

STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA

Dr. Ing. Umile Fiore TARSITANO

Via Cesare Battisti n.58 – 87013 Fagnano Castello (CS)
Cell.: 329 3767302 – 347 9592195
Partita Iva: 02894170782

Pec: umile.tarsitano.e96328@ingpec.eu
C.F.: TRS MFR 78D03 C588K
e-mail: umifiotar@libero.it

TRIBUNALE DI COSENZA

(SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI)

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

[REDACTED] S.P.A./ [REDACTED]

(PROC. N. 103/2022 RGEI)

Esperto Stimatore: Ing. Tarsitano Umile Fiore

Relazione Tecnica ed Allegati

Fagnano Castello, li 21/04/2023

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:
(Ing. Umile Fiore TARSITANO)



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

S.P.A./

(PROC. N. 103/2022 RGEI)

1) PREMESSE:

In data 14/11/2022, con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione (G.E.) Dott. Giuseppe Sicilia, comunicatomi tramite posta elettronica certificata (P.E.C.), venivo nominato esperto stimatore nella procedura d'esecuzione immobiliare n. 103/22 tra S.P.A. contro , invitandomi entro giorni dieci dalla comunicazione del predetto provvedimento a far pervenire accettazione dell'incarico e giuramento mediante atto da depositarsi telematicamente su PCT. In data 15/11/2022, nell'accettare l'incarico conferitomi, trasmettevo telematicamente atto di accettazione incarico e giuramento. I quesiti posti dal G. E. sono i seguenti:

di seguito il quesito a cui l'esperto dovrà rispondere redigendo perizia di stima ed all'effettuazione del deposito telematico in modalità pct.

“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto 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 un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto 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 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.

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

- 1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero *nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino*
- 3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;
- 4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**
- 5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;



- 6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;
- 7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;
- 8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
- 10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;
- 11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso



civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita”

Si raccomanda il perito stimatore di indicare:

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

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

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

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

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

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

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

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

- il debitore avrà tempo fino a giorni 20 prima della data dell'udienza per eventuali osservazioni;



- i creditori avranno tempo fino a giorni 10 prima dell'udienza per le proprie osservazioni eventualmente anche in replica al debitore;

- e al perito è concesso termine fino a giorni 5 prima dell'udienza per precisazioni e repliche alle osservazioni svolte al proprio elaborato peritale.

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

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

Al fine di consentire all'esperto lo svolgimento dell'incarico **autorizza** l'esperto stimatore a:

- a) accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla legge 31.12.96 n. 675 sulla "Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali";
- b) richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

Acquisite le cognizioni di merito a seguito dello studio del fascicolo di causa, io sottoscritto Tarsitano Umile Fiore, nato a Cetraro (CS) il 03/04/1978, con studio professionale in Fagnano Castello (CS) alla Via Cesare Battisti n. 58, iscritto all'Albo Professionale degli Ingegneri di Cosenza col n. 4316, Settori Civile - Ambientale - Industriale e dell'Informazione ed all'Albo del Giudice del Tribunale di Cosenza col n. 3876, iniziavo le operazioni peritali al fine di adempiere il mandato conferitomi.

Per l'espletamento del mandato, ho effettuato un sopralluogo presso l'immobile oggetto di causa, nonché accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Cosenza, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza e l'Ufficio Tecnico del Comune di Castrolibero (CS) per visionare e acquisire la documentazione tecnico-amministrativa necessaria.

2) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Inizialmente, ho proceduto ad un'accurata analisi e studio della documentazione di cui al fascicolo d'ufficio.

Sono stati condotti accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza – Ufficio Territorio al fine di riscontrare, identificare e definire i dati catastali (*All. 3: Visura Catastale e Visure Ipotecarie, All. 4: Estratto di Mappa Catastale, All. 5: Elaborato Planimetrico e Planimetria Catastale*), oltre le ispezioni ipotecarie sull'immobile oggetto del compendio pignorato (*All. 3: Visura Catastale e Visure Ipotecarie*).

