

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N° R.G.E. 28/2023

Promossa da [REDACTED]

Contro [REDACTED]
G.E. Dott. Giuseppe Sicilia

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
RELAZIONE TECNICA

Data: 15.11.2024

Il C.T.U.

Ing. Monica Alfano



Ing. Monica Alfano - Via L. da Vinci, 3 - 87036 RENDE (CS)

Tel. e fax 0984401023 cell. 3471075018 – email: mon.alfano@gmail.com - pec:
monica.alfano.e4192d@ingpec.eu



PREMESSA

La presente relazione viene redatta a seguito di incarico ricevuto dall'Ill.mo Sig. Giudice. In data 14.06.2023 la sottoscritta C.T.U. Ing. Monica Alfano, residente a Rende in via L. da Vinci n.3, riceveva comunicazione (All. C PN1) circa il conferimento dell'incarico con provvedimento del 14.06.2023 (All. PN1) e in data 23.06.2024 inviava Accettazione dell'incarico (All. AI).

La sottoscritta, dopo aver preso visione degli atti e della documentazione contenuti nel fascicolo del procedimento, ha effettuato un primo accesso al compendio pignorato in data 11.07.2023, concordato con il delegato del custode nominato e per come comunicato ed è stato redatto verbale di sopralluogo (All. VS1) ed è stata prodotta documentazione fotografica (All. DF1).

In data 06.07.2023 la scrivente CTU si è recata presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza per richiedere visure catastali (All. VC 1) e planimetria catastale (All. PC) del compendio pignorato.

In data 08.08.2023 è stata inviata richiesta all'ufficio competente del Comune di Carolei per l'accesso agli atti tecnici relativi al compendio pignorato (All. R A UTC 1).

In data 31.10.2023 è pervenuta pec in riscontro alla richiesta di accesso agli atti con la quale si trasmetteva la documentazione tecnica (All. DT UTC1), mentre non è pervenuta alcuna attestazione relativamente all'esistenza o meno di vincoli per come richiesto con stessa pec del 08.08.2023.

In data 31.10.2023 è stata acquisita Ispezione ipotecaria del compendio pignorato (All. II).

In data 09.11.2023, essendo il 12.11.2023 il termine fissato per la consegna dell'elaborato peritale, la sottoscritta inoltrava richiesta di proroga (All. RP 1).

In data 12.12.2023 all'udienza fissata è stata concessa proroga dal G.E. per l'invio della relazione in bozza alle parti fino al 07.05.2024 (All. VU1).

In data 27.02.2024 è stato effettuato secondo accesso sui luoghi di perizia per come concordato con il Custode nominato, è stato redatto verbale di sopralluogo (All. VS2) ed è stata prodotta documentazione fotografica (All. DF 2). Per la prosecuzione delle attività peritali è stata fissata la data del 05.03.2024, per come riportato nel verbale di sopralluogo del 27.02.2024; anche per questo ulteriore accesso è stato redatto verbale (All. VS3) e prodotta documentazione fotografica (All. DF 3).

In data 08.03.2024 è stata depositata ulteriore richiesta di proroga, non avendo ricevuto riscontro alla richiesta di esistenza dei vincoli inoltrata al competente Ufficio Comunale, per come già evidenziato in precedenza (All. RP 2).

In data 22.04.2024, dopo aver ricevuto in data 05.04.2024 l'accredito della somma in acconto stabilita dal G.E. con decreto di nomina del CTU, la scrivente ha convocato sopralluogo per il giorno 29.04.2024 (All. CS 4).

Il giorno 29.04.2024 è stato effettuato il sopralluogo ed è stato redatto verbale (All. VS 4) e prodotta documentazione fotografica (All. DF4).

All'udienza del 07.05.2024 il G.E. ha concesso termine di 70 giorni per il deposito dell'elaborato peritale (All. VU 2).

In data 07.05.2024 è pervenuta nota pec dall'Ufficio Tecnico comunale con il rilascio delle certificazioni richieste (All. CV).



In data 15.07.2024, ravvisando la necessità di ulteriori approfondimenti tecnici è stata depositata richiesta di proroga (All. RP 3)

In data 07.09.2024 è stata inviata convocazione di sopralluogo per il giorno 12.09.2024 (All. CS 5).
In data 12.09.2024 è stato effettuato accesso all'immobile e si è proceduto con le operazioni peritali per cui è stato redatto verbale (All. VS5) ed è stata prodotta documentazione fotografica (All. DF5).
In data 17.09.2024 alla data fissata per l'udienza è stata concessa proroga di 60 giorni per l'invio della relazione alle parti (All. VU 3).

