

TRIBUNALE DI COSENZA
-UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI-

Procedura Esecutiva N. 130/2021 R.G.E.

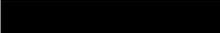
C/ [REDACTED] SPA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Procedura Esecutiva N. 130/2021 R.G.E.

C/  SPA

Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. 

1. PREMESSA

Con decreto del 10.05.2022 la S.V.I. nominava me sottoscritta Dott. Ing.  residente in Rogliano (CS) alla via Eugenio Altomare n. 17, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cosenza al n. 3619 ed iscritta all'Albo dell'Ordine Provinciale degli Ingegneri di Cosenza con posizione n. 3581, Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura Esecutiva, invitandomi a prestare giuramento telematico, in conformità a quanto disposto dal decreto n. 26/2020 del Presidente del Tribunale e di quanto stabilito dall'ufficio con circolare dell'11 maggio 2020.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Per avviare le operazioni di consulenza nei giorni 30 maggio, 7, 8 e 17 giugno 2022 la sottoscritta ha eseguito gli accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate -

Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizi Catastali tramite il servizio telematico catastale Sister, dove ha acquisito copia dell'estratto del foglio di mappa catastale (Cfr. All. B/1) ed, al fine di controllare la documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c., la visura storica dell'immobile di interesse sia nel catasto fabbricati (Cfr. All. B/2 che nel catasto terreni (Cfr. All. B/3); a seguito di opportuna istanza la sottoscritta ha richiesto, altresì, copia della planimetria catastale dell'immobile pignorato (Cfr. All. B/4), ha acquisito ancora, elaborato planimetrico (Cfr. All. B/5) ed elenco subalterni (Cfr. All. B/6).

In data 06 giugno 2022 la sottoscritta ha presenziato il sopralluogo di primo accesso eseguito dal custode Dott. [REDACTED] durante il quale non era presente nessun occupante dell'immobile (Cfr. All. A/1).

Per esaminare le pratiche edilizie ed avere un quadro esauriente dell'immobile oggetto di accertamenti e stima, con PEC del 09 giugno 2022 (Cfr. All. A/2), la sottoscritta ha richiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di Bisignano (CS) la seguente documentazione:

1. Copie di concessioni edilizie, permessi di attività edilizia (completi di elaborati grafici e relazioni tecniche) e di eventuali atti di sanatoria;
2. Copie di eventuali DIA, SCIA, CILA o altri titoli abilitativi (complete di allegati);
3. Certificati di abitabilità e/o agibilità;
4. Copia dello stralcio dello strumento urbanistico vigente e relative norme tecniche;
5. Indicazione dell'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

6. Indicazione dell'esistenza di eventuali diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

La documentazione richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Bisignano (CS) è stata esaminata dalla sottoscritta in data 20 luglio 2022, nella stessa giornata sono state acquisite le necessarie copie (Cfr. All. D/1, D/2 e D/3), previo pagamento dei diritti di segreteria pari a € 26,00 (Cfr. All. A/3).

In data 20 giugno 2022 la sottoscritta ha presenziato l'ulteriore - per assenza in data 06 giugno 2022 degli occupanti - sopralluogo di primo accesso eseguito dal custode Dott. [REDACTED], durante il quale era presente sia il debitore esecutato che il figlio, occupante dell'immobile pignorato (Cfr. All. A/4).

In data 22 giugno 2022 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare tramite il servizio telematico Sister, la sottoscritta, al fine di ricostruire la continuità, per un periodo non inferiore al ventennio, dei passaggi di proprietà relativi al bene pignorato, ha acquisito le visure ipotecarie di tutti i soggetti che, nel periodo interessato, sono stati proprietari del bene in questione, di cui si allegano gli elenchi sintetici delle formalità (Cfr. All. C/1, C/2 e C/3).

Con PEC all'Ufficio di Stato civile del Comune di Bisignano (CS) (Cfr. All. A/5) la sottoscritta ha richiesto il certificato di stato civile e l'estratto di matrimonio con annotazione dell'esecutato (Cfr. All. A/6), dal momento che non risultavano depositati dal creditore.