In data 23/11/2022 mi sono recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castrolibero (CS) per accedere agli atti comunali, al fine di verificare la pratica di progetto ed eventuali sanatorie relative all'immobile oggetto del compendio pignorato, richiedendone copia tramite istanza (*All. 6: Istanza Ufficio Tecnico di Castrolibero (CS)*) e per visionare i parametri plano-volumetrici dello



strumento urbanistico vigente e di zonizzazione urbanistica (*All. 7: Zonizzazione e Parametri Urbanistici*).

Inoltre, sempre tramite la stessa istanza, richiedevo al Comune di Castrolibero (CS) il certificato di eventuali vincoli sul bene oggetto di causa (*All. 8: Attestazione dei Vincoli sull'Immobilabile*).

In data 04/01/2023, ritiravo presso il Comune di Castrolibero tutta la documentazione richiesta tramite istanza e cioè, la copia della licenza edilizia e relativi stralci di progetto, il certificato di abitabilità ed il certificato dei vincoli sull'immobile (*All. 9: Licenza Edilizia del 10/04/1968, All. 10: Certificato di Abitabilità, All. 8: Attestazione dei Vincoli sull'Immobilabile*).

In data 22/11/2022, ritiravo la copia dell'atto di compravendita presso lo studio notarile del Dott. [REDACTED] in Rende (CS) (*All. 12: Atto di Compravendita*).

In data 05/12/2022 richiedevo all'Agenzia delle Entrate di Cosenza tramite istanza (*All. 11: Istanza Agenzia delle Entrate e Relativa Attestazione*) se esistevano contratti di locazione sull'immobile oggetto di causa.

Il primo ed unico sopralluogo l'ho eseguito in data 01/12/2022, alle ore 15:00, preventivamente comunicato alle parti tramite raccomandata A/R e pec. (*All. 1: Comunicazione Sopralluogo*).

Nel corso di tale sopralluogo, alla presenza del custode Avv. [REDACTED] e del Sig. [REDACTED] (affittuario), ho visionato l'immobile oggetto di causa, verificando la consistenza, l'occupazione, le superfici, i confini ecc. ed eseguendo un rilievo metrico di controllo ed un rilievo fotografico (*All. 13: Rilievo Fotografico*).

Concludevo le operazioni peritali alle ore 16.00, redigendo il verbale di sopralluogo (*All. 2: Verbale di sopralluogo*).

3) RISPOSTE AI QUESITI

“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto 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 un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.*



Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto 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 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.

Prima di ogni altra attività, ho provveduto a controllare la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. acquisendo, successivamente, presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza – Ufficio Territorio, la visura catastale, l'estratto di mappa catastale, l'elaborato planimetrico, la planimetria catastale e le visure ipotecarie (*All. 3: Visura Catastale e Visure Ipotecarie, All. 4: Estratto di Mappa Catastale, All. 5: Elaborato Planimetrico e Planimetria Catastale*) valutando la completezza e l'idoneità dei documenti.

In particolare, il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Si precisa, che la certificazione notarile sostitutiva, in riferimento all'immobile pignorato, risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Si precisa, altresì, che i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato sono indicati in detta certificazione.

Per quanto attiene il certificato di stato civile dell'esecutato (*All. 14: Certificato di Stato Civile*), rilasciato dal Comune di Castrolibero (CS) in data 03/03/2023 l'esecutato risulta celibe.

Successivamente, ho proceduto alla redazione della perizia nell'osservanza dei quesiti posti dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione per come di seguito.

3.1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario,



alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

L'immobile di cui al compendio pignorato è ubicato nel Comune di Castrolibero (CS), catastalmente alla contrada Orto Matera ed urbanisticamente alla Via Giuseppe Meazza n. 9. Dall'esame della visura catastale regolarmente rilasciata dall'Agenzia dell'Entrate di Cosenza (*All. 3: Visura Catastale e Visure Ipotecarie*), l'immobile facente parte del compendio pignorato risulta come segue:

-Foglio 3 particella 34 sub 7 piano T, cat. A/3, classe 2, Zona Censuaria 2, consistenza vani 4, superficie 80 mq, rendita catastale Euro 309,87;

Si precisa che sul lato Sud-Ovest dell'appartamento sub 7 di cui al compendio pignorato e, più precisamente, ricadente nella corte comune della particella 34, esiste un locale nel quale è posto un impianto di autoclave (*All. 15: Locale Autoclave*) a servizio dell'intero condominio.

