

**TRIBUNALE DI COSENZA**

**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

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

**Esecuzione immobiliare n. 189/2021/R.G.E.I..**

**Creditore procedente: BCC NPLS 2018-2 s.r.l. e per essa  
doValue s.p.a..**

**Debitori eseguiti: xxxxx xxxxxxxx e xxxxxx xxxxxxxx.**

**Giudice: Ill.ma Dott.ssa Gioia Assunta.**

**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 22/12/2022, ha nominato quale C.T.U., attraverso notificazione di cancelleria del 22/12/2022, il sottoscritto Ing. Papianni Francesco, nato a Cosenza il 14/10/1984 e residente in Piane Crati (CS) - Corso Garibaldi n. 116, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n. 5300/A, iscritto all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Cosenza al n. 4333, per l'Esecuzione Immobiliare n. 189/2021/R.G.E.I. promossa dalla BCC NPLS 2018-2 s.r.l. (e per essa doValue s.p.a.) contro i Sigg. xxxxxx xxxxxxxx e xxxxxx xxxxxxxx;
- in data 29/12/2022 il sottoscritto C.T.U. ha depositato telematicamente accettazione di incarico e giuramento, secondo il modello presente nel decreto di fissazione di udienza e di nomina; il Giudice ha disposto che il nominato esperto provvedesse alla redazione di relazione di stima in conformità a quanto disposto dall'art. 173 bis disp att c.p.c., disponendo che lo stesso esperto depositasse la relazione di stima almeno 45 giorni prima dell'udienza (fissata per il 04/04/2023) 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



eventuali spese condominiali insolute; indicare il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni;

- 15) riportare in apposito foglio “riassuntivo” a parte, con assoluta precisione (essendo dati da riportare nell’ordinanza di vendita): - la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base; - per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento; - se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza della quota ed il suo prezzo base; - evidenziare, inoltre, in via riassuntiva, eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1) a 14);
- dopo avere effettuato uno studio accurato di tutti i documenti presenti nel fascicolo telematico e dopo avere acquisito la documentazione necessaria a procedere alle fasi successive, il sottoscritto C.T.U. ha avuto contatti telefonici con il custode nominato Dott.ssa Iaccino Emanuela al fine di concordare il primo accesso presso gli immobili oggetto di pignoramento e siti in Roggiano Gravina (CS);
  - di comune accordo tra il sottoscritto C.T.U., il custode nominato e xxxxx. xxxxx xxxxxx (difensore costituito per il Sig. xxxxx xxxxxxxx) è stata concordata la data del 23/02/2023, alle ore 15.30, per l’effettuazione del primo accesso presso gli immobili oggetto di pignoramento; la



comunicazione di accesso è stata inviata xxxxx. xxxxx xxxxx a mezzo pec del 15/02/2023;

- nella stessa data del 15/02/2023 il sottoscritto C.T.U. ha inviato xxxxx. xxxxxxxx xxxxxxxx per richiedere il fondo spese stabilito dal Giudice;
- in data 23/02/2023, alle ore 15.30, presso gli immobili pignorati in Roggiano Gravina (CS) al xxxxx xxxxx nn. x-xx erano presenti, oltre al sottoscritto C.T.U., la Dott.ssa Iaccino Emanuela, custode nominato, il Sig. xxxxx xxxxxxxx, debitore esecutato, il xxx. xxxxx xxxxx, figlio del Sig. xxxxxxx xxxxxxxx, e xxxxx. xxxxx xxxxx, difensore del Sig. xxxxxxx xxxxxxxx; il sottoscritto C.T.U., dapprima, ha effettuato ispezione visiva, rilievi fotografici per n. 20 ritrazioni fotografiche e rilievi metrici, con relativo schema grafico riportato su foglio allegato al verbale, per ciò che concerne l'immobile riportato al foglio xx, p.lla xxx, sub. x, fino alle ore 16.00; fino alle ore 17.20 il sottoscritto C.T.U. ha proceduto ad effettuare ispezione visiva, rilievi fotografici per n. 31 ritrazioni fotografiche e rilievi metrici, con relativo schema grafico riportato su altro foglio allegato al verbale, per ciò che concerne l'abitazione riportata al foglio xx, p.lla xxx, sub. x; alle ore 17.30 la Dott.ssa Iaccino ha lasciato gli immobili pignorati; da tale orario il sottoscritto C.T.U. ha proceduto alla effettuazione dell'ispezione visiva, dei rilievi fotografici per n. 22 ritrazioni fotografiche e dei rilievi metrici, con relativo schema grafico



riportato su altro foglio allegato al verbale, per ciò che concerne l'immobile riportato al foglio xx, p.lla xxx, sub. x; quest'ultimo immobile è occupato dal Sig. xxxxx xxxxxx (figlio del Sig. xxxxx xxxxxxx) e dal suo nucleo familiare composto, oltre che da egli stesso, dalla moglie e da due figli minori di età, a titolo di comodato gratuito concessogli dal Sig. xxxxxx xxxxxxxx; i rilievi di cui a quest'ultimo immobile hanno avuto termine alle ore 18.30; il verbale di sopralluogo (allegato n. 1 della presente relazione) si compone di n. 3 pagine scritte a mano dal C.T.U., oltre ulteriori n. 4 pagine dove sono riportati gli schemi grafici degli immobili pignorati e tutti i relativi rilievi metrici; le abitazioni presentano generatori di calore posti all'esterno, ciascuno autonomo; inoltre, sono presenti gli impianti idrico-sanitario ed elettrico; il Sig. xxxxx xxxxxxx ha dichiarato che le unità immobiliari pignorate fanno parte di un fabbricato di maggiore consistenza realizzato nel 1978 e che tale fabbricato è privo di qualsiasi autorizzazione edilizia; il sopralluogo ha avuto termine alle ore 18.45;

- con ordinanza del 02/03/2023, notificata dalla cancelleria in data 03/03/2023, a seguito di istanza del custode depositata il 24/02/2023, il G.E. Dott.ssa Savaglio Mariarosaria ha incaricato il sottoscritto C.T.U. (già perito estimatore della procedura e da ritenersi ancora sotto il vincolo



- del giuramento) di individuare una indennità di occupazione congrua rispetto agli immobili oggetto di pignoramento;
- in data 13/03/2023, successivamente a prenotazione telematica del 09/03/2023, il sottoscritto C.T.U. presso la Direzione Provinciale di Cosenza dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale - Territorio, per depositare istanza di accesso alle schede planimetriche catastali degli immobili oggetto di pignoramento e all'elaborato planimetrico catastale, protocolli nn. CS0044385/2023, CS0044381/2023 e CS0044379/2023; è stato rilevato che non è presente la scheda planimetrica dell'immobile riportato al foglio xx, p.lla xxx sub. x; le schede planimetriche catastali degli immobili di cui al foglio xx, p.lla xxx, subb. x e x sono state rilasciate dall'Agenzia delle Entrate nella stessa data del 13/03/2023 insieme all'elaborato planimetrico catastale (si veda allegato n. 2 della presente); tali documenti sono stati richiesti al fine di effettuare verifiche di regolarità e conformità catastale degli immobili pignorati;
  - all'udienza del 04/04/2023 è stato presso atto dell'istanza di proroga dei termini depositata dal sottoscritto C.T.U.; è stata concessa la proroga e il Giudice ha rinviato all'udienza del 13/09/2023;
  - in data 05/04/2023 il sottoscritto C.T.U. ha effettuato, a seguito di prenotazione effettuata il 03/04/2023 e di compilazione delle richieste di accesso alle visure catastali, presso la Direzione Provinciale di Cosenza



- dell’Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale - Territorio, visure catastali storiche degli immobili oggetto di pignoramento, protocollate ai nn. CS0058845/2023, CS0058847/2023 e CS0058849/2023, ottenendo il rilascio di tali visure e i relativi prospetti di liquidazione (nn. 8789, 8792 e 8793 del 05/04/2023); visure catastali storiche e relativi prospetti di liquidazione sono riportati all’allegato n. 3 della presente;
- in data 12/04/2023 il sottoscritto C.T.U. ha richiesto xxxxxx. xxxxxx xxxxxx copia dell’atto di donazione per Notaio Cristofaro, rep. n. xxxxx, registrato a Cosenza il xx/xx/xxxx al n. xxx serie x, riguardante gli immobili pignorati; tale atto costituisce il titolo di provenienza dei beni ed è riportato all’allagato n. 4 della presente;
  - in data 16/06/2023, dal momento che il creditore precedente non aveva ancora provveduto al versamento del fondo spese stabilito in favore del sottoscritto C.T.U., il sottoscritto C.T.U. ha inviato pec di sollecito indirizzata xxxxxx. xxxxxxxxxxx xxxxxxxx, allegando nuovamente proforma di fattura per l’emissione del pagamento;
  - in data 17/06/2023 il sottoscritto C.T.U. ha depositato presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Roggiano Gravina richiesta di accesso agli atti e di copia di documentazione tecnica per gli immobili oggetto di pignoramento; 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. 5853/2023 del Comune di Roggiano Gravina, è riportata all'allegato n. 5 della presente relazione;
- in data 20/06/2023 il sottoscritto C.T.U. si è recato presso la Direzione Provinciale di Cosenza dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale - Territorio, per depositare istanza di ispezione ipotecaria relativa agli immobili oggetto di pignoramento, protocollata al n. CS52935 e precedentemente redatta dal sottoscritto; tale richiesta è stata subito evasa dal suddetto ufficio, nella stessa data del 20/06/2023, e così il sottoscritto ha ricevuto le visure ipotecarie degli immobili pignorati e il relativo prospetto di liquidazione n. 17342 del 20/06/2023, quietanza di pagamento n. 933/501 del 20/06/2023; le ispezioni ipotecarie e il relativo prospetto di liquidazione sono riportati all'allegato n. 6 della presente;
  - in data 21/06/2023 il sottoscritto C.T.U. ha provveduto a versare i diritti di segreteria (euro 17,00, di cui euro 15,00 più euro 2,00 di commissioni postali) al Servizio Tesoreria del Comune di Roggiano Gravina per la richiesta di accesso agli atti e di copia di documentazione tecnica; in data 22/06/2023 il sottoscritto C.T.U. si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Roggiano Gravina 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 un ulteriore versamento di euro 12,00 per copia atti concessione edilizia e sono stati ritirati i documenti riguardanti gli immobili pignorati, tra i quali le domande di sanatoria; tutta la documentazione tecnica e le ricevute di pagamento sono riportate all'allegato n. 7;