In data 10.10.2024 la scrivente CTU si è recata nuovamente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Carolei per l'acquisizione delle informazioni e chiarimenti su aspetti tecnici relative alle situazioni emerse e riscontrate dall'analisi e dal raffronto della documentazione agli atti e lo stato dei luoghi.

La sottoscritta, dopo aver compiuto le operazioni di cui sopra, aver preso visione degli atti e della documentazione contenuti nel fascicolo, aver valutato quale è ad oggi lo stato del bene pignorato ed aver reperito tutto quanto ritenuto utile, procede alla redazione della seguente relazione.

ATTIVITA' DI CONTROLLO PRELIMINARI

Esaminati gli atti di causa ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:

- *Se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;*

oppure

-se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

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

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

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

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

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

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

A seguito del mandato conferito, la sottoscritta CTU ha potuto consultare il fascicolo telematico della procedura dal quale risulta il deposito di Certificazione notarile Sostitutiva, redatta dal Notaio



██████████, Notaio in ██████████, in data 21.03.2023 che certifica il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento immobiliare del 17.02.2023 numero di repertorio 378 trascritto presso l’Agenzia delle Entrate di Cosenza in data 14.03.2023 n. 8163/6358.

La documentazione di cui all’art. 567, comma 2 cod. proc. civ., prodotta dal creditore procedente per gli immobili siti in Carolei alla Località Canale snc e riportati in Catasto Fabbricati al Foglio 17 p.lla 280 sub. 2 graffate particella 280 sub. 4 e sub. 3, è valida e completa.

In particolare dalla certificazione notarile si rileva l’esatta individuazione degli immobili pignorati. Si precisa che i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella Certificazione Notarile Sostitutiva.

Nella Certificazione Notarile sostitutiva della certificazione storico-ipotecaria e catastale ventennale circa la provenienza dei beni, risulta, tra l’altro, la Trascrizione al n. 20768/14395 del 22/07/2011 che è riferita all’atto notarile pubblico di scissione rep. n. 36149/17702 del 04/07/2011 con cui l’esecutato ha acquisito il diritto di proprietà del bene identificato catastalmente al foglio 17 p.lla 280 sub. 1 che ha dato origine ai beni oggetto dell’esecuzione.

Pertanto sono state effettuate ricerche presso il servizio di Pubblicità Immobiliare dalla sottoscritta CTU, dall’Ispezione Ipotecaria con retroattività risalente al 18.12.1990 sul sub. 1 risulta la trascrizione del 22/07/2011, recante numero del Registro Particolare 14395 e numero del Registro Generale 20768 Rep. 36149/17702 del 22/07/2011 – Atto tra vivi - Atto di scissione.

In riferimento alla richiesta relativa alla verifica della presenza in atti dell’estratto catastale attuale e storico, si precisa che è stato rintracciato l’estratto del foglio di mappa.

La sottoscritta ha condotto una puntuale ricerca presso l’Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Cosenza – Territorio.

In particolare, in riferimento alla documentazione catastale sono stati acquisiti:

1. visure catastali degli immobili (All. VC 1);
2. planimetria catastale dell’immobile identificato catastalmente al sub. 2 (All. PC).

Avendo acquisito e verificato, dunque, la documentazione, si procede alla redazione della perizia di stima.

Di seguito si riporta si è provveduto a dare risposta a quanto richiesto dal G.d.E. e, in particolare:

- | |
|--|
| <p>1. <i>all’individuazione 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.</i></p> |
|--|

Il compendio oggetto dell’odierna procedura è costituito da due unità immobiliari che fanno parte di un fabbricato costituito da un piano primo sottostrada con soppalco, piano terra, e un piano primo realizzato a seguito di Permesso di Costruire n. 13/2008 del 29.04.2008 e successivo Permesso di Costruire in variante n. 25/2008 del 23.10.2008.

Il fabbricato è ubicato in Località Canale, una zona del Comune di Carolei dove sono presenti costruzioni sparse, case isolate e edifici per lo più a destinazione residenziale, prevalentemente dotati di corte esterna recintata, dove non sono presenti locali adibiti ad esercizi commerciali.

Esso dista circa 100 m dalla strada principale SP 257 di collegamento al capoluogo bruzio, e circa 1,7 km dalla Casa Comunale e si trova ad una distanza di circa 12,5 km dall’imbocco dell’Autostrada A2 del Mediterraneo (svincolo Cosenza Sud).



Allo stato al compendio pignorato si giunge percorrendo un tratto di strada secondaria che si imbecca dalla strada provinciale, e attraversando un cancello che è posto in corrispondenza di una particella catastale, non oggetto della procedura.

