, n. vol. _____, trascritto il ____ / ____ / ____ ai nn. _____ /R.G. _____ /R.P., da _____, nato a _____ (CS) il ____ / ____ / ____ e deceduto il ____ / ____ / ____, per i diritti di 1/1 della piena proprietà.

Per quanto sopra riportato, la certificazione notarile copre abbondantemente il ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento (dal _____ al _____, quest'ultima data rappresenta la data in cui è stato trascritto il pignoramento).

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

Non risulta, invece, in atti depositati dal creditore precedente alcun certificato di stato civile dei Sigg. _____ e _____. A tal proposito,



il sottoscritto C.T.U. ha richiesto tali certificati ai Comuni di _____ e di _____ (si vedano richieste di cui all'allegato n. 9 della presente, datate 7 ottobre 2021). Le certificazioni richieste sono state inviate dal Comune di _____ per la _____ (allegato n. 12 della presente, datata ____ / ____ / ____) e dal Comune di _____ per il ____ (allegato n. 13 della presente, datata ____ / ____ / ____), in maniera esaustiva e completa.

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 i debitori hanno acquistato gli immobili pignorati, a richiedere (presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza) le schede planimetriche catastali degli immobili pignorati (cioè l'accatastamento) 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 1), disposta su quattro livelli (piani seminterrato, terra, primo e sottotetto), sita in (CS) alla sn (n.) e riportata al N.C.E.U. al foglio x, particella , subalterno , graffata con particella sub. , categoria A/2 di classe 1, consistenza catastale vani 9,5, rendita euro 1.030,33;
- 2) locale garage/box (categoria catastale C/6 di classe 2), disposto su unico livello (piano seminterrato), sito in (CS) alla (Via n.) e riportato al N.C.E.U. al foglio , particella , subalterno , categoria C/6 di classe 2, consistenza catastale mq 16, rendita euro 44,62.

Dal sopralluogo effettuato tali unità immobiliari costituiscono di fatto un'unica unità immobiliare (è stato abbattuto il tramezzo divisorio tra il sub. e il sub. della particella ; vi è conformità dal punto di vista del perimetro esterno; tuttavia, non vi è conformità sia per quanto riguarda alcuni tramezzi interni, sia per quanto riguarda un terrazzo esterno coperto posto a piano terra dell'abitazione; 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; l'abitazione pignorata è accessibile dalla strada comunale Via
di e da corte esclusiva degli immobili pignorati.

Riguardo alla formazione di più lotti per la vendita il sottoscritto C.T.U. fa rilevare che l'abitazione è accessibile da unica corte esclusiva e che non è conveniente né funzionale creare altri ingressi e suddividere l'intera villetta a schiera in più lotti. Infatti, il garage è direttamente comunicante con la rimanente parte dell'abitazione e costituisce, insieme ad essa, unica unità immobiliare. Peraltro, la posizione degli impianti e la funzionalità dei vari ambienti che compongono l'abitazione fanno risultare dispendioso e non opportuno suddividere gli immobili pignorati in più lotti.

Pertanto, il sottoscritto C.T.U. ritiene opportuno che l'abitazione e il garage pignorati (di fatto costituenti unica unità immobiliare) debbano formare un unico lotto di vendita.

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.

Villetta a schiera in _____, Via _____ - _____ :

I beni pignorati, costituenti villetta a schiera, sono siti in _____ e sono riportati in Catasto Fabbricati al foglio _____, particella _____, subalterno (abitazione, graffata con particella _____ sub. _____ rappresentante corte esclusiva di mq 436), e al foglio x, particella _____, subalterno (porzione della costruzione al piano seminterrato costituente all'origine un garage).

La villetta a schiera, sita in _____ alla Via _____ n. _____, è disposto su quattro livelli: piano seminterrato (composto in parte dall'originario garage ora formante unico ambiente al piano seminterrato con il resto dell'abitazione ed indicato in pianta, dal sottoscritto C.T.U., si veda allegato n. 21 della presente, come tavernetta), piano terra, piano primo e piano sottotetto.