- in data 08/07/2023, dal momento che il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile degli esecutati, il sottoscritto C.T.U. ha effettuato richiesta di attestazione di stato civile, indirizzata all'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Roggiano Gravina e protocollata al n. 6640/2023, con riferimento al Sig. xxxxx xxxxxxxx (allegato n. 8 della presente); l'altro debitore esecutato, Sig. xxxxxx xxxxxxxx, è invece deceduto in data xx/xx/xxxx (allegato n. 9 della presente, certificato di morte);
- in data 08/07/2023 il sottoscritto C.T.U. ha redatto la richiesta di documentazione riguardante eventuale presenza di vincoli locativi ovvero di contratti di locazione sull'immobile oggetto di pignoramento; tale richiesta (di cui all'allegato 10 della presente) è stata trasmessa telematicamente alla Direzione Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di



Cosenza nella stessa data del 17/06/2023 ed è stata protocollata in data 10/07/2021 al n. 137071;

- in data 12/07/2023, nonostante i ripetuti solleciti telefonici oltre al sollecito pec effettuato in data 16/06/2023, considerata l'inerzia del creditore precedente nel voler provvedere al versamento del fondo spese stabilito in favore del sottoscritto C.T.U., il sottoscritto C.T.U. è stato costretto ad inoltrare ulteriore sollecito inviato a mezzo pec di indirizzata xxxxx. xxxxxxxx xxxxxxxx, allegando ancora una volta proforma di fattura per l'emissione del pagamento;
- finalmente in data 14/07/2023 è pervenuto bonifico del fondo spese effettuato dal creditore precedente nei confronti del sottoscritto;
- in data 26/07/2023 l'Agenzia delle Entrate di Cosenza ha inviato al sottoscritto C.T.U., a mezzo pec, l'attestazione richiesta dallo scrivente nella precedente data dell'08/07/2023; in tale attestazione è riportato che, sulla base di quanto risulta dalle informazioni acquisite dalle interrogazioni dell'Anagrafe Tributaria risulta un contratto di comodato (allegato all'attestazione) registrato al numero xxxx serie x in data xx/xx/xxxx con quale il sig. xxxxxx xxxxxx (comodante) concede l'utilizzo a titolo gratuito dell'immobile individuato catastalmente al foglio xx particella xxx sub. x, al sig. xxxxxx xxxxxxxx (comodatario); il rapporto di comodato è previsto a tempo indeterminato a partire dal



- 14/05/2018; non risultano invece vincoli locativi ovvero la presenza di qualsiasi contratto di locazione riguardanti gli immobili di cui ai subb. x e x; l'attestazione dell'Agenzia delle Entrate e il contratto di comodato sopra menzionato sono riportati all'allegato n. 11 della presente;
- in data 01/08/2023 l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Roggiano Gravina ha rilasciato certificato di matrimonio del Sig. xxxxxx xxxxxx (allegato n. 12 della presente); nella stessa data dell'01/08/2023, a seguito di richiesta di attestazione di residenza effettuata dal sottoscritto C.T.U., l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Roggiano Gravina ha rilasciato certificato di residenza del Sig. xxxxxx xxxxxx (allegato n. 13 della presente);
  - il sottoscritto C.T.U. ha effettuato inquadramento territoriale e catastale, attraverso aerofotogrammetria, mappe dell'Agenzia delle Entrate e sito GeoPoi dell'Agenzia delle Entrate, degli immobili oggetto di pignoramento (allegato n. 14 della presente);
  - inoltre, il sottoscritto C.T.U. ha raccolto ed elaborato le quotazioni O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate (allegato n. 15), oltre che gli annunci di offerte immobiliari per immobili simili a quelli oggetto di pignoramento (allegato n. 16);
  - sulla base dei rilievi metrici effettuati nel corso del sopralluogo del 23/02/2023 il sottoscritto C.T.U. ha redatto gli elaborati grafici di cui



- all'allegato n. 17 (tali elaborazioni sono state necessarie per pervenire all'esatta superficie commerciale degli immobili pignorati);
- infine, è stata redatta la documentazione fotografica (allegato n. 18) sulla base dei rilievi fotografici effettuati nel corso del sopralluogo del 23/02/2023.

### TUTTO CIÒ PREMESSO

il C.T.U., esaminati gli atti depositati nel fascicolo telematico ed operato lo studio degli stessi, effettuato il sopralluogo e le operazioni tecniche presso gli immobili pignorati, effettuate le necessarie ricerche, in particolare presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Cosenza (attestazione sull'esistenza di contratti di locazione), presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio (visure catastali storiche, visure ipotecarie e copia accatastamenti riportati in allegato), esaminato il titolo di proprietà riguardante gli immobili pignorati, effettuate vaste indagini di mercato al fine di stabilire il valore più probabile di mercato, avendo redatto gli elaborati grafici e la documentazione fotografica, avendo raccolto ed elaborato le quotazioni O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate e le offerte relative ad annunci immobiliari, avendo provveduto ad inquadrare territorialmente gli immobili pignorati, avendo predisposto altresì il foglio riassuntivo (allegato n. 19 della presente),

### 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 Roggiano Gravina (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. xxxxx xxxxxx; tale certificazione riporta la data del 28/12/2021.

Da tale certificazione risulta che oggetto del pignoramento in questione sono le piene proprietà dei seguenti immobili: a) immobile, riportato in categoria C/2 di classe 4, sito in Roggiano Gravina alla Via xxxxxxxx snc, piano T, in catasto fabbricati al foglio xx particella xxx sub. x, consistenza mq 26, superficie lorda mq 32, rendita catastale euro 60,43; b) immobile, riportato in categoria A/3 di classe 2, sito in Roggiano Gravina alla xxxxxx xxxxxxxxxx per xxxxxxxx 1, interno 1, in catasto fabbricati al foglio xx particella xxx sub. x, consistenza vani 7, superficie lorda mq 123, rendita catastale euro 397,67; c) immobile, riportato in categoria F/3, sito in Roggiano Gravina alla xxxxxx xxxxxxxxxx per xxxxxxxxxx, piano 3, interno 5, in catasto fabbricati al foglio xx particella xxx sub. x.

L'immobile di cui al foglio xx, p.lla xxx sub. x è in ditta a xxxxxx xxxxxxxx, nato a Roggiano Gravina (CS) il xx/xx/xxxx (codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx), e xxxxxxxx xxxxxxxxxx, nato a Roggiano Gravina (CS) xx/xx/xxxx (codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx), ciascuno per i diritti di proprietà pari a 1/2. Gli immobili di cui al foglio xx, p.lla xxx subalterni x e x sono in ditta a xxxxxxxx xxxxxxxxxx, nato a Roggiano Gravina (CS) xx/xx/xxxx (codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx), per i diritti di proprietà pari a 1/1.