Si precisa, altresì, che al primo piano, soprastante i sub 7 e 8 esistono altri immobili appartenenti a terzi non identificati.

Inoltre, sul foglio di mappa catastale (*All. 4: Estratto di Mappa Catastale*), colorato con velina in giallo, si evidenzia l'intero fabbricato dove ricade l'appartamento di cui al compendio pignorato.

Si precisa che detto immobile è rappresentato (*All. 5: Elaborato Planimetrico e Planimetria Catastale*) dall'appartamento posto al piano terra sub 7 con i diritti sulla corte comune particella 34 per come si evince dalla lettura dell'atto per notaio [REDACTED] (*All. 12: Atto di Compravendita*) e sul locale descritto dov'è posto l'impianto autoclave.

L'appartamento di cui al compendio pignorato è posto al piano terra e confina con la p.lla 644, con locale autoclave, con corte comune e ingresso-vano scala comune.

Per quanto concerne la formazione dei lotti, considerata la zona, la tipologia e la categoria catastale dell'immobile di cui al compendio pignorato, ho ritenuto giusto formare un unico lotto.

3.2) 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

L'immobile di cui al compendio pignorato è costituito da un unico appartamento con i diritti di parte condominiale sull'impianto autoclave e sulla corte comune, completamente urbanizzato e dotato di tutti i servizi di urbanizzazione.

La struttura portante in elevazione è costituita da muratura ordinaria e malta cementizia e dotato di tutti i servizi per case di civile abitazione.

Per il di più, si rimanda alla documentazione fotografica (*All. 13: Rilievo Fotografico*)

La vendita dell'immobile di cui al compendio pignorato, trattandosi di un privato, non è soggetta ad IVA.

3.3) 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;

L'immobile oggetto di causa è stato realizzato post 02/09/1967 come da riferimenti al punto successivo 3.4).



3.4) *ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificati l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificati, ai fini 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;*

L'intero corpo di fabbrica, è stato realizzato con il seguente titolo abilitativo come da tabella seguente:

DATI AMMINISTRATIVI

DOCUMENTO	RILASCIATO DA	DATA RILASCIO	N.
Licenza Edilizia	Comune di Castrolibero (CS)	10/04/1968	--

I lavori di realizzazione del fabbricato hanno avuto inizio il 04/07/1968 e sono stati ultimati il 25/08/1971.

Dall'analisi e confronto della documentazione tecnica rilasciata dal Comune di Castrolibero, dalla planimetria catastale e dalle verifiche eseguite in fase di sopralluogo, ho potuto constatare che l'immobile p.lla 34 sub. 7 non è conforme al titolo abilitativo di cui sopra (*All. 9: Licenza Edilizia del 10/04/1968*) e neppure alla planimetria catastale (*All. 5: Elaborato Planimetrico e Planimetria Catastale*).

Le difformità sono riferite a diversa distribuzione degli spazi interni con l'eliminazione di un muro portante per la creazione di un unico ambiente ingresso-cucina-pranzo-soggiorno. Oltremodo, è stata chiusa con muratura di blocchi forati la porta di accesso dal vano scala ed ingresso comune all'intero fabbricato; il locale cucina in planimetria (*All. 5: Elaborato Planimetrico e Planimetria Catastale*) è stata trasformata in stanza da letto ed è stata rimpiccolita per la creazione di un locale ripostiglio che trovasi tra il locale W.C. e detta stanza.

Dette difformità sono sanabili con un progetto in sanatoria con una relazione geologica, ricostruendo il muro portante eliminato nel rispetto della legge sismica per le zone terremotate, con l'eliminazione della muratura con conseguente apertura dell'accesso nel locale ingresso e vano scala comune.

Urbanisticamente non esistono problemi particolare per ottenere il Permesso a Costruire in Sanatoria atteso che trattasi di opere interne che non hanno creato aumenti di volume o interventi che possano essere di ostacolo al rilascio della sanatoria, a parte gli oneri di cui alla Legge Bucalossi ed i diritti di legge.

Il costo di detta sanatoria, complessivamente, compreso Cap ed IVA, diritti di segreteria ed onori di Bucalossi ammonta ad € 5.000,00 (diconsi euro cinquemila/00).