La sottoscritta, dopo diverse richieste telefoniche, in data 30 giugno 2022, ha inviato a mezzo mail una richiesta (Cfr. All. A/7) al notaio Dott. [REDACTED], in qualità di notaio delegato del rilascio degli atti del notaio Dott. [REDACTED] sospeso, nominato in data 18 maggio 2022, prot. n. 000189 dal Presidente del Consiglio Notarile dei Distretti riuniti di Cosenza, Rossano, Castrovillari e Paola; tutto ciò preceduto da difficoltose ricerche e del successivo accertamento della sospensione del notaio [REDACTED], rogante l'atto di provenienza dell'immobile pignorato; tale atto è stato ritirato il 04 luglio 2022 (Cfr. All. E/1).

Con PEC del 30 luglio 2022 (Cfr. All. A/8) la sottoscritta ha comunicato alle parti interessate l'inizio delle operazioni di sopralluogo, fissate per le ore 16:00 del 04 agosto 2022 presso l'immobile pignorato, in Bisignano (CS).

La sottoscritta durante il sopralluogo del 04 agosto 2022 (Cfr. All. A/9), alla presenza del Sig. [REDACTED], figlio del debitore esecutato, che ha predisposto quanto necessario per garantire l'accesso all'immobile oggetto di stima e che occupa lo stesso con la propria famiglia, senza titolo opponibile al pignoramento, ha ispezionato e verificato la consistenza dell'immobile pignorato, unitamente agli impianti installati e dopo aver preso visione delle caratteristiche tecniche, delle rifiniture e dello stato di manutenzione e conservazione, ha provveduto ad eseguire tutti i rilievi metrici e dettagliate ritrazioni fotografiche.

La sottoscritta, dato termine alla stesura della presente perizia, in ossequio alla disposizione del Giudice dell'esecuzione contenuta nel verbale di conferimento dell'incarico, ha provveduto a trasmettere copia della relazione al creditore tramite PEC ed all'esecutato a mezzo di raccomandata A/R on line (Cfr. All. A/10), con invito a far pervenire alla sottoscritta eventuali note rispettivamente entro il 10° ed il 20°

giorno, antecedenti l'udienza fissata per la determinazione delle modalità di vendita del compendio staggito.

3. CONTROLLO PRELIMINARE DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

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

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

oppure:

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

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

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*

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

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

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

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

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

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

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

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

Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

La sottoscritta, prima di ogni altra attività, ha provveduto a controllare la documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c., pertanto ha acquisito presso

l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizi Catastali la visura storica dell'immobile di interesse (Cfr. All. B/2 e B/3), e presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare le visure ipotecarie per dati anagrafici, di tutti i soggetti che, nel periodo interessato, sono stati proprietari dei beni in questione (Cfr. All. C/1, C/2 e C/3).

La certificazione risale ad atti trascritti in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento (2021).

Si precisa che i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella certificazione notarile.

Il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato, pertanto poiché esiste anche un rapporto di coniugio, con PEC all'Ufficio di Stato civile del Comune di Bisignano (CS) (Cfr. All. A/5) la sottoscritta ha richiesto il certificato di stato civile e l'estratto di matrimonio con annotazione (Cfr. All. A/6).

Non è stato notificato il pignoramento dell'immobile al coniuge poiché trattasi di bene personale (Cfr. All. E/1).

4. RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

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

L'immobile pignorato è costituito da un appartamento con destinazione abitazione di tipo economico (A/3) posto al piano terra di un piccolo fabbricato residenziale di antica costruzione, pertanto considerata la consistenza e le caratteristiche dell'immobile è stato individuato un unico lotto.

La situazione catastale attuale dell'immobile pignorato documentata dalla visura storica acquisita in data 07 giugno 2022 (Cfr. All. B/2) è la seguente:

Comune di Bisignano (CS), foglio n. 72, particella 317, sub 1, categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 105 m², rendita 139,44 €, Contrada Foresta, piano T, proprietario per diritti 1/1 il Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED]
[REDACTED]

Dall'esame della planimetria catastale (Cfr. All. B/4) e dell'elaborato planimetrico (Cfr. All. B/5) acquisiti, nonché dai controlli effettuati in sede di sopralluogo, risulta che l'immobile confina con il sub 4 per un lato e con la circostante corte per i restanti lati.

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

L'immobile è costituito da un appartamento facente parte di un fabbricato di vecchia costruzione ubicato nel Comune di Bisignano (CS) - Contrada Foresta, alla Via Dei Gelsi; dista circa 8,2 km dallo svincolo di Torano-Bisignano dell'autostrada del

Mediterraneo, è raggiungibile da tale svincolo proseguendo a sinistra sulla S.S. delle Calabrie, svincolando a destra dopo qualche centinaio di metri per la SP 239, proseguendo poi per Via Foresta ed infine Via Dei Gelsi (Foto nn. 1 e 2).