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

- iscrizione nn. xxxxx/xxxx del xx/xx/xxxx, da ipoteca giudiziale - decreto ingiuntivo concesso con atto ai rogiti di Tribunale di Cosenza in data xx/xx/xxxx, rep. n. xxxx/xxxx, a favore di Banca per lo Sviluppo della Cooperazione di Credito s.p.a., con sede in Roma (RM), c.f. 05852011005, contro xxxxxx xxxxxxxxxx, nato a Roggiano Gravina (CS) il xx/xx/xxxx, c.f. xxxxxxxxxxxxxxxx, importo capitale euro 24.461,81, importo totale euro 40.000,00, gravante su immobile in Roggiano Gravina (CS) riportato al foglio xx, p.lla xxx, sub. x, per la quota di 1/2 della piena proprietà;
- iscrizione nn. xxxxx/xxxx del xx/xx/xxxx, nascente da ipoteca giudiziale - decreto ingiuntivo concesso con atto ai rogiti di Tribunale Di Cosenza in data xx/xx/xxxx, rep. n. xxx, a favore di Banca per lo Sviluppo della Cooperazione di Credito s.p.a., con sede in Roma (RM), c.f. 05852011005, contro xxxxx xxxxxxxxxx, nato xx/xx/xxxx a Roggiano Gravina (CS), c.f. xxxxxxxxxxxxxxxx, importo capitale euro 62.613,19, importo totale euro 125.226,38, gravante su immobili in Roggiano Gravina (CS) riportati al foglio xx, p.lla xxx, subalterni x e x, per la quota di 1/1 della piena proprietà;
- trascrizione nn. xxxxx/xxxx del xx/xx/xxxx, nascente da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili notificato con atto ai rogiti di Unep Tribunale Di Cosenza in data xx/xx/xxxx, rep. n. xxxx, a favore di BCC



NPLS 2018-2 s.r.l., con sede in Conegliano (TV), c.f. 04970410264, contro  
xxxxxx xxxxxxxx, nato xxx/xx/xxxx a Roggiano Gravina (CS), c.f.  
xxxxxxxxxxxxxxxxxx, e xxxxxx xxxxxxxx, nato a Roggiano Gravina (CS) il  
xx/xx/xxxx, c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, gravanti, per la quota di 1/1 della  
piena proprietà, sui beni immobili in Roggiano Gravina (CS) riportati al foglio  
xx, p.lla xxx, subalterni x, x e x.

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. xxxxxx xxxxxx, ovvero:

- foglio xx, particella xxx, subalterno x, categoria C/2 di classe 4, consistenza  
mq 26, rendita euro 60,43;
- foglio xx, particella xxx, subalterno x, categoria A/3 di classe 2, consistenza  
vani 7, rendita euro 397,67;
- foglio xx, particella xxx, subalterno x, categoria F/3.

Con riguardo alla provenienza delle unità immobiliari pignorate, nella  
certificazione a firma del Notaio Dott. xxxxxx xxxxxxxx, è riportato che le unità  
immobiliari in oggetto sono pervenute:

- per quanto gli immobili riportati al foglio xx, p.lla xxx, subalterni x e x, essi  
sono pervenuti all'esecutato xxxxxxxx xxxxxxxx, come sopra generalizzato, per  
quota di 1/1 della piena proprietà, in virtù di atto tra vivi - donazione accettata



ai rogiti del notaio Espedito Claudio Cristofaro, in data xx/xx/xxxx, rep. n. xxxxx/xxxx e trascritto il xx/xx/xxxx ai nn. xxxx/xxxx da potere di xxxxx xxxxxxxx, nato il xxx/xx/xxxx a Tarsia (CS), c.f. xxxxxxxxxxxxxxxx, e xxxxxxx xxxxxxxx, nata il xx/xx/xxxx a Roggiano Gravina (CS), c.f. xxxxxxxxxxxxxxxx;

- per quanto l'immobile riportato al foglio xx, p.lla xxx, subalterno x, esso è pervenuto agli esecutati xxxxx xxxxxxxx e xxxxxxx xxxxxxxx, come sopra generalizzati, ciascuno per la quota di 1/2 della piena proprietà, in virtù di atto tra vivi - donazione accettata ai rogiti del notaio Espedito Claudio Cristofaro, in data xx/xx/xxxx, rep. n. xxxxx/xxxx e trascritto il xx/xx/xxxx ai nn. xxxxx/xxxx, da potere di xxxxxxx xxxxxxxx e xxxxxxx xxxxxxxx, come sopra generalizzati;

- tutti gli immobili pignorati erano, inoltre, pervenuti ai Sigg. xxxxxxx xxxxxxxx e xxxxxxx xxxxxxxx, ciascuno per la quota di 1/2 della piena proprietà (relativamente al terreno identificato al foglio xx particella xxx), in virtù di atto tra vivi - compravendita ai rogiti del notaio Nunzio Nappi in data xx/xx/xxxx, n. rep. xxxx e trascritto il xx/xx/xxxx ai nn. xxxx/xxxx, da potere di xxxxxxx xxxxxxxx, nato il xx/xx/xxxx a Roggiano Gravina, e xxxxxxx xxxxxxxx, nata il xx/xx/xxxx a San Marco Argentano.

Per quanto sopra riportato, la certificazione notarile copre abbondantemente il ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento (dal 1982 al 7 dicembre



2021, 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. xxxxx xxxxx 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. xxxxx xxxxxx e xxxxxx xxxxxxxx. A tal proposito, il sottoscritto C.T.U. ha richiesto tali certificati al Comune di Roggiano Gravina (si veda richiesta di cui all'allegato n. 8 della presente). Le certificazioni richieste sono state inviate dal Comune di Roggiano Gravina (allegati nn. 9 e 12 della presente), in maniera esaustiva e completa.

**2.2. Primo quesito: identificazione dei beni, dei confini e dei dati catastali; formazione, ove opportuno, dei lotti.** Identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.



Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto a disaminare tutti i documenti depositati, a richiedere l'atto di donazione attraverso cui ai debitori sono pervenuti gli immobili pignorati, a richiedere (presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza) le schede planimetriche catastali e l'elaborato planimetrico 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 locale magazzino (categoria catastale C/2 di classe 4), disposto su unico livello (piano terra), anche se nella realtà è presente un piano soppalcato, sito in Roggiano Gravina (CS) alla Via xxxxxx snc (nella realtà è Via xxxxxx civico n. x) e riportato al N.C.E.U. al foglio xx, particella xxx, subalterno x, categoria C/2 di classe 4, consistenza catastale mq 26, superficie totale mq 32, rendita euro 60,43;
- 2) un'abitazione di tipo economico (categoria catastale A/3 di classe 2), disposta su unico livello (primo piano), sito in Roggiano Gravina (CS) alla xxxxxx xxxxxxxx per xxxxxxxx n. 1 (in realtà si tratta di xxxxxx xxxxxx n. xx) e riportata al N.C.E.U. al foglio xx, particella xxx, subalterno x, categoria A/3 di classe 2, consistenza catastale vani 7, superficie totale mq 123, rendita euro 397,67;
- 3) un'unità in corso di costruzione (categoria catastale F/3, ma in realtà si tratta di appartamento completamente realizzato con ogni opera di



finitura), disposta su unico livello (primo terzo), sita in Roggiano Gravina (CS) alla xxxxx xxxxxxxx per xxxxxxxx, interno 5 (in realtà si tratta di xxxxx xxxxxx n. xx) e riportata al N.C.E.U. al foglio xx, particella xxx, subalterno x, categoria F/3, priva di rendita catastale (le unità immobiliari in corso di costruzione sono sprovviste di rendita; tuttavia, nel caso di specie, l'unità immobiliare è stata già completamente realizzata e bisogna procedere con l'aggiornamento catastale).

Dal sopralluogo effettuato tali unità immobiliari sfanno parte di un fabbricato di maggiore consistenza, insistente sulla particella xxx del foglio di mappa xx del Comune di Roggiano Gravina. Per l'unità immobiliare di cui al sub. x manca nella scheda planimetrica il tramezzo del w.c. oltre che tutto il piano soppalcato con la relativa rappresentazione grafica. Per l'unità immobiliare di cui al sub. x bisogna effettuare una esatta rappresentazione grafica per quanto riguarda la tamponatura della stanza da letto di maggiore consistenza. Per l'unità immobiliare di cui al sub. x manca completamente la scheda planimetrica catastale; bisogna procedere all'accatastamento con relativa attribuzione della categoria catastale e, di conseguenza, della rendita catastale.

Le esatte rappresentazioni grafiche, così come si presentano nella realtà le tre unità immobiliari pignorate, sono quelle redatte dal sottoscritto C.T.U., così per come riportato negli elaborati grafici allegati alla presente. Tali elaborati grafici



di cui all'allegato n. 17 della presente sono scaturiti dai meticolosi rilievi metrici compiuti dal sottoscritto C.T.U. nel corso del sopralluogo del 23/02/2023.

Riguardo alla formazione di più lotti per la vendita il sottoscritto C.T.U. fa rilevare che gli appartamenti posti al piano primo e al piano terzo (subalterni x e x) sono accessibili da vano scala comune accessibile, a sua volta, da portone di ingresso raggiungibile da xxxxx xxxxxx; non è conveniente né funzionale creare altri ingressi e suddividere gli appartamenti in più lotti, sia per il fatto che ciascuno degli appartamenti perderebbe la propria funzionalità e, dunque, si deprezzerebbe, sia per il fatto che l'impianto idrico-sanitario è posizionato tutto su un lato (si veda la posizione di cucina e bagno, entrambi posti sul prospetto sud). Anche per quanto concerne il locale magazzino di cui al subalterno x, considerata anche la sua esigua consistenza, è antieconomico formare più lotti; inoltre, è impossibile creare un altro ingresso in quanto lo stesso locale garage è accessibile da unico ingresso posto su Via xxxxxx e non si presta per nulla alla creazione di un ulteriore ingresso.