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

Per il caso particolare non è dovuto alcun certificato di destinazione urbanistica.



3.6) *ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;*

L'immobile di cui al compendio pignorato è ubicato nel Comune di Castrolibero (CS), catastalmente alla contrada Orto Matera ed urbanisticamente alla Via Giuseppe Meazza n. 9. Dall'esame della visura catastale regolarmente rilasciata dall'Agenzia dell'Entrate di Cosenza (*All. 3: Visura Catastale e Visure Ipotecarie*), l'immobile facente parte del compendio pignorato risulta come segue:

-Foglio 3 particella 34 sub 7 piano T, cat. A/3, classe 2, Zona Censuaria 2, consistenza vani 4, superficie 80 mq, rendita catastale Euro 309,87;

L'immobile, per come descritto nella narrativa che precede al punto 3.4), presenta delle difformità interne per diversa distribuzione degli spazi interni.

Atteso la non conformità al titolo abilitativo di cui al punto 3.4), per la sanatoria bisogna eseguire un progetto in sanatoria e solo successivamente si può e si deve presentare la variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni con la stesura di un elaborato planimetrico che identifichi il locale autoclave comune all'intero condominio e ricadente nella corte comune.

Detta variazione ed elaborato planimetrico sono possibili a sanatoria avvenuta, sul presupposto che l'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio con la DOCFA di variazione impone, per l'approvazione della stessa, nella relazione la descrizione del titolo abilitativo per cui sono state eseguite le variazioni stesse.

Ad ogni modo, l'importo complessivo compreso di Cap ed IVA per eseguire la variazione catastale DOCFA per il sub 7 di cui al compendio pignorato e per riportare correttamente il locale autoclave nell'elaborato planimetrico occorre un tipo mappale per l'inserimento in mappa di detto locale.

L'intero importo per la variazione catastale DOCFA, per l'elaborato planimetrico e per il tipo mappale assomma ad € 2.200,00 (diconsi euro duemiladuecento/00)

3.7) *ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente 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;*

Sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, all'atto della notifica del pignoramento, parte eseguita era intestataria dell'immobile oggetto di causa in forza ad un atto regolarmente trascritto (*All. 3: Visura Catastale e Visure Ipotecarie, All. 12: Atto di Compravendita*) e che non risultano comproprietari altri soggetti.



3.8) 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 provenienza dell'immobile è corretta così come rappresentata nel certificato notarile in atti a firma del notaio Dott.ssa [REDACTED] di Napoli, con la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento.

Sull'immobile oggetto di causa non esistono oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e neanche esistono formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale (*All. 8: Attestazione dei Vincoli sull'Immobile*).

3.9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto del compendio pignorato, è stato usato un criterio di stima sintetico per confronto, ovvero assimilazione economica comparativa, al prezzo medio corrente zonale, in condizioni di ordinarietà di mercato in una libera contrattazione di compravendita.

Tale metodo e procedimento di stima risulta essere il più idoneo per il caso in questione.

A tal proposito, è stata svolta un'accurata indagine sul mercato immobiliare relativamente a concrete operazioni di trattativa di compravendita d'unità immobiliari simili a quella di causa situate in un intorno zonale abbastanza ristretto, in immobili assimilabili, quale quello di causa, costruiti e venduti di recente, aventi caratteristiche tipologiche ed architettoniche similari e condizioni definibili assolutamente "medie".

Inoltre, si è tenuto conto anche dei dati ricavati dai borsini immobiliari.

Dalle indagini svolte e dai conteggi eseguiti a parte, i dati ricavati sono stati verificati e confrontati con i valori elaborati dall'OMI e reperiti presso "l'Agenzia delle Entrate di Cosenza", sulle microzone di riferimento.

Da calcoli eseguiti a parte, complessivamente, la superficie commerciale dell'immobile di cui al compendio pignorato è di circa mq 80 (mq ottanta/00).