La p.lla 280, costituita dal sub. 2 (p.lla graffata sub. 4) e dal sub. 3 confina a sud con la p.lla 281 a ovest per parte ancora con la p.lla 281 e per parte con la p.lla 283, a nord con p.lla 299 e a est con la p.lla 248. Dalla particella di terreno identificata al sub. 4, parzialmente recintata, si arriva al piano primo sottostrada percorrendo perimetralmente l'edificio fino ad arrivare ai due accessi al sub. 2 posti, sul lato est del fabbricato.

Al piano terra si giunge da scala in c.a. a rampe, oltre che direttamente da ovest direttamente dall'esterno, dal sub. 4. È presente un vano ascensore come sistema di collegamento verticale tra il piano seminterrato e il piano terra. È altresì presente un foro nel solaio intermedio tra piano seminterrato e piano terra per la realizzazione di ulteriore collegamento tra i due livelli dove, per come è stato possibile rilevare dagli elaborati progettuali è prevista una scala a rampe che, allo stato, non è realizzata. Alla porzione più a est del piano primo è possibile accedere con scala in c.a. mentre allo stato non è presente sistema di collegamento per la porzione più a ovest.

Come si evince dagli atti reperiti presso i competenti uffici e per come si è potuto constatare nel corso dei sopralluoghi effettuati, l'andamento plano-altimetrico del lotto su cui insiste l'intero corpo di fabbrica ha determinato la configurazione e l'impianto progettuale dello stesso, che presenta per le parti fuori terra affacci liberi su tutti e quattro i lati.

La struttura del fabbricato è del tipo a telaio in cls armato; la copertura è del tipo a falde e manto di copertura per la porzione che si eleva dal piano seminterrato e che si riduce, mentre la porzione di volume del piano seminterrato che si ferma è coperta dal un sistema a terrazzo a piani sfalsati che segue l'andamento del terreno e, allo stato, risulta presente solo uno strato di materiale impermeabilizzante.

È presente intercapedine perimetrale per la parte entroterra.

È presente altresì un vano ascensore per il collegamento tra i livelli ma non è presente il sistema di sollevamento verticale.

Immobilie 1: Foglio 17 del Comune di Carolei p.lla 280 sub.2 (graffata con p.lla 280 sub. 4)

Immobilie, porzione di un fabbricato sito nel Comune di Carolei alla Località Canale snc, identificato catastalmente al NCEU Foglio 17 del Comune di Carolei p.lla 280 sub.2 (graffata con p.lla 280 sub. 4).

L'u.i., di categoria catastale D/10 – fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole - è disposta su un unico livello per la maggiore consistenza, con un unico ambiente che si caratterizza per avere altezze differenti. Sono stati rilevati degli elementi divisorii che però non delimitano completamente spazi chiusi. Nella parte posteriore si trovano i servizi e, sempre in corrispondenza della parte posteriore, è realizzato un soppalco cui, allo stato si accede tramite scala mobile in metallo. È stata rilevata nel corso dei sopralluoghi la presenza di un vano tecnico che ospita un sistema di elevazione tra piano seminterrato e soppalco e che non risulta riportato negli elaborati tecnici reperiti presso i competenti uffici mentre risulta nella planimetria catastale reperita presso i competenti uffici.

Inoltre, la linea di soppalco è arretrata rispetto a quella riportata negli elaborati di progetto.

Sul prospetto est è presente un elemento portante verticale che non è rappresentato negli elaborati grafici di progetto.

La delimitazione dall'esterno è costituita da pareti realizzate in blocchi di calcestruzzo dove sono presenti delle finestre alte in metallo che aprono nell'intercapedine.

La pavimentazione interna è costituita da pavimentazione industriale

I bagni sono piastrellati e sono dotati di pezzi igienico-sanitari. Non sono presenti porte interne.

È presente impianto elettrico e idrico-sanitario.



All'esterno nella parte a est è realizzato un corpo separato da giunto cui si accede direttamente dall'esterno tramite porte metalliche con pannelli in maglia metallica destinati ad ospitare locali tecnici All'intercapedine si accede tramite porte metalliche.

Le porte esterne di accesso al piano sono del tipo metallico per capannoni.