Il fabbricato è ubicato in zona agricola (Foto n. 3) con presenza di diverse attività produttive nelle vicinanze, dista circa 5,3 km dal polo sanitario, dall'istituto comprensivo e dal municipio della città, circa 2 km dagli istituti superiori, circa 2,4 km dal Centro commerciale "Il Castello".

Il fabbricato confina con altra proprietà per un lato e con la corte per gli altri lati; si sviluppa su due livelli fuori terra (piano terra e piano primo); al piano secondo si accede da una scala esterna posta sul prospetto lato ovest (Foto nn. 4, ..., 8).

Il fabbricato di antica costruzione (antecedente al 1967) risulta costruito con struttura portante in muratura con muri portanti poggianti su fondazione in cemento armato, i solai sono del tipo latero-cemento con travetti prefabbricati e laterizi; la copertura è realizzata a tetto con manto in coppi tipo portoghesi, la raccolta delle acque meteoriche è attuata mediante canali di gronda e discendenti in lamiera.

Il fabbricato si presenta esternamente in buono stato di manutenzione e conservazione, intonacato e pitturato in giallo, risulta ristrutturato di recente (Foto nn. 4, ..., 8). La circostante corte comune si presenta con lavori di delimitazione non ultimati, con un piccolo muretto in blocchi, privo di sovrastante recinzione e con un ingresso carrabile delimitato da due colonne rivestite in pietra ma privo di cancello (Foto nn. 5 e 6); risulta sistemata in parte a verde con diverse essenze naturali ed alberi di ulivo, murettini rivestiti in pietra e zone con pavimentazione costituita da ghiaia (Foto nn. 4, 5, 6 e 9).

L'immobile oggetto di stima, appartamento per civile abitazione, presenta accesso su via dei Gelsi n. 44 ed è posto al piano terra del fabbricato descritto; confina lungo il lato est con la parte del fabbricato che è stata oggetto di ampliamento (Cfr. Par. 4.4 e Foto nn. 11 e 19), superiormente con il piano primo, anch'esso adibito a civile abitazione, per i restanti lati con la corte del fabbricato (Foto nn. 5, ..., 10).

L'unità immobiliare è composta da un ingresso-salone (Foto nn. 12 e 13), da una cucina (Foto n. 14), da due camere da letto (Foto nn. 15 e 16), da un bagno (Foto n. 17) e da un disimpegno (Foto n. 18), è presente altresì un porticato con struttura in legno lungo il prospetto principale – lato sud dell'immobile (Foto nn. 20, 21 e 22).

All'appartamento (Cfr. All. F/1), con superficie calpestabile pari a circa 82,00 mq ed altezza pari a 2,76 m, si accede direttamente dal porticato tramite un portoncino in legno blindato (Foto n. 10). I pavimenti sono costituiti da gres porcellanato sia nella zona giorno che nella zona notte, eccetto nel bagno in materiale ceramico; gli infissi interni sono costituiti da porte in legno tamburato, alcune a scrigno; gli infissi esterni sono in alluminio di color bianco, gli elementi oscuranti sono costituiti da persiane alla romana in alluminio color marrone, sono presenti soglie in granito.

Il bagno presenta pavimento in materiale ceramico e rivestimento in piastrelle di ceramica per un'altezza di circa 2,10 m, è fornito di doccia, lavabo, bidè e wc (Foto n. 17), in esso è presente una lavatrice; l'aerazione è di tipo naturale.

Dall'ingresso-salone si accede al porticato (Foto nn. 19, 20 e 21) avente una superficie calpestabile di circa 41 mq, delimitato da un muretto in cemento alto 80 cm rivestito in pietra, con la presenza di cancelletti in ferro lungo i tre lati e pavimentazione in pietra naturale. Il porticato, aperto su tre lati, con profondità di circa 4,50 m, presenta struttura in legno con copertura a falda unica, addossata alla

parete principale del fabbricato, sorretta da pilastri in legno che scaricano sul muretto di delimitazione dello stesso porticato, la raccolta delle acque meteoriche avviene mediante grondaia e discendente in lamiera.

L'immobile è dotato di impianto elettrico sottotraccia, risulta regolarmente allacciato alle reti idrica e fognaria comunali. L'impianto di riscaldamento autonomo è costituito da una stufa a pellet idro (Foto n. 13) con elementi radianti in alluminio; è presente anche una caldaia a gas alimentata con bombola (Foto n. 11).