L'intero fabbricato, di cui fa parte la villetta a schiera in questione, è stato costruito giusta permesso di costruire n. _____ del _____ / _____ / _____ prot. n. _____ e successiva concessione in variante del _____ / _____ / _____ prot. n. _____. È stato rilasciato certificato di agibilità, dal Comune di _____, in data _____ / _____ / _____ con protocollo n. _____.

La documentazione tecnica appena citata è riportata all'allegato n. 16 della presente, estratta a seguito di accesso agli atti, da parte del sottoscritto C.T.U. presso il Comune di _____.



Si tratta di un'abitazione che, seppure risulta accatastata con la categoria A/2 di abitazione di tipo civile, presenta tutte le caratteristiche di un'abitazione in villino, categoria catastale A/7 (dunque, di maggiore pregio); infatti, gli immobili pignorati rappresentano una villetta a schiera, con presenza di triplo servizio igienico, corte esclusiva per circa 300 mq adibita a giardino, gli impianti tecnologici e le finiture sono di pregio (ad esempio il piano terra e il piano primo sono quasi per intero pavimentati in parquet) e anche la consistenza del bene è considerevole (sono presenti ben 9,5 vani oltre che corte esclusiva di mq 436).

Le strutture del compendio oggetto di pignoramento, così come quelle dell'intero fabbricato di cui fa parte la villetta a schiera 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 30; le tramezzature divisorie interne sono realizzate in laterizio forato e presentano uno spessore, complessivo di intonaco di circa 11 cm.

Il pavimento è composto: per il piano terra e primo in gran parte in parquet, tranne che per bagni e cucina pavimentati in ceramica; il pavimento dei piani seminterrato e sottotetto sono in ceramica; inoltre, i terrazzi esterni e i balconi presentano pavimento in cotto. Il rivestimento a parete di cucine e bagni è in ceramica.



I portoncini di ingresso all'immobile, posti ai piani seminterrato e terra, sono in legno e sono del tipo blindato; anche le porte interne sono tutte in legno; gli infissi sono in legno con vetrocamera e provvisti di taglio termico; vi è anche la presenza delle tapparelle esterne per un maggiore isolamento termico e come protezione dalla luce solare.

L'intera villetta a schiera consta di: tavernetta (con superficie calpestabile di mq 55,10), cucina (con superficie calpestabile di mq 6,30), lavanderia (con superficie calpestabile di mq 5,00), oltre che ingombro del vano scala di mq 2,80 ed intercapedine con superficie netta di mq 18), al piano seminterrato; doppio salone (con superficie calpestabile di mq 43,50), bagno (con superficie calpestabile di mq 3,60) e cucina (con superficie calpestabile di mq 11,05), oltre che ingombro del vano scala di mq 4,60, balcone accessibile da salone con superficie lorda di mq 4,50, terrazzo coperto (con struttura in legno) di mq 15,20 e pianerottolo di ingresso al piano terra di mq 7,70, al piano terra; tre stanze da letto, rispettivamente con superficie calpestabile di mq 15,50, mq 10,00 e mq 13,50, due bagni, con superficie utile rispettivamente pari a mq 6,00 e 2,70, oltre che disimpegno di mq 7,50, ingombro del vano scala di mq 5,50, terrazzo con superficie lorda di mq 8,50 e balcone con superficie lorda di mq 4,90, al piano primo; bagno (di mq 4,40 netti), oltre che due locali sottotetto, rispettivamente con superficie utile di mq 28,75 e mq 14,60, ingombro del vano scala di mq 5,55 e porzioni di piano non accessibili di mq 1,70 e 6,50, al piano sottotetto.



Inoltre, è presente, in parte relativamente al piano seminterrato e in parte relativamente al piano terra, una corte esclusiva di mq 436, di cui circa mq 300 adibita a giardino e per la rimanente parte pavimentata.