All'esterno è presente unità graffata identificata con il sub. 4 delimitata solo sul lato più a nord, cui si giunge attraversando particelle di terreno non oggetto della procedura e su una di esse è presente un cancello carrabile che apre su strada interna, che si dirama dalla strada provinciale. Allo momento dei sopralluoghi è stato rilevato che solo la porzione della stessa antistante l'ingresso al piano seminterrato è pavimentata con pavimentazione in cemento

SUPERFICI IMMOBILE (FG. 17 P.LLA 280 SUB.2)	
PIANO seminterrato S1	
Superficie commerciale	675,00 mq
PIANO Soppalcato	
Superficie commerciale	112,00 mq
Locali tecnici	21,00 mq
TOTALE	908,00

SUPERFICI IMMOBILE (FG. 17 P.LLA 280 SUB.4)	
Superficie commerciale	2612,00 mq

Immobilie 2: Foglio 17 del Comune di Carolei p.lla 280 sub.3

Immobilie, porzione di un fabbricato sito nel Comune di Carolei alla Località Canale snc, identificato catastalmente al NCEU Foglio 17 del Comune di Carolei p.lla 280 sub.3.

Per come risulta dalle evidenze catastali, il sub. 3 di categoria catastale F/3, è un immobile in corso di costruzione. Dall'elaborato planimetrico e dall'ispezione dei luoghi risulta costituito da un piano terra e da un primo piano.

In particolare il piano terra ha una superficie che si sviluppa prevalentemente lungo un asse est-ovest cui si accede dal piano seminterrato attraverso scala in c.a. o direttamente dall'esterno dal sub. 4. La sua parte centrale risulta a doppia altezza mentre all'estremità a est e a per parte di quella più a ovest sono realizzati solai di interpiano che costituiscono le superfici corrispondenti al piano primo. Alla prima porzione su descritta è possibile accedere tramite scala in c.a. mentre nella porzione più a ovest allo stato non è possibile accedere

Si trova allo stato rustico e non sono presenti divisori o impianti. Sono presenti pareti esterne in laterizio. Alcune aperture, collocate nelle tamponature esterne del fabbricato, non corrispondono a quelle riportate nel progetto esecutivo assentito.

SUPERFICI IMMOBILE (FG. 17 P.LLA 280 SUB.3)	
PIANO TERRA	
289,00 mq	



	57,00 mq
Superficie coperta aperta	31,00 mq
PIANO PRIMO	
Superficie commerciale spazio Foresteria	50,00 mq
Superficie commerciale spazio Uffici	40,00 mq

Di seguito la tabella relativa alle evidenze catastali:

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Zona ensuaria	Superficie catastale	Rendita
17	280	2 e 4 (graffata al sub. 2)	D/10	2	-----	Euro 5.001,20
17	280	3	F/3	-----	-----	-----

Per la composizione del compendio pignorato, configurandosi, infatti, l'area esterna corrispondente al sub. 4 e graffata al sub. 2, come spazio pertinenziale esterno dell'unità identificata al sub. 2 ma anche del sub. 3, si ritiene di non doversi procedere alla formazione di più lotti.

2. *ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.*

I beni oggetto della presente stima sono di seguito descritto:

Immobilabile 1: Foglio 17 del Comune di Carolei p.lla 280 sub.2 (graffata con p.lla 280 sub. 4)

Unità immobiliare posta al piano seminterrato (oltre soppalco) di un fabbricato, con spazio esterno graffato, sito nel Comune di Carolei alla Località Canale, in Ditta:

1. [REDACTED], con proprietà pari a 1/1, per come riportato al N.C.E.U.

In relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972, trattandosi di immobile di categoria D/10 di tipo strumentale vale quanto riportato al primo comma lettera n. 8-ter.

Immobilabile 2: Foglio 17 del Comune di Carolei p.lla 280 sub.3

Unità immobiliare disposta su due livelli, piano terra e piano primo, di un fabbricato sito nel Comune di Carolei alla Località Canale, in Ditta:

1. [REDACTED], con proprietà pari a 1/1, per come riportato al N.C.E.U.

In relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972, il trasferimento è soggetto ad IVA.



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.*

Trattandosi di immobili facente parte di un fabbricato per il quale è stato Permesso di Costruire nel 2008, in riferimento al presente terzo punto non si ritiene di dover approfondire.

4. *ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa, altrimenti, verifici l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quali 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, verifici, 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.*

Dalle ricerche effettuate presso i competenti uffici è stato possibile risalire agli estremi dei titoli abilitativi per la costruzione del fabbricato in cui si trova ubicato l'immobile. In particolare, tra la documentazione trasmessa sono stati rinvenuti:

1. Permesso di Costruire n. 13/2008 del 29.04.2008;
2. Permesso di Costruire in variante n. 25/2008 del 23.10.2008

Il tutto per come riportato nell'allegata documentazione ritirata presso l'Ufficio Tecnico Comunale (All. DT).

Accertato, dunque, che trattasi di costruzione realizzata in epoca successiva al 2 settembre 1967 e acquisiti gli atti tecnici si è potuto constatare che esistono delle difformità tra gli elaborati grafici a corredo dei progetti presentati e ciò che si è riscontrato dalla visione dei luoghi alla data della redazione del presente elaborato peritale.