Pertanto, il sottoscritto C.T.U. ritiene che ciascuno degli immobili pignorati debba formare un lotto di vendita; dunque, vi sono tre lotti di vendita, uno per ciascuna unità immobiliare pignorata.

**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.

Locale magazzino in Roggiano Gravina, foglio xx, p.lla xxx, sub. x.

Il bene pignorato rappresenta un magazzino/locale di deposito sito in Roggiano Gravina e riportato in Catasto Fabbricati al foglio xx, particella xxx, subalterno x. Fa parte di un fabbricato a più piani con struttura in calcestruzzo armato costruito alla fine degli anni Settanta.

Tale bene è accessibile dal piano terra attraverso porta esterna metallica a più ante e portoncino interno in metallo e vetro; l'accesso è posto sul piano stradale di Via xxxxxxxx e presenta n. civico xx. Il bene presenta anche un piano soppalcato accessibile dal piano terra mediante scala in metallo interna e porta in metallo e vetro di fine scala. Al piano terra vi è il locale magazzino e un piccolo w.c., al piano soppalcato vi è altro deposito finestrato sul lato che affaccia a piano terra. Il bene è pavimentato sia al piano terra che al piano soppalcato; sono presenti gli intonaci con la soprastante tinteggiatura lavabile.

Per il bene è stato presentato mod. 47/85-R, cioè domanda di sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla legge 28 febbraio 1985, n. 47, in data xx/xx/xxxx, con n.



prot. xxxx/xxxx del Comune di Roggiano Gravina; successivamente il Comune di Roggiano Gravina, in persona del Sindaco pro-tempore, ha rilasciato la concessione in sanatoria, a condono delle opere eseguite abusivamente, in data xx/xx/xxxx. L'epoca di ultimazione dei lavori dichiarata è l'anno 1982. Tutto quanto appena indicato si può evincere dalla documentazione tecnica estratta dal sottoscritto C.T.U. presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Roggiano Gravina e riportata all'allegato n. 7 della presente.

Vi è la presenza dell'impianto elettrico e dell'impianto idrico-sanitario; non sono presenti altri impianti.

Le strutture del bene pignorato, così come quelle dell'intero fabbricato di cui fa parte il bene in questione, sono in calcestruzzo armato, con tamponature realizzate in laterizi con spessore complessivo (compreso l'intonaco) di circa cm 60; la tramezzatura divisoria interna presenta, invece, uno spessore di circa 12 cm.

L'immobile consta di: locale magazzino (con superficie calpestabile di mq 23,80) e di w.c. (con superficie calpestabile di mq 1,15), a piano terra; di altro locale deposito (con superficie calpestabile di mq 9,60) al piano soppalcato.

L'altezza del piano terra, per la porzione libera dal soppalco, è di m 3,99, mentre per la porzione occupata dal soppalco è di m 1,91; l'altezza del piano soppalcato è di m 1,93.

Ai fini della superficie commerciale del bene, la superficie lorda del piano terra è di mq 29,30, quella del piano soppalcato è di mq 11,60.



La superficie commerciale complessiva del bene è, pertanto, di mq 40,90.

L'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione e possiede 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.

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

Appartamento in Roggiano Gravina, foglio xx, p.lla xxx, sub. x.

Il bene pignorato rappresenta un'abitazione di tipo economico (è accatasta in categoria A/3, anche se presenta caratteristiche edilizie e dettagli costruttivi intermedi tra la categoria A/3 e la categoria A/2) sito in Roggiano Gravina e riportato in Catasto Fabbricati al foglio xx, particella xxx, subalterno x. Fa parte di un fabbricato a più piani con struttura in calcestruzzo armato costruito alla fine degli anni Settanta.

Tale bene è accessibile da vano scala interno, accessibile a sua volta da portone comune posto a livello strada di xxxxx xxxx con civico n. xx. L'appartamento è posto al primo piano del fabbricato di cui fa parte e presenta portoncino di ingresso in legno. Le porte interne sono in legno, mentre gli infissi sono in alluminio con oscuranti esterni. Vi sono più tipologie di pavimento: per ingresso/disimpegno, ripostiglio, cucina, soggiorno e camera da letto adiacente alla cucina il pavimento è in granito, per le altre due stanze da letto è in gres, per



il bagno è in ceramica smaltata come il rivestimento a parete. La tinteggiatura è del tipo lavabile. Sono presenti gli impianti elettrico, idrico-sanitario e termico. Per il bene è stato presentato mod. 47/85-R, cioè domanda di sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla legge 28 febbraio 1985, n. 47, in data xx/xx/xxxx, con n. prot. xxxx/xxxx del Comune di Roggiano Gravina; successivamente il Comune di Roggiano Gravina, in persona del Sindaco pro-tempore, ha rilasciato il permesso in sanatoria, a condono delle opere eseguite abusivamente, in data xx/xx/xxxx. L'epoca di ultimazione dei lavori dichiarata è l'anno 1982. Tutto quanto appena indicato si può evincere dalla documentazione tecnica estratta dal sottoscritto C.T.U. presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Roggiano Gravina e riportata all'allegato n. 7 della presente.

Le strutture del bene pignorato, così come quelle dell'intero fabbricato di cui fa parte il bene in questione, sono in calcestruzzo armato, con tamponature realizzate in laterizi con spessore complessivo (compreso l'intonaco) di circa cm 35; le tramezzature divisorie interne, anch'esse in laterizio, presentano, invece, uno spessore di circa 12 cm.

L'immobile consta di: ingresso/disimpegno (con superficie calpestabile di mq 10,60), soggiorno (con superficie calpestabile di mq 45,55), cucina (con superficie calpestabile di mq 7,95), ripostiglio (con superficie calpestabile di mq 2,55), bagno (con superficie calpestabile di mq 7,40), e tre camere da letto (rispettivamente con superficie utile di mq 7,05, mq 8,15 e mq 18,05). Inoltre,



l'immobile presenta un balcone, accessibile dal soggiorno, con superficie di mq 5,20. L'altezza netta del bene è di m 2,90, tranne che per una porzione del bagno, in cui è presente un gradino, dove l'altezza è di m 2,76.

La superficie lorda interna dell'appartamento è di mq 127,65; ai fini della superficie commerciale, la superficie del balcone viene conteggiata al 35%; dunque, commercialmente il balcone va computato per mq 1,82 (mq 5,20 moltiplicato per 0,35).

Pertanto, la superficie commerciale complessiva dell'appartamento di cui al sub. x è di mq 129,47 (mq 127,65 + mq 1,82).

L'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione e possiede 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. Dunque, non può sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione I.V.A..

#### Appartamento in Roggiano Gravina, foglio xx, p.lla xxx, sub. x.

Il bene pignorato è solo catastalmente un'unità in corso di costruzione; di fatto, è un appartamento da accatastare più propriamente nella categoria A/2 (abitazioni civili), tenuto conto delle caratteristiche edilizie e dei dettagli costruttivi riscontrati dal sottoscritto C.T.U. nel corso del sopralluogo effettuato e per come documentato fotograficamente. L'immobile è sito in Roggiano Gravina e



riportato in Catasto Fabbricati al foglio xx, particella xxx, subalterno x. Fa parte di un fabbricato a più piani con struttura in calcestruzzo armato costruito alla fine degli anni Settanta.

Tale bene è accessibile da vano scala interno (come l'appartamento di cui al sub. x), accessibile a sua volta da portone comune posto a livello strada di xxxx xxxxx con civico n. xx. L'appartamento è posto al terzo piano del fabbricato di cui fa parte e presenta portone di ingresso in legno. Le porte interne sono in legno, mentre gli infissi sono in alluminio con vetrocamera e taglio termico. Anche in questo caso vi sono più tipologie di pavimento: per soggiorno e cucina il pavimento è in gres con mattonelle quadrate di colore chiaro; per le camere da letto, il disimpegno e il ripostiglio il pavimento è in gres con mattonelle rettangolari di colore marrone simil parquet; per il bagno sia a pavimento che come rivestimento a parete sono state posate delle mattonelle in ceramica smaltata. La tinteggiatura è in parte del tipo lavabile e in parte realizzata con stucchi. Sono presenti gli impianti elettrico, idrico-sanitario, termico e citofonico.

Per tale bene è stato presentato mod. 47/85-R, cioè domanda di sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla legge 28 febbraio 1985, n. 47, in data xx/xx/xxxx, con n. prot. xxxx/xxxx del Comune di Roggiano Gravina; successivamente il Comune di Roggiano Gravina, in persona del Sindaco pro-tempore, ha rilasciato il permesso in sanatoria, a condono delle opere eseguite abusivamente, in data



xx/xx/xxxx. L'epoca di ultimazione dei lavori dichiarata è l'anno 1982. Tutto quanto appena indicato si può evincere dalla documentazione tecnica estratta dal sottoscritto C.T.U. presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Roggiano Gravina e riportata all'allegato n. 7 della presente.

Le strutture del bene pignorato, così come quelle dell'intero fabbricato di cui fa parte il bene in questione, sono in calcestruzzo armato, con tamponature realizzate in laterizi con spessore complessivo (compreso l'intonaco) di circa cm 35; le tramezzature divisorie interne, anch'esse in laterizio, presentano, invece, uno spessore di circa 12 cm.