L'altezza del piano seminterrato è di circa m 2,42, l'altezza del piano terra è di m 2,72 circa, l'altezza del primo piano è di m 2,71, l'altezza del piano sottotetto è variabile e presenta un massimo di m 2,23 (colmo delle due falde del tetto) e due minimi di m 0,80 e m 1,04 circa.

Ai fini della superficie commerciale della villetta a schiera i locali non accessibili di cui al piano sottotetto non vengono conteggiati, gli ingombri delle scale vengono conteggiati a metà (in quanto una delle due rampe di scala è pertinente al piano precedente e una delle due rampe al piano successivo), i locali adibiti ad intercapedine vengono conteggiati al 15%, i rimanenti locali posti a piano seminterrato vengono computati al 60% e le superfici di sottotetto (non abitabili) vengono computate al 35%, i portici, i terrazzi, le logge e i balconi al 35%, la corte esclusiva al 10% (non si applica il 2% alla parte eccedente a 25mq in quanto una buona porzione della corte è pavimentata).

La superficie lorda interna del piano seminterrato è di mq 78,30 (detratto metà dell'ingombro della scala), che computata al 60% ammonta a una superficie commerciale di mq 47,00; la superficie lorda dell'intercapedine è di mq 23,05, che computata al 15% ammonta a una superficie commerciale di mq 3,45.



La superficie lorda interna commerciale del piano terra (detratto metà dell'ingombro della scala) è di mq 72,00; la superficie complessiva di balcone, pianerottolo di accesso del piano terra e terrazzo coperto è di mq 27,40, che computata al 35% ammonta a una superficie commerciale di mq 9,60.

La superficie lorda interna commerciale del piano primo (detratto metà dell'ingombro della scala) è di mq 72,00; la superficie complessiva di balcone terrazzo del piano primo è di mq 13,40, che computata al 35% corrisponde a una superficie commerciale di mq 4,70.

La superficie lorda interna, esclusi i locali non accessibili e detratto metà dell'ingombro della scala, del piano sottotetto è di mq 58,80, che computata al 35% corrisponde a una superficie commerciale di mq 20,60.

Inoltre, la superficie esclusiva della corte è di mq 436, che computata al 10% corrisponde a una superficie commerciale di mq 43,60.

La superficie commerciale complessiva dell'intera villetta a schiera è, pertanto, di mq 272,95.

La villetta a schiera è dotata dei seguenti impianti:

- idrico-sanitario, con attacchi e scarichi presenti presso le due cucine, i tre bagni e la lavanderia; è presente anche autoclave nel locale intercapedine posto a piano seminterrato;
- elettrico, con almeno un punto luce, diverse prese (comprese prese TV) ed interruttori per ogni ambiente, oltre che luci di emergenza;



- 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;
- di allarme e di videosorveglianza.

L'immobile si presenta in buone 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 privati cittadini (Sigg. _____ e _____).

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.

La villetta a schiera oggetto di pignoramento è stata costruita, per come dichiarato nell'atto di compravendita a rogito del Notaio _____ del _____ / / _____, repertorio _____ / _____, trascritto il _____ / / _____ ai nn. _____ /R.G. e _____



/R.P., con permesso di costruire n. del / / prot. n. , alla
successiva concessione in variante del / / prot. n. .

Dunque, non può affermarsi che l'immobile sia stato costruito 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.

La villetta a schiera oggetto di pignoramento è stata costruita, per come dichiarato nell'atto di compravendita a rogito del Notaio _____ del _____ / / _____, repertorio _____ / _____, trascritto il _____ / / _____ ai nn. _____ /R.G. e _____ /R.P., con permesso di costruire n. _____ del _____ / / _____ prot. n. _____, alla successiva concessione in variante del _____ / / _____ prot. n. _____.

La villetta non è stata oggetto di altre lavorazioni edili denunciate dai proprietari e/o autorizzate dal Comune di _____.