In particolare, rispetto a quanto autorizzato risultano le evidenze di seguito descritte per i due immobili

Immobilie 1: Foglio 17 del Comune di Carolei p.lla 280 sub.2 (graffata con p.lla 280 sub. 4)

Un diverso allineamento del muro di compagno nella parte posteriore sia al livello del seminterrato sia in corrispondenza del soppalco, e per come riportato nella planimetria catastale (All. PC)

Inoltre, la scala di collegamento tra il piano seminterrato e il piano soppalcato, che viene riportata sugli elaborati grafici a corredo della pratica edilizia nella parte posteriore, non risulta presente: è solo presente foro nel solaio, chiuso al momento dei sopralluoghi con elementi provvisori.

Sempre nella zona posteriore del piano seminterrato sono stati realizzati i servizi igienici per come riportato nella stessa planimetria catastale.

Si evidenzia inoltre la presenza di elementi divisorii, che sono riportati solo nella planimetria catastale.

Per quel che riguarda la superficie della zona soppalcata si è potuto rilevare che è ridotta rispetto a quanto riportato in atti in quanto il perimetro è definito dalla linea individuata dal filo degli elementi strutturali immediatamente precedente a quella segnata nei grafici di progetto, per la porzione in corrispondenza



delle campate di sinistra. Inoltre, il sistema di sollevamento verticale tra piano seminterrato e soppalco è presente solo nella planimetria catastale.

Immobilie 2: Foglio 17 del Comune di Carolei p.lla 280 sub.3

L'u.i. è in corso di costruzione, per come si evince dalla documentazione fotografica. Negli elaborati di progetto si rileva che dalle superfici esterne, che costituiscono copertura per porzione di superficie del piano seminterrato, partono due rampe per l'accesso alla parte più a ovest del piano terra: nel corso dei sopralluoghi non si è riscontrata la presenza delle stesse.

Inoltre, non risultano realizzati tutti i muri divisorii riportati in progetto e neppure la scala di collegamento con il piano primo.

Ancora, allo stato risulta sul prospetto nord risulta presente solo un vano finestra e non la superficie finestrata prevista nel progetto di variante.

Inoltre, alla quota del piano primo l'apertura prevista in progetto in uno dei setti che delimitano il vano ascensore è su quello più interno (ortogonale a quello su cui è riportato in progetto).

Dalla documentazione fornita non risultano presentate ulteriori pratiche edilizie, oltre a quelle già riportate e soprarichiamate.

Pertanto, avendo riscontrato le difformità precedentemente descritte, rispetto a quanto riportato negli elaborati di progetto, si ritiene che le succitate difformità possono essere sanate ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 previa presentazione di istanza e i costi relativi sono stimati in € 7.000,00 (importo comprensivo delle spese tecniche).

Relativamente alla realizzazione delle opere in difformità, la scrivente non è in grado di stabilire l'epoca a cui risalgono le stesse.

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

Il compendio pignorato è costituito da due unità immobiliari censite al Catasto fabbricati e in particolare il sub. 2 di categoria D/10 (graffata con sub.4) e il sub. 3 di categoria F/3: in relazione a ciò è stata acquisita attestazione dell'Ufficio tecnico comunale (All. A UTC) da cui si evince che l'area su cui insiste gli immobili oggetto della procedura, ricade in zona E (Zona ad uso agricolo).

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 in 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

Dalla visura catastale si evince che gli immobili sono catastalmente individuati al Foglio 17 del Comune di Carolei p.lla 17 sub. 2 (graffata con sub.4) e sub. 3, per come correttamente riportato nell'atto di pignoramento.



La sottoscritta CTU ha provveduto ad acquisire la scheda relativa al sub. 2 da cui si evince che la situazione attuale dell'immobile è quella che si è potuta riscontrare nel corso dei sopralluoghi, a meno delle difformità indicate in precedenza.

Per quel che riguarda il sub. 3, essendo quest'ultimo accatastato come in corso di costruzione, non sono presenti in atti planimetrie catastali.

A corredo del progetto in variante vi sono le planimetrie dell'immobile di cui al sub. 3; e dal raffronto con lo stato dei luoghi si evidenzia che non risultano realizzate muri e divisioni interne per come in esse riportati.

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.

All'atto di notifica del pignoramento l'odierno esecutato era intestatario degli immobili: dalle Ispezioni Ipotecarie con retroattività risalente al 18.12.1990, anche relative alla precedente identificazione degli immobili, risulta la trascrizione del 22/07/2011, recante numero del Registro Particolare 14395 e numero del Registro Generale 20768 Rep. 36149/17702 del 04/07/2011 – Atto tra vivi- Atto di Scissione.