L'immobile consta di: soggiorno (con superficie calpestabile di mq 45,15), cucina (con superficie calpestabile di mq 11,05), disimpegno (con superficie utile di mq 6,05), ripostiglio (con superficie calpestabile di mq 3,50), bagno (con superficie calpestabile di mq 6,00), e tre camere da letto (rispettivamente con superficie utile di mq 8,35, mq 9,35 e mq 17,35). Inoltre, l'immobile presenta un balcone, accessibile dal soggiorno, con superficie di mq 5,20. L'altezza netta del bene è di circa m 2,88.

La superficie lorda interna dell'appartamento è di mq 127,65; ai fini della superficie commerciale, la superficie del balcone viene conteggiata al 35%; dunque, commercialmente il balcone va computato per mq 1,82 (mq 5,20 moltiplicato per 0,35). Pertanto, la superficie commerciale complessiva dell'appartamento di cui al sub. x è di mq 129,47 (mq 127,65 + mq 1,82).



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

Per come già illustrato nel precedente paragrafo 2.3 tutti e tre i beni oggetto di pignoramento sono stati costruiti posteriormente al 2 settembre 1967, sono stati realizzati abusivamente e ultimati nel 1982. Successivamente, sono state presentate domande di sanatoria in data xx/xx/xxxx, prot. nn. xxxx/xxxx e xxxx/xxxx del Comune di Roggiano Gravina. Tutti gli immobili pignorati sono stati sanati: il Comune di Roggiano ha rilasciato concessione in sanatoria, in data xx/xx/xxxx, per il subalterno x e permesso in sanatoria, in data xx/xx/xxxx, per i subalterni x e x.

Dunque, non può affermarsi che l'immobile sia stato costruito in epoca anteriore al 2 settembre 1967, sia sulla base della documentazione tecnica estratta, ma



anche sulla base dell'ispezione visiva compiuta nel corso del sopralluogo effettuato per le tecniche costruttive e le tipologie di materiali riscontrate dal sottoscritto C.T.U..

**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.

I tre beni oggetto di pignoramento, come già illustrato nei precedenti paragrafi, sono stati inizialmente costruiti abusivamente. Successivamente, però, le opere sono state sanate a seguito di domande di condono edilizio di cui alla legge 28 febbraio 1985, n. 47.

In data xx/xx/xxxx il Comune di Roggiano Gravina ha concesso permesso in sanatoria a condono delle opere per la realizzazione degli immobili di cui al foglio xx, p.lla xxx, subalterni x e x (pratica edilizia n. xxx/xxxx). Rispetto alla situazione attuale dei beni per il subalterno x vi è corrispondenza tra quanto rilevato dal sottoscritto C.T.U. e la pianta allegata alla pratica edilizia in sanatoria, mentre per il subalterno x non vi è corrispondenza tra quanto rilevato dal sottoscritto C.T.U. e la pianta allegata alla pratica edilizia in sanatoria. Infatti, per il subalterno x vi è una differente distribuzione degli spazi interni (dunque le difformità non riguardano aumenti di volume); in particolare, alcune tramezzature sono effettivamente posizionate diversamente rispetto a quanto previsto nella pianta allegata alla pratica edilizia in sanatoria e, quindi, vi è da versare la sanzione amministrativa minima prevista dal D.P.R. 06/06/2001 n. 380, ovvero di euro 516,00.

In data xx/xx/xxxx il Comune di Roggiano Gravina ha rilasciato concessione in sanatoria a condono delle opere per la realizzazione dell'immobile di cui al



foglio xx, p.lla xxx, subalterno x (pratica edilizia n. xxx/xxxx). Rispetto alla situazione attuale per il subalterno x non vi è corrispondenza tra quanto rilevato dal sottoscritto C.T.U. e la pianta allegata alla pratica edilizia in sanatoria. Infatti, si può constatare che, rispetto alla pianta allegata alla pratica edilizia in sanatoria, è stato realizzato un piano soppalcato e vi è la presenza del w.c.. Non vi è stato, tuttavia, realizzazione di maggiori volumi e, quindi, anche in questo caso, vi è da versare la sanzione amministrativa minima prevista dal D.P.R. 06/06/2001 n. 380, ovvero di euro 516,00.

## **2.6. Quinto quesito: acquisizione del certificato di destinazione urbanistica.**

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

Poiché tutti i tre beni pignorati sono unità immobiliari riportate nel Catasto Fabbricati (e non nel Catasto Terreni), allora non è acquisibile la mappa censuaria né è possibile richiedere il certificato di destinazione urbanistica proprio perché trattasi di fabbricati e non di terreni.

Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto a richiedere presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza, in data 13/03/2023, copia delle schede planimetriche in atti del catasto e copia 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 ostative.

Gli immobili pignorati sono identificati catastalmente con i seguenti dati:

- a) foglio xx, particella xxx, sub. x, categoria C/2 di classe 4, indirizzo xxx xxxxxxxx snc, piano T, consistenza mq 26, superficie lorda mq 32, rendita catastale euro 60,43;
- b) foglio xx, particella xxx, sub. x, categoria A/3 di classe 2, indirizzo xxxxxx xxxxxxxxxxx per xxxxxxxx 1, interno 1, consistenza vani 7, superficie lorda mq 123, rendita catastale euro 397,67;
- c) foglio xx, particella xxx, sub. x, categoria F/3, indirizzo xxxxxxxx xxxxxxxx per xxxxxxxx, piano 3, interno 5.



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

Tuttavia, è necessario eseguire operazioni per l'aggiornamento catastale che riguardano solo i subalterni x e x e non il subalterno x (per quest'ultimo vi è esatta corrispondenza tra situazione reale e scheda planimetrica catastale).

Per il subalterno x vi sono delle difformità tra la situazione reale dell'immobile e la planimetria catastale presente in banca dati catastale; per il subalterno x la categoria catastale rimane invariata e bisogna presentare una pratica Do.C.Fa. che ha un onere di euro 50,00 quali tributi da versare all'Agenzia delle Entrate oltre onorario del tecnico abilitato (che può essere designato nel sottoscritto C.T.U.) che va stimato in euro 350,00. Per il subalterno x non è obbligatorio presentare per esatta rappresentazione grafica, in quanto non osta alla vendita.

Per il subalterno x non è proprio presente la scheda planimetrica catastale in quanto l'immobile risulta ancora in fase di costruzione (categoria catastale F/3) nonostante sia stato ultimato. Dunque, bisogna eseguire la pratica Do.C.Fa. con onere di euro 50,00 quali tributi da versare all'Agenzia delle Entrate oltre onorario del tecnico abilitato (che può essere designato nel sottoscritto C.T.U.) che va stimato in euro 350,00. Al subalterno x va assegnata categoria A/2 e conseguente rendita dipendente dai vani catastali calcolati oltre che dalla categoria catastale stessa.



Si fa rilevare che il sottoscritto C.T.U. ha provveduto, in data 13/03/2023, ad acquisire le schede planimetriche catastali e l'elaborato planimetrico (si veda l'allegato n. 2 della presente relazione) presenti in banca dati, oltre che, nella data del 05/04/2023, ad acquisire le visure catastali storiche degli immobili pignorati (si veda l'allegato n. 3 della presente).

Il sottoscritto ha, altresì, provveduto a redigere gli elaborati grafici di cui all'allegato n. 17 della presente, che rappresenterebbero le schede planimetriche di aggiornamento da depositare in catasto. Le operazioni di aggiornamento catastale da eseguire sono quelle già descritte in precedenza.

L'esatta rappresentazione grafica degli immobili è quella redatta dal sottoscritto C.T.U..

**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. xxxxxx xxxxxxxx e xxxxxx xxxxxxxx (quest'ultimo deceduto il xx/xx/xxxx, successivamente alla notifica del pignoramento), il primo proprietario per i diritti di 1/1 dei subalterni x e x ed entrambi proprietari per i diritti di 1/2 del subalterno x, 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 donazione per Notaio Cristofaro Espedito Claudio del xx/xx/xxxx, repertorio n. xxxxx, raccolta n. xxxx, registrato a Cosenza il xx/xx/xxxx al n. xxx serie 1, trascritto il xx/xx/xxxx ai nn. xxxxx/xxxxxx. I beni sono stati donati agli esecutati dai genitori xxxxx xxxxxxxxx, nato il xx/xx/xxxx a Tarsia (CS), c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, e xxxxxxxx xxxxxxxx, nata il xx/xx/xxxx a Roggiano Gravina (CS), c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

Non vi sono altri comproprietari indivisi degli immobili in questione.

Per come ampiamente motivato in risposta al primo quesito, i beni pignorati non risultano comodamente divisibili; dunque, ciascuno dei beni pignorati rappresenta un lotto di vendita a sé stante.