Da quanto riscontrato dal sottoscritto C.T.U. non risultano esservi opere abusive, tranne che per la realizzazione di un terrazzo coperto (con struttura di copertura in legno) accessibile dalla cucina del piano terra; tale opera è, tuttavia, sanabile in quanto non comporta un aumento di volume con riferimento al costruito; la sanzione amministrativa corrisponde ad euro 516,00. Inoltre, alcuni tramezzi non presentano esatta corrispondenza tra quanto rilevato dal sottoscritto C.T.U. e quanto presente nella documentazione tecnica di cui al permesso di costruire n. _____ del _____ / _____ e alla successiva concessione in variante del _____ / / _____ rilasciati dal Comune di _____ e nella scheda planimetrica presente in banca dati catastale.



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 la villetta oggetto di pignoramento è un immobile riportato 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 09/09/2021, copia delle schede planimetriche in atti del catasto e copia dell'elaborato planimetrico catastale 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.

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 ostantive.

Gli immobili pignorati, costituenti la villetta a schiera in questione, sono identificati catastalmente con i seguenti dati:

- a) foglio , particella , subalterno , graffiata con particella sub. , categoria A/2 di classe 1, consistenza vani 9,5, totale superficie catastale mq 217 (di cui mq 192 totali escluse le aree scoperte), rendita catastale euro 1.030,33;
- b) foglio , particella , subalterno , categoria C/6 di classe 2, consistenza mq 16, totale superficie catastale mq 20, rendita catastale euro 44,62.

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 alla planimetria catastale presente in banca dati catastale e dato che, di fatto, vi è unica unità immobiliare. A tal proposito il sottoscritto ha provveduto, in data 09/09/2021, ad acquisire le schede planimetriche catastali (si veda l'allegato n. 1 della presente relazione) presente in banca dati, oltre che, nella data del 02/11/2021, ad acquisire le visura catastali storiche degli immobili pignorati (si veda l'allegato n. 14 della presente).



Il sottoscritto ha, altresì, provveduto a redigere gli elaborati grafici di cui all'allegato n. 21 della presente, che rappresenterebbero le schede planimetriche di aggiornamento da depositare in catasto. Le operazioni di aggiornamento catastale da eseguire sono di fusione tra i due beni pignorati e di esatta rappresentazione grafica, oltre che di inserimento dell'elaborato planimetrico catastale. Per rendere esaustivo e completo l'aggiornamento catastale bisognerà compilare la pratica Do.C.Fa da parte di un tecnico abilitato, inserendo altresì l'elaborato planimetrico catastale aggiornato.

Tuttavia, le suddette operazioni di aggiornamento catastale non sono ostative alla vendita immobiliare.

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 il terrazzo coperto posto a piano terra. 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 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.

Gli esecutati Sigg. _____ e _____ (ciascuno per i diritti di piena proprietà di 1/2), all'atto della notifica del pignoramento, erano intestatari dei beni pignorati in forza di atto regolarmente trascritto. Il titolo di proprietà è rappresentato dall'atto di compravendita per Notaio

del / / , repertorio / , trascritto il / / ai nn.

/R.G. e /R.P., attraverso cui la ditta . . di

e , con sede in (CS) c.f. , 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, i beni pignorati non risultano comodamente divisibili; dunque, i beni pignorati rappresentano un unico lotto di vendita.



Pertanto, non viene predisposta la bozza di progetto divisionale. Le motivazioni principali di tale scelta sono riconducibili al fatto che non è possibile creare altri accessi esterni alla corte esclusiva della villetta a schiera (rispetto all'unico accesso già esistente), oltre al fatto che risulterebbe dispendioso e non opportuno dal punto di vista funzionale (ciò diminuirebbe fortemente il valore della villetta) dividere la stessa villetta in più unità immobiliari.