Non vi sono altri comproprietari indivisi dell'immobile oggetto di pignoramento.

Per come già scritto in precedenza, l'immobile non risulta divisibile.

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.

La sottoscritta CTU ha provveduto ad effettuare ispezioni ipotecarie (All. II 1) per come già esposto in precedenza, dalla quale risultano:

RIFERIMENTI CATASTALI: FOGLIO 17 COMUNE DI CAROLEI PARTICELLA 280 SUBALTERNO 2 (P.LLA GRAFFATA SUB. 4) E SUBALTERNO 3 - P.LLA ORIGINARIA 280 SUB. 1

1. Iscrizione del 01/12/2021 – Registro Particolare 2630 Registro Generale 33808 Repertorio 602/2015 del 28/04/2015 - Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo;

2. Trascrizione del 14/03/2023 – Registro Particolare 6358 Registro Generale 8163 Repertorio 378 del 17/02/2023 – Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili;

3. Iscrizione del 06/07/2010 – Registro Particolare 4394 Registro Generale 22054 Repertorio 33976/16199 del 02/07/2010 – Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo;

4. Trascrizione del 22/07/2011 – Registro Particolare 14395 Registro Generale 20768 Repertorio 36149/17702 del 04/07/2011 – Atto tra vivi – Atto di Scissione;

Documenti successivi correlati:



1. Annotazione n. 4950 del 27/11/2020 (inefficacia totale)

5. Trascrizione del 11/01/2018 - Registro Particolare 749 Registro Generale 868 Repertorio 248 del 14/12/2017 – Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili.

Non è stata riscontrata la presenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto uso ed abitazione, né di formalità, vincoli e oneri.

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, nonche' per le eventuali spese condominiali insolute.

Immobilie 1: Foglio 17 part.lla 280 sub. 2(graftata con sub. 4)

Il metodo di stima prescelto per determinare l'attuale valore di mercato dell'immobile è quello della stima comparativa; tramite il quale si giunge al valore degli immobili applicando, alla consistenza vendibile, correnti prezzi applicati sul mercato immobiliare del Comune in cui gli immobili stessi sono ubicati; tali prezzi sono riferiti alla compravendita di unità immobiliari assimilabili a quelli in esame per consistenza, ubicazione, caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

La comparazione dei beni oggetti della valutazione è stata effettuata rispetto ad altri beni di caratteristiche assimilabile, assumendo come termine di confronto principale un parametro tecnico o economico quale la superficie, la cui grandezza risulta direttamente proporzionale al valore del bene.

La valutazione sarà mediata dalle informazioni assunte presso agenzie immobiliari che hanno operato nella zona e nei paesi limitrofi.

In particolare, si rileva che per immobili ricadenti in fascia OMI attigua per la tipologia Laboratori, che in questa sede si ritiene di poter assimilare alla tipologia oggetto di stima, riferiti al I semestre dell'anno 2024, il valore di mercato varia tra un minimo di 240,00 €/mq a un massimo di 390,00 €/mq.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: COSENZA

Comune: CAROLEI

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE - VIA MAZZINI,CORSO VITTORIO EMANUELE III

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Laboratori	NORMALE	240	390	L	1,2	2	L



Per l'immobile in oggetto, si ritiene di prendere a riferimento come prezzo base per la stima l'importo di €/mq 380,00 sul quale, per la determinazione del reale valore di mercato, saranno applicate le aggiunte o detrazioni scaturite dai parametri caratteristici dell'immobile stesso.

I parametri che vengono considerati sono i seguenti:

- ubicazione urbana del fabbricato e accessibilità ai servizi pubblici, commerciali, etc. (UA);
- vetustà e condizioni generali del fabbricato (VC);
- consistenza, orientamento, stato di conservazione e di manutenzione degli immobili (CS);
- grado di rifinitura, dotazione di servizi, dimensione dei vani (RD);
- stato di possesso, vincoli e oneri giuridici non eliminabili (VO).