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 agli immobili, oltre al fatto che l'impianto idrico-sanitario, sia per l'appartamento di cui al sub. x, sia per quello di cui al sub. x, è posizionato tutto su un lato (si veda la posizione di cucina e bagno, entrambi posti sul prospetto sud). Dunque, risulterebbe dispendioso e non opportuno dal punto di vista funzionale (ciò diminuirebbe fortemente il valore dei beni) dividere i beni stessi in ulteriori 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 Cristofaro Espedito Claudio



del xx/xx/xxxx, repertorio n. xxxxx, raccolta n. xxxx, registrato a Cosenza il xx/xx/xxxx al n. xxx serie 1, trascritto il xx/xx/xxxx ai nn. xxxxxx/R.G. e xxxxxxx/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:

- iscrizione nn. xxxxx/xxxx del xx/xx/xxxx, da ipoteca giudiziale - decreto ingiuntivo concesso con atto ai rogiti di Tribunale di Cosenza in data xx/xx/xxxx, rep. n. xxxxx/xxxx, a favore di Banca per lo Sviluppo della Cooperazione di Credito s.p.a., con sede in Roma (RM), c.f. 05852011005, contro xxxxxx xxxxxx, nato a Roggiano Gravina (CS) il xx/xx/xxxx, c.f.



- xxxxxxxxxxxxxxxxxx, importo capitale euro 24.461,81, importo totale euro 40.000,00, gravante su immobile in Roggiano Gravina (CS) riportato al foglio xx, p.lla xxx, sub. x, per la quota di 1/2 della piena proprietà;
- iscrizione nn. xxxxx/xxxx del xx/xx/xxxx, nascente da ipoteca giudiziale - decreto ingiuntivo concesso con atto ai rogiti di Tribunale Di Cosenza in data xx/xx/xxxx, rep. n. xxx, a favore di Banca per lo Sviluppo della Cooperazione di Credito s.p.a., con sede in Roma (RM), c.f. 05852011005, contro xxxxx xxxxxxxx, nato xx/xx/xxxx a Roggiano Gravina (CS), c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, importo capitale euro 62.613,19, importo totale euro 125.226,38, gravante su immobili in Roggiano Gravina (CS) riportati al foglio xx, p.lla xxx, subalterni x e x, per la quota di 1/1 della piena proprietà;
  - trascrizione nn. xxxxx/xxxx del xx/xx/xxxx, nascente da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili notificato con atto ai rogiti di Unep Tribunale Di Cosenza in data xx/xx/xxxx, rep. n. xxx, a favore di BCC NPLS 2018-2 s.r.l., con sede in Conegliano (TV), c.f. 04970410264, contro xxxxxx xxxxxxxx, nato xx/xx/xxxx a Roggiano Gravina (CS), c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, e xxxxx xxxxxxxx, nato a Roggiano Gravina (CS) il xx/xx/xxxx, c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, gravanti, per la quota di 1/1 della piena proprietà, sui beni immobili in Roggiano Gravina (CS) riportati al foglio xx, p.lla xxx, subalterni x, x e x.



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.

Locale magazzino in Roggiano Gravina, foglio xx, p.lla xxx, sub. x.

Il bene pignorato è sito in Roggiano Gravina (CS) alla Via xxxxxxxx n. x.

In particolare è sito in zona centrale del Comune di Roggiano Gravina e dista circa 1,6 km dalla casa municipale. Inoltre, dista appena 1,4 km dall'Istituto Comprensivo Statale di Roggiano e 1,5 km dall'ufficio postale. Il bene è ben collegato con le strade di comunicazione: dista appena 60 m dalla strada provinciale n. 120 e circa 240 m dalla SP123. Anche la rete autostradale è



abbastanza prossima all'immobile oggetto di pignoramento, ad una distanza di appena 9,6 km (svincolo autostradale di Tarsia Nord, autostrada A2, detta anche del Mediterraneo) e soli 6,6 km dalla SS283 (strada statale). Il bene dista circa 52 km dal centro del capoluogo di provincia, Cosenza, e circa 45 km dall'Università della Calabria.

La zona in cui è sito l'immobile 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, luoghi di culto religioso ed innumerevoli attività commerciali e produttive: ufficio postale, Istituto Comprensivo, 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.

L'immobile, come già illustrato, fa parte di un fabbricato di più ampie dimensioni (ultimato nel 1982) ed è disposta su unico livello (piano terra); è accessibile percorrendo la strada comunale xxx xxxxxxxxxx.

Per effettuare una valutazione più equa ed oggettiva di tale immobile si è tenuto conto dei prezzi di mercato correnti praticati in Roggiano Gravina per immobili adibiti a magazzino 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 primo semestre dell'anno 2020 al secondo semestre dell'anno 2022 (ultimo semestre pubblicato disponibile), facendo riferimento alla zona di riferimento centrale di Roggiano Gravina (codice zona B1, che include anche xxx xxxxxx) e ad uso magazzini (si ricorda che la categoria catastale dell'immobile è C/2 e che la classe è tra le più elevate).

Dall'analisi dei dati raccolti è stato riscontrato, dal sottoscritto C.T.U., che il valore minimo registrato nell'ultimo triennio per magazzini, siti nella stessa zona del magazzino oggetto di pignoramento, è stato di euro 260,00/mq, mentre



il valore massimo registrato nell'ultimo triennio per magazzini, siti nella stessa zona del magazzino oggetto di pignoramento, è stato di euro 400,00/mq. Il valore medio riscontrato nell'ultimo triennio per tale tipologia abitativa è di euro 328,33/mq.

Tuttavia, dato che l'immobile presenta caratteristiche e rifiniture ben sopra la media e dal momento che la classe del magazzino è la classe 4, è più congruo fare riferimento alla media dei valori massimi registrati che è di euro 395,83/mq. Poiché la superficie commerciale di tale immobile è di mq 40,90, il valore complessivo del bene, a prezzo pieno, è di euro 16.189,45.

Dal momento che è possibile versare gli oneri tributari (all'atto di eventuale vendita all'asta) in base al valore catastale (che è di euro 7.614,18, calcolato come rendita euro 60,43 per il coefficiente 126, inferiore ad euro 16.189,45) e non sul prezzo pieno e dal momento che non vi sono spese condominiali insolute, bisogna procedere all'abbattimento del prezzo per le criticità emerse e descritte nei precedenti paragrafi (euro 516,00 per abuso edilizio senza aumento di volume, oltre pratica edilizia per euro 250,00 circa più euro 100,00 per diritti di tesoreria, oltre aggiornamento catastale di euro 350,00 come onorario oltre euro 50,00 di tributi), che ammontano ad euro 1.266,00.

Pertanto, il prezzo opportunamente ridotto è di euro 14.923,45 (calcolato come euro 16.189,45 meno euro 1.266,00).

Appartamento in Roggiano Gravina, foglio xx, p.lla xxx, sub. x.

Il bene pignorato è sito in Roggiano Gravina (CS) alla xxxxx xxxxx n. xx.



In particolare è sito in zona centrale del Comune di Roggiano Gravina e dista circa 1,6 km dalla casa municipale. Inoltre, dista appena 1,4 km dall'Istituto Comprensivo Statale di Roggiano e 1,5 km dall'ufficio postale. Il bene è ben collegato con le strade di comunicazione: è posto sulla xxxxx xxxxxx n. xxx (indirizzo xxxx xxxxx n. xx) e circa 200 m dalla SP123. Anche la rete autostradale è abbastanza prossima all'immobile oggetto di pignoramento, ad una distanza di appena 9,6 km (svincolo autostradale di Tarsia Nord, autostrada A2, detta anche del Mediterraneo) e soli 6,6 km dalla SS283 (strada statale). Il bene dista circa 52 km dal centro del capoluogo di provincia, Cosenza, e circa 45 km dall'Università della Calabria. La zona in cui è sito l'immobile 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, luoghi di culto religioso ed innumerevoli attività commerciali e produttive: ufficio postale, Istituto Comprensivo, 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. L'immobile, come già illustrato, fa parte di un fabbricato di più ampie dimensioni (ultimato nel 1982) ed è disposta su unico livello (piano primo); è accessibile percorrendo la xxxx xxxxxxxx n. xxx.



Per effettuare una valutazione più equa ed oggettiva di tale immobile si è tenuto conto dei prezzi di mercato correnti praticati in Roggiano Gravina per immobili adibiti ad abitazione 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 primo semestre dell'anno 2020 al secondo semestre dell'anno 2022 (ultimo semestre pubblicato disponibile), facendo riferimento alla zona di riferimento centrale di Roggiano Gravina (codice zona B1, che include anche xxxx xxxxx) e ad uso residenziale (si ricorda che la categoria catastale dell'immobile è A/3, ma che è più opportuno fare riferimento



ad una media tra categoria A/3 e categoria A/2, come illustrato nel precedente paragrafo 2.3).

Dall'analisi dei dati raccolti è stato riscontrato, dal sottoscritto C.T.U., che i valori minimi registrati nell'ultimo triennio per abitazioni di tipo economico e di tipo civile, site nella stessa zona dell'appartamento oggetto di pignoramento, sono stati rispettivamente di euro 485,00/mq e di euro 570,00/mq, mentre i valori massimi registrati nell'ultimo triennio per abitazioni di tipo economico e di tipo civile, site nella stessa zona dell'appartamento oggetto di pignoramento, sono stati rispettivamente di euro 730,00/mq e di euro 820,00/mq. Il valore medio riscontrato nell'ultimo triennio per tali tipologie abitative è di euro 652,08/mq.