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 agli esecutati con atto di compravendita per Notaio _____ del _____ / _____, repertorio _____ / _____, trascritto il _____ / _____ ai nn. _____ /R.G. e _____ /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:

- ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto Notaio _____ del / / _____ repertorio / _____ ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Cosenza in data / / _____ ai nn. /R.G. /R.P.; a favore di _____, con sede in _____, c.f. _____; a carico di _____, nato a _____ il / / _____, c.f. _____, per i diritti di proprietà per la quota di 1/2, e _____, nata in _____ il / / _____, c.f. _____



- , per i diritti di proprietà per la quota di 1/2; capitale euro 205.000,00, durata 20 anni, ipoteca euro 410.000,00;
- verbale di pignoramento immobili atto Uff. Giud. UNEP Tribunale di Cosenza dell' / / rep. e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Cosenza in data / / ai nn. /R.G. /R.P.; a favore di ., con sede in , c.f. ; a carico di , nato a il / / , c.f. , per i diritti di proprietà per la quota di 1/2, e , nata in il / / , c.f. , per i diritti di proprietà per la quota di 1/2;
 - verbale di pignoramento immobili atto Uff. Giud. UNEP Tribunale di Cosenza dell' / / rep. e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Cosenza in data / / ai nn. /R.G. /R.P.; a favore di ., con sede in , c.f. ; a carico di , nato a il / / , c.f. , per i diritti di proprietà per la quota di 1/2, e , nata in il / / , c.f. , per i diritti di proprietà per la quota di 1/2; trascrizione in rettifica alla formalità trascritta il / / ai nn. /R.G. /R.P.

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.

Villetta a schiera in _____, Via _____ - _____ :

I beni pignorati sono siti in _____ (CS) alla Via _____ n. _____, presso la _____.

In particolare, la villetta dista è adiacente alla Contrada _____ di _____ (dista solo mezzo chilometro circa dalla stessa) e dista circa 4 km dalla casa municipale di _____.

La villetta è ben collegata con la prossima (si trova a circa 2,2 km) Strada Statale 107 Silana-Crotonese che collega Cosenza sia a Paola (località posta sul Mar Tirreno) che a un altro capoluogo di provincia, Crotona (posto sul Mar



Jonio) attraversando l'altopiano silano. Anche la rete autostradale è abbastanza prossima all'immobile oggetto di pignoramento, ad una distanza di appena 9 km (svincolo autostradale di Montalto Uffugo, autostrada A2, detta anche del Mediterraneo). Anche la rete autostradale è abbastanza prossima agli immobili oggetto di pignoramento, ad una distanza di appena 4,5 km circa (svincolo autostradale di Cosenza Nord - Rende, autostrada A2, detta anche del Mediterraneo).

L'Università della Calabria si trova a soli 5,5 km e il centro del capoluogo di provincia, Cosenza, dista appena 8 km circa.

La zona in cui è sito l'appartamento 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 e Istituti di Istruzione Superiore, stazione dei carabinieri, supermercati, farmacie, filiali bancarie, bar, gelaterie, negozi di generi alimentari, tabaccherie, negozi di abbigliamento, negozi di prodotti per la casa e per la cura della persona, negozi per l'agricoltura, laboratori artigianali di vario genere, officine.



La villetta a schiera, come già illustrato, fa parte di un fabbricato di più ampie dimensioni (costruito ad inizio degli anni 2000) ed è disposta su quattro livelli; è accessibile percorrendo la strada comunale Via _____ e per poi giungere ad una corte esclusiva privata. È accessibile sia dal piano seminterrato che dal piano terra.

Per effettuare una valutazione il più possibile equa ed oggettiva di tale villetta a schiera si è tenuto conto dei prezzi di mercato correnti praticati in _____ 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, dal secondo semestre dell’anno 2018 al primo semestre dell’anno 2021 (ultimo semestre pubblicato disponibile), facendo riferimento alla zona di riferimento suburbana di (codice zona , che include anche località) e ad abitazioni tipo villini (si ricorda che la categoria catastale dell’immobile è A/2, ma per le caratteristiche della villetta sarebbe più opportuno assegnare la categoria A/7 abitazioni in villini).