Pertanto, il valore dell'immobile è dato dall'espressione:

$$V_s = \text{Valore di mercato (€/mq)} \times \text{Superficie commerciale (mq)} \times UA \times VC \times CS \times RD \times VO$$

SUPERFICI IMMOBILE (FG. 17 P.LLA 280 SUB.2 e sub.4)			
PIANO PRIMO			
Superficie commerciale piano S1	563,00 mq	1,00	563,00 mq
	112,00 mq (zona al di sotto del soppalco)	0,80	89,60 mq
Superficie soppalco	112,00 mq	0,80	89,60 mq
Locale tecnico + intercapedine	21,00 mq+91,00 mq	0,25	28,00 mq
Spazio esterno	2.612,00 mq	0,10 (DL 138/98)	261,20 mq
SUPERFICIE EQUIVALENTE TOTALE			1.031,40 mq

Si ha dunque:

Valore di stima Vs :

$$V_s = 380,00 \text{ €/mq} \times 1.031,40 \text{ mq} \times 0,80 \text{ (UA)} \times 0,95 \text{ (VC)} \times 0,95 \text{ (CS)} \times 0,90 \text{ (RD)} \times 1 \text{ (VO)} = \text{€ } 254.677,41$$

$$V_s = \text{€ } 254.677,41$$

Foglio 17 part.lla 280 sub. 3

Sempre dal portale dell'Agenzia delle Entrate si rileva che per immobili ricadenti in fascia OMI attigua per la tipologia Uffici, che si ritiene di assimilare a quelli di interesse, si hanno valori di mercato compresi tra 640,00 €/mq e 880,00 €/mq.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: COSENZA

Comune: CAROLEI

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE - VIA MAZZINI/CORSO VITTORIO EMANUELE III

Codice di zona: B1

Microzona catastale n. 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	640	880	L	3,6	5,1	N

Per l'immobile in oggetto, si ritiene di prendere a riferimento come prezzo base per la stima l'importo di €/mq 700,00 sul quale, trattandosi di immobile non ancora ultimato per cui per la sua ultimazione si ritiene congruo considerare che l'entità dei lavori da eseguire comporta un impegno economico pari al 60 % di quello totale si avrà una stima del valore di mercato di €/mq 28

0,00, senza considerare ulteriori riduzioni o maggiorazioni in relazione alle diverse destinazioni d'uso. Inoltre, per la determinazione del reale valore di mercato, saranno applicate le aggiunte o detrazioni scaturite dai parametri caratteristici dell'immobile stesso.

I parametri che vengono considerati sono i seguenti:

- ubicazione urbana del fabbricato e accessibilità ai servizi pubblici, commerciali, etc. (UA);
- vetustà e condizioni generali del fabbricato (VC);
- consistenza, orientamento, stato di conservazione e di manutenzione degli immobili (CS);
- stato di possesso, vincoli e oneri giuridici non eliminabili (VO).

Pertanto, il valore dell'immobile è dato dall'espressione:

$$Vs = \text{Valore di mercato (€/mq)} \times \text{Superficie commerciale (mq)} \times UA \times VC \times CS \times RD \times VO$$

SUPERFICI IMMOBILE (FG. 17 P.LLA 280 SUB.3)			
PIANO TERRA			
Uffici e servizi	245,00 mq	1,00	245,00 mq
Laboratorio	101,00 mq	1,00	101,00 mq
Superficie coperta aperta	31,00 mq	0,10	9,30 mq
PIANO PRIMO			
Superficie commerciale spazio Foresteria	50,00 mq	1,00	50,00 mq
Superficie commerciale spazio Uffici	40,00 mq	1,00	40,00 mq
SUPERFICIE EQUIVALENTE TOTALE			445,30 mq

Valore di stima Vs :

$$Vs = 280,00 \text{ €/mq} \times 451,30 \text{ mq} \times 0,80 \text{ (UA)} \times 0,95 \text{ (VC)} \times 0,95 \text{ (CS)} \times 1 \text{ (VO)} = \text{€ } \mathbf{90.021,85}$$

Formazione del lotto e descrizione sintetica

Per quanto detto in precedenza (v. descrizione dei beni), a parere della scrivente CTU, l'immobile è vendibile in un unico lotto:

Determinazione del prezzo base del lotto

Valore di stima del lotto

€ 344.699,26



Decurtazioni:

- Sottrazione del 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti	€ 51.704,88
- Spese per regolarizzazione urbanistica	€ 7.000,00
- Spese per aggiornamento catastale	€ 1.500,00

Sommano € **60.204,88**

Valore finale del bene (al netto delle correzioni e delle decurtazioni): € 344.699,26- € 60.204,88 = € **284.494,37**

Il valore di stima complessivo è pari a:

$$V_{ST} = \text{€ } 284.494,37$$

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.*

Non si ritiene, per quanto già sopra esposto, procedere alla formazione di lotti. Le informazioni relative al lotto unico sono riportate al punto precedente.

11. *ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli 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.*

Il bene risulta in possesso dell'odierno esecutato.

Non è emersa l'esistenza di formalità o vincoli gravanti sul bene, ivi compresi i vincoli incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico né da censo, livello o uso civico, per come riscontato nelle dichiarazioni rese dall'Ufficio Tecnico comunale.