Poiché la superficie commerciale di tale immobile è di mq 129,47, il valore complessivo del bene è di euro 84.424,80.

Il sottoscritto C.T.U. ha raccolto le offerte immobiliari (allegato n. 16 della presente) per immobili di caratteristiche simili a quello in questione:

- 1) prezzo offerto 250.000,00, superficie mq 403, prezzo unitario euro 620,35/mq;
- 2) prezzo offerto 310.000,00, superficie mq 415, prezzo unitario euro 746,99/mq;
- 3) prezzo offerto 109.000,00, superficie mq 130, prezzo unitario euro 838,46/mq.



Il prezzo medio di tali tre annunci è di euro 735,27/mq. Tuttavia, questo prezzo deve essere abbattuto ed è congruo fare riferimento al valore prima stimato di euro 652,08/mq.

In definitiva, il più probabile valore di mercato di tale appartamento (lotto di vendita n. 2) è di euro 84.424,80, come da precedente calcolo.

Non bisogna effettuare altri abbattimenti sul prezzo sia perché è possibile versare gli oneri tributari (all'atto di eventuale vendita all'asta) in base al valore catastale (che è di euro 45.930,89 con acquisto prima casa, calcolato come rendita euro 397,67 per il coefficiente 115,5, e di euro 50.106,42 con acquisto seconda casa, calcolato come rendita euro 397,67 per il coefficiente 126; comunque entrambi i valori sono inferiori ad euro 84.424,80) e non sul prezzo pieno, sia perché non vi sono spese condominiali insolute, sia perché non vi sono altre criticità emerse.

Appartamento in Roggiano Gravina, foglio xx, p.lla xxx, sub. x.

Il bene pignorato è sito in Roggiano Gravina (CS) alla xxxxx xxxxx n. xx.

In particolare è sito in zona centrale del Comune di Roggiano Gravina e dista circa 1,6 km dalla casa municipale. Inoltre, dista appena 1,4 km dall'Istituto Comprensivo Statale di Roggiano e 1,5 km dall'ufficio postale. Il bene è ben collegato con le strade di comunicazione: è posto sulla xxxx xxxxxxxx n. xxx (indirizzo xxxxx xxxxx n. xx) e circa 200 m dalla SP123. Anche la rete



autostradale è abbastanza prossima all'immobile oggetto di pignoramento, ad una distanza di appena 9,6 km (svincolo autostradale di Tarsia Nord, autostrada A2, detta anche del Mediterraneo) e soli 6,6 km dalla SS283 (strada statale). Il bene dista circa 52 km dal centro del capoluogo di provincia, Cosenza, e circa 45 km dall'Università della Calabria.

La zona in cui è sito l'immobile 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, luoghi di culto religioso ed innumerevoli attività commerciali e produttive: ufficio postale, Istituto Comprensivo, 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.

L'immobile, come già illustrato, fa parte di un fabbricato di più ampie dimensioni (ultimato nel 1982) ed è disposta su unico livello (piano terzo); è accessibile percorrendo la xxxxx xxxxxxxx n. xxx.

Per effettuare una valutazione più equa ed oggettiva di tale immobile si è tenuto conto dei prezzi di mercato correnti praticati in Roggiano Gravina per immobili adibiti ad abitazione 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 primo semestre dell'anno 2020 al secondo semestre dell'anno 2022 (ultimo semestre pubblicato disponibile), facendo riferimento alla zona di riferimento centrale di Roggiano Gravina (codice zona B1, che include anche xxxxx xxxxx) e ad uso residenziale. Poiché, per come illustrato nel paragrafo 2.3, è opportuno, in fase di aggiornamento catastale assegnare la categoria A/2, allora i dati raccolti per tale immobile fanno riferimento ad abitazioni di tipo civile.



Dall'analisi dei dati raccolti è stato riscontrato, dal sottoscritto C.T.U., che il valore minimo registrato nell'ultimo triennio per abitazioni di tipo civile, site nella stessa zona dell'appartamento oggetto di pignoramento, è stato di euro 570,00/mq, mentre il valore massimo registrato nell'ultimo triennio per abitazioni di tipo civile, site nella stessa zona dell'appartamento oggetto di pignoramento, è stato di euro 820,00/mq. Il valore medio riscontrato nell'ultimo triennio per tali tipologie abitativa è di euro 696,67/mq.

Poiché la superficie commerciale di tale immobile è di mq 129,47, il valore complessivo del bene è di euro 90.197,86, determinato sulla base del valore unitario di euro 696,67/mq.

Il sottoscritto C.T.U. ha raccolto le offerte immobiliari (allegato n. 16 della presente) per immobili di caratteristiche simili a quello in questione:

- 1) prezzo offerto 250.000,00, superficie mq 403, prezzo unitario euro 620,35/mq;
- 2) prezzo offerto 310.000,00, superficie mq 415, prezzo unitario euro 746,99/mq;
- 3) prezzo offerto 109.000,00, superficie mq 130, prezzo unitario euro 838,46/mq.

Il prezzo medio di tali tre annunci è di euro 735,27/mq. Tuttavia, è più congruo fare riferimento al valore unitario adottato in precedenza, vale a dire euro 696,67/mq.



Dal momento che è possibile versare gli oneri tributari (all'atto di eventuale vendita all'asta) in base al valore catastale (il sottoscritto ha calcolato che in base alla categoria A/2 con vani 7 si ottiene una rendita di euro 578,43, che fa giungere ad un valore di euro 72.882,18, calcolato come rendita euro 578,43 per il coefficiente 126, inferiore ad euro 90.197,86, pur nella situazione in cui l'immobile dovesse essere acquistato come seconda casa) e non sul prezzo pieno e dal momento che non vi sono spese condominiali insolute, bisogna procedere all'abbattimento del prezzo per le criticità emerse e descritte nei precedenti paragrafi (euro 516,00 per abuso edilizio senza aumento di volume, oltre pratica edilizia per euro 250,00 circa più euro 100,00 per diritti di tesoreria, oltre aggiornamento catastale di euro 350,00 come onorario oltre euro 50,00 di tributi), che ammontano ad euro 1.266,00.

Pertanto, il prezzo opportunamente ridotto è di euro 88.931,86 (calcolato come euro 90.197,86 meno euro 1.266,00).

**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 ciascun immobile viene indicato come lotto a sé stante:

- a) foglio xx, p.lla xxx, sub. x, lotto di vendita n. 1, valore euro 14.923,45;
- b) foglio xx, p.lla xxx, sub. x, lotto di vendita n. 2, valore euro 84.424,80;
- c) foglio xx, p.lla xxx, sub. x, lotto di vendita n. 3, valore euro 88.931,86;

Valore complessivo dei beni pignorati: euro 188.280,11, di cui euro 173.356,66 per abitazioni (uso residenziale) ed euro 14.923,45 per magazzino (uso commerciale).

**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 di cui al foglio xx, p.lla xxx, subalterno x è libero.

L'immobile di cui al foglio xx, p.lla xxx, subalterno x è invece occupato; infatti, come risulta dalle interrogazioni dell'Anagrafe Tributaria, risulta un contratto di comodato (allegato all'attestazione) registrato al numero xxxx serie x in data xx/xx/xxxx con quale il sig. xxxxx xxxxxx (comodante) concede l'utilizzo a titolo gratuito dell'immobile individuato catastalmente al foglio xx particella xxx sub. x, al sig. xxxxxx xxxxxx (comodatario); il rapporto di comodato è previsto a tempo indeterminato a partire dal xx/xx/xxxx.



L'immobile di cui al foglio xx, p.lla xxx, subalterno x è di fatto occupato dal Sig. xxxxx xxxxx (figlio del Sig. xxxxx xxxxxxx) e dal suo nucleo familiare composto, oltre che da egli stesso, dalla moglie e da due figli minori di età; l'immobile è occupato a titolo gratuito concesso dal padre xxxxxx xxxxxxx al figlio xxxxxx xxxxxxx, ma non è registrato alcun contratto di comodato per tale immobile.

Sugli immobili grava pignoramento meglio specificato in precedenza.

Il titolo legittimante di possesso dei beni è l'atto di donazione del xx/xx/xxxx, ai rogiti del notaio Espedito Claudio Cristofaro, rep. n. xxxxx, racc. n. xxxx, registrato a Cosenza il xx/xx/xxxx al n. xxx serie 1 e trascritto il xx/xx/xxxx ai nn. xxxxx/xxxxx.

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, solo per l'immobile di cui al subalterno x risulta contratto di comodato gratuito.

Dalla documentazione in atti non risulta gravare alcun vincolo di natura condominiale. Gli immobili in questione non fanno parte di un condominio costituito.



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 Roggiano Gravina e dipendente sia dal numero di occupanti che dalla superficie dell'immobile.

Per quanto riguarda la “nuova I.M.U.”, per gli immobili pignorati l'eventuale esborso di tali tributi dipenderà dal fatto se gli stessi immobili risulteranno o meno seconda casa per l'aggiudicatario.