Per l'immobile di che trattasi, dall'indagine svolta, in relazione allo stato ed a tutte le altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche, sono risultati prezzi unitari medi (Vm) pari a:

-Vm = 715,00 €/mq;



In definitiva, il valore a base d'asta per l'immobile di cui al compendio pignorato, compresi i diritti di parte condominiale sulla corte e sul locale autoclave, è pari a:

$$(V_m \times S_c) = (715,00 \text{ €/mq} \times 80,00 \text{ mq}) = \text{€ } 57.200,00$$

(diconsi euro cinquantasettemiladuecento/00)

Da detto valore, per calcolare il valore commerciale a base d'asta dell'immobile di cui al compendio pignorato, bisogna detrarre gli importi per la redazione del progetto in sanatoria e della variazione catastale con i relativi accessori così come sopra descritti, per cui:

$$V_{com} = (V_m \times S_c) - (\text{Progetto} + \text{var. catastale}) = (715,00 \text{ €/mq} \times 80,00 \text{ mq}) - (\text{€ } 5.000,00 + \text{€ } 2.200,00) = \text{€ } 57.200,00 - \text{€ } 7.200,00 = \text{€ } 50.000,00$$

(diconsi euro cinquantamila/00)

3.10) 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;

Per la natura dell'immobile non è necessaria la formazione di più lotti, trattandosi di un'unica unità immobiliare non si rende necessario alcun frazionamento catastale.

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

L'immobile oggetto di causa è in possesso del Sig. [REDACTED] con contratto di fitto regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza in data 03/02/2022 al n. 912, serie 3T (All. 11: Istanza Agenzia delle Entrate e Relativa Attestazione)

Si precisa che in virtù del detto contratto di locazione, l'occupazione di detti terzi non è opponibile al pignoramento o dal debitore.

Oltremodo, nell'appartamento oggetto di causa vive la famiglia del Sig. [REDACTED] che è rappresentata dalla presenza di un soggetto particolarmente sensibile, ovvero dalla presenza di un minore.

L'immobile pignorato ricade in un fabbricato che non è gestito da nessun condominio, quindi, le spese di gestione e/o di manutenzione sono quelle normali di immobili privati.



Il bene oggetto di causa non è gravato da censo, livello o uso civico (*All. 8: Attestazione dei Vincoli sull'Immobile*).

3.12) *ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*

Dalle verifiche eseguite presso il Comune di Castrolibero, il bene pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità (*All. 8: Attestazione dei Vincoli sull'Immobile*).

3.13) *ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;*

Alla presente CTU si allegano la planimetria catastale dell'intero compendio pignorato con l'elaborato planimetrico (*All. 5: Elaborato Planimetrico e Planimetria Catastale*) ed una documentazione fotografica (*All. 13: Rilievo Fotografico, All. 15: Locale Autoclave*).

3.14) *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

DESCRIZIONE	-Appartamento per civile abitazione, ubicato nel Comune di Castrolibero (CS), alla contrada Orto Matera, Via Giuseppe Meazza n. 9, avente una superficie di circa 80 mq;
DESCRIZIONE CATASTALE	-Comune di Castrolibero (CS), foglio di mappa n. 3, particella n. 34 sub. 7, categoria A/3, Classe 2, Zona Censuaria 2, piano T, rendita catastale € 309,87;
NATURA E TITOLARITA' GIURIDICA	- [REDACTED] proprietà 1/1;
PREZZO BASE DI VENDITA	€ 50.000,00 (euro cinquantamila/00).

3.15) *ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita"*



CONCLUSIONI

A conclusione delle esperite indagini fin qui svolte, posso sottoporre all'Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione le seguenti precisazioni:

L'immobile di cui al compendio pignorato è stato raggruppato in un unico lotto.

Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile e, quindi, per determinare il prezzo base di vendita, si veda il quesito 3.9).

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE	-Appartamento per civile abitazione, ubicato nel Comune di Castrolibero (CS), alla contrada Orto Matera, Via Giuseppe Meazza n. 9, avente una superficie di circa 80 mq;
DESCRIZIONE CATASTALE	-Comune di Castrolibero (CS), foglio di mappa n. 3, particella n. 34 sub. 7, categoria A/3, Classe 2, Zona Censuaria 2, piano T, rendita catastale € 309,87;
NATURA E TITOLARITA' GIURIDICA	- [REDACTED] proprietà 1/1;
PREZZO BASE DI VENDITA	€ 50.000,00 (euro cinquantamila/00).

Tanto ho inteso esporre, ad evasione dell'On. Incarico conferitomi dall'Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:
(Ing. Umile Fiore Tarsitano)