Infine, per come risulta dall'ispezione ipotecaria, vi è la formalità relativa Iscrizione del 01/12/2021 – Registro Particolare 2630 Registro Generale 33808 Repertorio 602/2015 del 28/04/2015 - Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo e la Trascrizione del 11/01/2018 - Registro Particolare 749 Registro Generale 868 Repertorio 248 del 14/12/2017 – Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili.



12. *Ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.*

Per come da dichiarazione resa dall'Ufficio tecnico comunale, non sono in atto procedure espropriative per pubblica utilità per il bene pignorato.

13. *Ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.*

Nel corso dei sopralluoghi è stato raffrontato lo stato dei luoghi con la planimetria catastale del sub. 2 che si allega, ed è stata prodotta idonea documentazione fotografica, anch'essa allegata. Si allegano inoltre le planimetrie a corredo del progetto in variante autorizzato e l'elaborato planimetrico (All. EP).

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.*



LOTTO UNICO

Dati identificativi di riepilogo

Immobile n. 1: foglio 17 del Comune di Carolei p.lla 280 Sub. 2 (p.lla graffata sub. 4)

1. Unità immobiliare posta al piano seminterrato (oltre soppalco) di un fabbricato, con spazio esterno graffato, sito nel Comune di Carolei alla Località Canale,

Catasto Fabbricati

Comune di Carolei Località Canale, censito al N.C.E.U. Foglio 17, Comune di Carolei, Particella 280, sub.2 , cat. D/10 (p.lla graffata sub. 4)

Stato di occupazione: occupato dall'esecutato

Immobile n. 2: foglio 17 del Comune di Carolei p.lla 280 Sub. 3

1. Unità Immobiliare disposto su due livelli, piano terra e piano primo, di un fabbricato sito nel Comune di Carolei (CS) alla Località Canale

Catasto Fabbricati

Comune di Carolei Località Canale, censito al N.C.E.U. Foglio 17, Comune di Carolei, Particella 280, sub.3 , cat. F/3.

Stato di occupazione: immobile in corso di costruzione

VALORE DI STIMA € 284.494,37 (Euro Duecentottantaquattroquattrocentonovantaquattro,37)

Nel rassegnare la presente relazione, ringrazio la S.V.I., per la fiducia accordatami, ritenendo di aver risposto a quanto richiesto ed aver agito con scrupolo ed obiettività e, nelle conclusioni, resto a disposizione per qualsiasi ulteriore delucidazione dovesse necessitare.

Rende lì, 15 Novembre 2024

In fede

IL C.T.U.

Ing. Monica Alfano



ALLEGATI ALLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1. Allegato CPN 1 e PN 1: Comunicazione conferimento incarico e provvedimento nomina del 14.06.2023
2. Allegato AI: Accettazione incarico del 23.06.2023
3. Allegato VS1: Verbale di sopralluogo del 11.07.2023
4. Allegato DF 1: Documentazione fotografica del 11.07.2023
5. Allegato VC 1 e PC: Visure catastali e Planimetria catastale del 06.07.2023
6. Allegato R A UTC1: Richiesta accesso atti Ufficio Tecnico Comunale
7. Allegato DT UTC1: Documentazione trasmessa dall'Ufficio Tecnico Comunale
8. Allegato II: Ispezioni ipotecarie
9. Allegato RP 1: Richiesta proroga del 09.11.2023
10. Allegato VU1: Verbale di udienza del 12.12.2023
11. Allegato VS2: Verbale di sopralluogo del 27.02.2024
12. Allegato DF 2: Documentazione fotografica del 27.02.2024
13. Allegato VS3: Verbale di sopralluogo del 05.03.2024
14. Allegato DF 3: Documentazione fotografica del 05.03.2024
15. Allegato RP 2: Richiesta proroga del 08.03.2024
16. Allegata CS4: Convocazione sopralluogo del 29.04.2024
17. Allegato VS4: Verbale di sopralluogo del 29.04.2024
18. Allegato DF 4: Documentazione fotografica del 29.04.2024
19. Allegato CV: Certificazione vincoli
20. Allegato RP 3: Richiesta proroga del 15.07.2024
21. Allegata CS4: Convocazione sopralluogo del 12.09.2024
22. Allegato VS4: Verbale di sopralluogo del 12.09.2024
23. Allegato DF 4: Documentazione fotografica del 12.09.2024
24. Allegato VU1: Verbale di udienza del 17.19.2024
25. Allegato El P e El S: Elaborato planimetrico e elenco subalterni

IL C.T.U.
Ing. Monica Alfano



Monica Alfano