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

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

**2.13. Dodicesimo quesito: accertamento della presenza di procedure espropriative per pubblica utilità.** Accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Non risulta in essere alcuna procedura espropriativa per pubblica utilità avente ad oggetto gli immobili pignorati.



**2.14. Tredicesimo quesito: allegare le planimetrie dell'immobile e la documentazione fotografica.** Allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.

Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto ad elaborare gli schemi grafici, attraverso un software di tipo Cad, e tutti i rilievi metrici effettuati nel corso del sopralluogo del 23/02/2023. In particolare, nell'allegato n. 17 della presente, sono riportate le piante di tutti gli immobili pignorati, 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 compongono i beni pignorati, è riportata all'allegato n. 18 della presente.

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

Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto alla richiesta di residenza riguardante il Sig. xxxxx xxxxxxxxxx; dal certificato emesso dal Comune di Roggiano Gravina (allegato n. 13 della presente relazione) risulta che lo stesso è residente in xxxxx xxxxxx n. xx di Roggiano Gravina.

Tuttavia, da quanto emerso e per tutto ciò che è riportato nei precedenti paragrafi, l'immobile di cui al sub. x è un magazzino e quindi non può costituire



abitazione principale per i debitori, l'immobile di cui al sub. x è stato concesso in comodato gratuito dal Sig. xxxxx xxxxxxxx (comodante) al sig. xxxxxx xxxxxxxx (comodatario) e l'immobile di cui al sub. x è stato concesso dal Sig. xxxxxx xxxxxxxx al nucleo familiare del figlio Sig. xxxxx xxxxxx. Pertanto, nessuno degli immobili pignorati costituisce prima abitazione per il Sig. xxxxx xxxxxxxxx.

Il Sig. xxxxx xxxxxxxx risulta, invece, essere deceduto in data xx/xx/xxxx (si veda allegato n. 9 della presente).

Anche nel corso del sopralluogo si è potuto constatare che l'esecutato Sig. xxxxxx xxxxxxxxx non abita alcuno dei due appartamenti.

## **2.16. Quindicesimo quesito: individuazione dell'indennità di occupazione.**

“Incarica l'ing. Papaianni, già perito estimatore della procedura e da ritenersi ancora sotto il vincolo del giuramento, di individuare una indennità di occupazione congrua rispetto agli immobili oggetto di pignoramento”.

Oltre ai quindici quesiti posti all'atto del conferimento dell'incarico, al sottoscritto C.T.U. è stato richiesto di individuare una indennità di occupazione congrua rispetto agli immobili oggetto di pignoramento.

Tale indennità è da individuarsi, mese per mese, con il valore locativo dei beni di cui ai subalterni x e x. Oltre all'immobile di cui al subalterno x (per il quale è



emerso già durante il sopralluogo che lo stesso è occupato dal nucleo familiare del figlio del Sig. xxxxxx xxxxxxxx) anche l'immobile di cui al subalterno x è occupato da altra persona (è infatti emerso dall'Anagrafe Tributaria che l'immobile è occupato dal Sig. xxxxxx xxxxxxxx).

Non viene calcolato il valore locativo di cui al subalterno x perché tale bene non è occupato da terzi.

Per il bene di cui al subalterno x, il sottoscritto C.T.U. ha provveduto a raccogliere i dati dell'ultimo triennio disponibili dalla pagina web delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, dal primo semestre dell'anno 2020 al secondo semestre dell'anno 2022 (ultimo semestre pubblicato disponibile), facendo riferimento alla zona di riferimento centrale di Roggiano Gravina (codice zona B1, che include anche xxxx xxxxx) e ad uso residenziale (si ricorda che la categoria catastale dell'immobile è A/3, ma che è più opportuno fare riferimento ad una media tra categoria A/3 e categoria A/2, come illustrato nel precedente paragrafo 2.3).

Dall'analisi dei dati raccolti è stato riscontrato, dal sottoscritto C.T.U., che i valori minimi di locazione registrati nell'ultimo triennio per abitazioni di tipo economico e di tipo civile, site nella stessa zona dell'appartamento oggetto di pignoramento, sono stati rispettivamente di euro 1,90/mq/mese e di euro 2,20/mq/mese, mentre i valori massimi registrati nell'ultimo triennio per abitazioni di tipo economico e di tipo civile, site nella stessa zona



dell'appartamento oggetto di pignoramento, sono stati rispettivamente di euro 2,70/mq/mese e di euro 3,00/mq/mese. Il valore locativo medio riscontrato nell'ultimo triennio per tali tipologie abitativa è di euro 2,45/mq/mese.

Poiché la superficie commerciale di tale immobile è di mq 129,47, il valore locativo medio, individuato per tale immobile come indennità di occupazione, è di euro 317,20/mese.

Per il bene di cui al subalterno x, il sottoscritto C.T.U. ha provveduto a raccogliere i dati dell'ultimo triennio disponibili dalla pagina web delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, dal primo semestre dell'anno 2020 al secondo semestre dell'anno 2022 (ultimo semestre pubblicato disponibile), facendo riferimento alla zona di riferimento centrale di Roggiano Gravina (codice zona B1, che include anche xxxxx xxxxx) e ad uso residenziale. Poiché, per come illustrato nel paragrafo 2.3, è opportuno, in fase di aggiornamento catastale assegnare la categoria A/2, allora i dati raccolti per tale immobile fanno riferimento ad abitazioni di tipo civile.

Dall'analisi dei dati raccolti è stato riscontrato, dal sottoscritto C.T.U., che il valore locativo minimo registrato nell'ultimo triennio per abitazioni di tipo civile, site nella stessa zona dell'appartamento oggetto di pignoramento, è stato di euro 2,20/mq/mese, mentre il valore massimo registrato nell'ultimo triennio per abitazioni di tipo civile, site nella stessa zona dell'appartamento oggetto di



pignoramento, è stato di euro 3,00/mq/mese. Il valore locativo medio riscontrato nell'ultimo triennio per tali tipologie abitativa è di euro 2,60/mq/mese.

Poiché la superficie commerciale di tale immobile è di mq 129,47, il valore locativo medio, individuato per tale immobile come indennità di occupazione, è di euro 336,62/mese.

In definitiva, l'indennità di occupazione complessiva per i due immobili di cui ai subalterni x e x è di euro 653,82/mese.

Piane Crati (CS), lì 05/08/2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Papaiani Francesco



## ELENCO ALLEGATI:

- 1) verbale di sopralluogo del 23 febbraio 2023;
- 2) schede planimetriche catastali ed elaborato planimetrico;
- 3) visure catastali storiche;
- 4) atto di donazione per Notaio Cristofaro, rep. xxxxx;
- 5) richiesta di accesso agli atti e di copia di documentazione - ufficio tecnico Comune di Roggiano Gravina;
- 6) ispezioni ipotecarie;
- 7) documentazione tecnica estratta presso il Comune di Roggiano Gravina;
- 8) richiesta di certificato di stato civile xxxxx xxxxxxxx;
- 9) certificato di morte xxxxx xxxxxxxx;
- 10) richiesta documentazione presso Agenzia Entrate, per verifica presenza di vincoli e contratti locativi;
- 11) attestazione Agenzia delle Entrate riguardo la presenza di vincoli e contratti locativi;
- 12) estratto di matrimonio xxxxx xxxxxxxx;
- 13) certificato di residenza xxxxx xxxxxxxx;
- 14) inquadramento territoriale e catastale;
- 15) quotazioni O.M.I. Agenzia delle Entrate;
- 16) annunci di offerte immobiliari;
- 17) elaborati grafici redatti dal C.T.U.;
- 18) documentazione fotografica;
- 19) 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. 27
2.4. Terzo quesito: indicazione, per le costruzioni iniziate prima del 02/09/1967, della data di inizio della costruzione.....	pag. 35
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. 36
2.6. Quinto quesito: acquisizione del certificato di destinazione urbanistica .....	pag. 38
2.7. Sesto quesito: identificazione catastale degli immobili e rispondenza con i dati specificati nell'atto di pignoramento; acquisizione della scheda catastale.....	pag. 39
2.8. Settimo quesito: indicare se la parte esecutata era intestataria	



degli immobili in forza di atto regolarmente trascritto, specificando gli eventuali proprietari indivisi; indicare se, eventualmente, la quota dell'esecutato sia divisibile .....	pag. 41
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. 43
2.10. Nono quesito: determinazione del valore commerciale dei beni pignorati.....	pag. 46
2.11. Decimo quesito: formazione di lotti per gruppi omogenei .....	pag. 57
2.12. Undicesimo quesito: accertamento dello stato di possesso dei beni e di vincoli ed oneri, anche di natura condominiale .....	pag. 58
2.13. Dodicesimo quesito: accertamento della presenza di procedure espropriative per pubblica utilità .....	pag. 61
2.14. Tredicesimo quesito: allegare le planimetrie degli immobili e la documentazione fotografica.....	pag. 62
2.15. Quattordicesimo quesito: precisare se oggetto di pignoramento sia, anche parzialmente, l'abitazione principale del debitore .....	pag. 62
2.16. Quindicesimo quesito: individuazione dell'indennità di occupazione .....	pag. 63
ELENCO ALLEGATI .....	pag. 67