Dall’analisi dei dati raccolti è stato riscontrato, dal sottoscritto C.T.U., che il valore minimo registrato nell’ultimo triennio per abitazioni in villini, site nella stessa zona della villetta oggetto di pignoramento, è stato di euro 670,00/mq, mentre il valore massimo registrato nell’ultimo triennio per abitazioni in villini, site nella stessa zona della villetta oggetto di pignoramento, è stato di euro 890,00/mq. Il valore medio riscontrato nell’ultimo triennio per tale tipologia abitativa è di euro 782,50/mq.

Tuttavia, dato che l’immobile presenta caratteristiche e rifiniture ben sopra la media, è più congruo fare riferimento a valori superiori rispetto alla media di euro 782,50/mq.

Il sottoscritto C.T.U., tra i numerosi annunci immobiliari presenti per abitazioni site nella città di , ha individuato ben quattro immobili con caratteristiche analoghe e siti nella stessa zona della villetta oggetto di pignoramento:



- 1) villa bifamiliare in Via _____ di _____, prezzo di vendita euro 175.000,00, mq 200,00, valore unitario euro 875,00/mq;
- 2) porzione di bifamiliare in Via _____ di _____, prezzo di vendita euro 220.000,00, mq 300,00, valore unitario euro 733,33/mq;
- 3) villa unifamiliare in _____, prezzo di vendita euro 290.000,00, mq 380,00, valore unitario euro 763,16/mq;
- 4) villa unifamiliare in _____, prezzo di vendita euro 175.000,00, mq 200,00, valore unitario euro 875,00/mq.

In particolare la prima villa bifamiliare presenta caratteristiche più simili alla villetta oggetto di pignoramento; operando una riduzione forfettaria del 5% sul valore di euro 875,00/mq (si opera tale riduzione in virtù del fatto che bisognerebbe effettuare l'aggiornamento catastale, oltre che sanare il terrazzo coperto di cui al piano terra) si ottiene un valore di euro 831,25/mq, approssimabile ad euro 830,00/mq. Tale valore unitario stimato è minore rispetto al massimo registrato dall'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate di euro 890,00/mq e, dunque, per le caratteristiche costruttive dell'immobile e per alcune finiture di pregio è da ritenersi congruo.

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 830,00/mq.

Bisogna fare rilevare ulteriormente che la villetta presenta caratteristiche intrinseche, quali l'orientamento e la posizione, ed estrinseche, quali la presenza di impianti tecnologici oltre quelli di base e le buone condizioni statiche e di



manutenzione, di pregio rispetto alla maggior parte degli immobili presenti in zona.

Si ricorda che la superficie commerciale complessiva è di mq 272,95 (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 830,00/mq, per gli immobili oggetto di pignoramento è $\text{mq } 272,95 \times \text{euro } 830,00/\text{mq} = \text{euro } 226.548,50$.

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 la villetta a schiera pignorata si indica come unico lotto (lotto n. 1).

Il valore del lotto, per come indicato nel precedente paragrafo, è di euro 226.548,50.



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.

L'immobile in questione è occupato dalla esecutata _____, che vi abita insieme alla sua prole.

Sull'immobile grava il pignoramento di specie.

Il titolo legittimante di possesso è l'atto di compravendita per Notaio

del ____ / ____ / ____, repertorio ____ / ____, trascritto il ____ / ____ / ____ ai nn.

/R.G. e ____ /R.P., attraverso cui la ditta ____ . . . di

e _____, con sede in _____ (CS) c.f. _____, per

i diritti pari a 1/1, vendeva la piena proprietà degli immobili (a ciascuno per i diritti di 1/2) di cui alla procedura ai debitori esecutati.

Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto ad effettuare verifiche presso l'Agenzia delle Entrate per accertarsi se sugli immobili pignorati 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. L'immobile in questione non fa parte di un condominio.



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 _____ 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 dell'11/11/2021. In particolare, nell'allegato n. 21 della presente, sono riportate le piante della villetta a schiera, in scala 1:100, con la destinazione d'uso di ciascun ambiente e con le quotature.

La documentazione fotografica, raffigurante per almeno un fotogramma ciascun ambiente di cui si compone l'appartamento, è riportata all'allegato n. 22 della presente.

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

Il sottoscritto C.T.U., successivamente alla richiesta di attestazione di residenza riguardante i Sigg. _____ e _____, ha provveduto alla disamina delle attestazioni rilasciate dal Comune di _____ e dal Comune di _____. Il sottoscritto C.T.U. ha potuto constatare che l'esecutata _____ è residente in _____ alla Via Meazza n. _____



33. Tale indirizzo coincide con l'indirizzo dei beni pignorati e, dunque, per l'esecutata i beni pignorati costituiscono abitazione principale.

Anche nel corso del sopralluogo si è potuto constatare che l'esecutata abita in maniera continua e abituale gli immobili pignorati insieme alla sua prole.

Pertanto, l'immobile pignorato costituisce a tutti gli effetti, solo per l'esecutata
, abitazione principale.

Piane Crati (CS), lì 31/12/2021

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. Papaiani Francesco



ELENCO ALLEGATI:

- 1) schede planimetriche catastali;
- 2) richieste di attestazione di residenza dei debitori esegutati;
- 3) certificato di residenza del Sig. _____ ;
- 4) comunicazioni per sopralluogo inviate ai debitori esegutati e relative raccomandate A.R.;
- 5) certificato di residenza della Sig.ra _____ ;
- 6) richiesta documentazione presso Agenzia Entrate, per verifica presenza di vincoli e contratti locativi;
- 7) atto di compravendita per Notaio _____ del _____ ;
- 8) verbale di sopralluogo del 6 ottobre 2021;
- 9) richieste di attestazione di stato civile dei debitori esegutati;
- 10) richiesta di accesso agli atti e di documentazione tecnica depositata presso il Comune di _____ ;
- 11) ispezioni ipotecarie e relativo prospetto di liquidazione;
- 12) attestazione di stato civile Sig.ra _____ ;
- 13) attestazione di stato civile Sig. _____ ;
- 14) visure catastali storiche e relativi prospetti di liquidazione;
- 15) attestazione Agenzia delle Entrate riguardo la presenza di vincoli e contratti locativi;
- 16) documentazione tecnica estratta presso il Comune di _____ ;
- 17) verbale di sopralluogo dell'11 novembre 2021;
- 18) inquadramento territoriale;
- 19) quotazioni O.M.I. Agenzia delle Entrate;
- 20) annunci di offerte immobiliari;
- 21) elaborati grafici redatti dal C.T.U.;
- 22) documentazione fotografica;
- 23) foglio riassuntivo.



INDICE

1. PREMESSA CONSULENZA TECNICA D’UFFICIO	pag. 1
2. SVOLGIMENTO INCARICO DI CONSULENZA TECNICA D’UFFICIO	pag. 19
2.1. Verifiche preliminari: verifica della completezza della documentazione e descrizione sommaria dei beni per i quali la documentazione è valida e completa.....	pag. 19
2.2. Primo quesito: identificazione dei beni, dei confini e dei dati catastali; formazione, ove opportuno, dei lotti.....	pag. 24
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. 26
2.4. Terzo quesito: indicazione, per le costruzioni iniziate prima del 02/09/1967, della data di inizio della costruzione.....	pag. 32
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. 33
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. 35



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. 37
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. 47
2.12. Undicesimo quesito: accertamento dello stato di possesso dei beni e di vincoli ed oneri, anche di natura condominiale	pag. 48
2.13. Dodicesimo quesito: accertamento della presenza di procedure espropriative per pubblica utilità	pag. 50
2.14. Tredicesimo quesito: allegare le planimetrie degli immobili e la documentazione fotografica.....	pag. 51
2.15. Quattordicesimo quesito: precisare se oggetto di pignoramento sia, anche parzialmente, l'abitazione principale del debitore	pag. 51
ELENCO ALLEGATI	pag. 53