La *superficie commerciale* è ottenuta dalla sommatoria della superficie abitabile dell'immobile comprensiva dei muri perimetrali e divisori, computando la superficie occupata dalle pareti perimetrali in comune al 50 % e moltiplicando la superficie del porticato per un opportuno coefficiente di riduzione:

Superficie appartamento = 103,00 mq	Superficie commerciale = 116,20 mq
Superficie porticato = 44,00 mq	

Essendo il proprietario una persona fisica, la vendita dell'immobile non risulta soggetta ad IVA.

4.3 Provveda l'esperto ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985.

Dall'atto di provenienza dell'immobile (Cfr. All. E/1) e dall'atto di compravendita del 1990 trascritto a Cosenza il 07 aprile 1990 ai nn. 8391/222983 (Cfr. All. C/4), si evince che la costruzione del fabbricato di cui fa parte il bene pignorato è avvenuta anteriormente al 1967, trattasi di fabbricato rurale.

4.4 *Provveda l'esperto ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.*

Il fabbricato di antica costruzione di cui fa parte l'immobile pignorato ricade ai sensi degli attuali strumenti urbanistici del Comune di Bisignano (CS), nelle zone agricole E – parti del territorio comunale destinate all'esercizio delle attività agricole e di quelle connesse con l'agricoltura, di cui si allega uno stralcio del PRG ed un estratto delle Norme Tecniche di Attuazione (Cfr. All. D/1).

Presso l'archivio comunale non è presente titolo edilizio abilitativo inerente la costruzione del fabbricato di cui fa parte l'immobile in esame, né il certificato di

agibilità. Tuttavia, risulta che la costruzione è **antecedente al 1° settembre 1967** (Cfr. Par. 4.4).

La documentazione presente agli atti del Comune è la seguente:

- Permesso di costruire n. 79 del 09 dicembre 2013 (Cfr. All. D/2) a richiesta del Sig. ██████████ per l'esecuzione dei lavori di ampliamento di un fabbricato esistente con struttura in muratura ordinaria in applicazione all'art. 25 delle Norme tecniche di attuazione annesse al PRG in vigore (Cfr. All. D/1).

In base al confronto tra gli elaborati di progetto (piante, prospetti e relazione tecnica) per i quali è stato rilasciato il Permesso di Costruire ed i rilievi effettuati dalla sottoscritta in sede di sopralluogo, è stato accertato che l'immobile pignorato ubicato al piano terra del fabbricato non è conforme agli stessi, in particolare si rileva quanto segue:

1. apposizione di un porticato con struttura in legno in adiacenza al lato sud dell'immobile.
2. variazioni apportate sulle tramezzature interne e modifica di carattere prospettico per la trasformazione di una finestra in balcone lungo la parete perimetrale sud.

Si precisa che nella planimetria – pianta piano terra – stato futuro allegata al permesso di costruire, l'immobile *de quo* risulta collegato con la parte del fabbricato oggetto di ampliamento (Cfr. All. D/3), ma dai rilievi effettuati in sede di sopralluogo (Cfr. All. A/9) non è stato rilevato alcun collegamento tra gli stessi; l'assenza del collegamento è altresì comprovata dalla documentazione catastale (Cfr. All. B/2 e B/4) oltre che dall'elaborato planimetrico (Cfr. All. B/5) e dall'elenco subalterni (Cfr.

All. B/6), dai quali risulta che i due immobili sono contraddistinti da sub diversi (sub 1 e sub 4).

L'abuso n. 1 rientra nella tipologia 2, e precisamente opere realizzate in assenza di titolo abilitativo edilizio ma conformi alle norme urbanistiche.

Per quanto riguarda le opere non valutabili in termini di superficie o di volume (abusi n. 2), occorre precisare che l'oblazione dovrà essere pagata una sola volta, anche in caso di più abusi relativi alla singola unità immobiliare. Inoltre, poiché nel caso in esame, tali interventi risultano inseriti in un insieme di opere ricadenti nelle altre tipologie, si ricorrerà al versamento della sola oblazione relativa alla tipologia principale, cioè la 2.

In definitiva, i costi presunti per sanare gli abusi suddetti, a mezzo della presentazione di apposito titolo abilitativo tramite il portale www.calabriasue.it, il canale telematico messo a disposizione dall'Amministrazione regionale ai comuni aderenti alla rete regionale SUE - Sportello Unico per l'Edilizia regionale – pratica SUE, comprensivi di oblazione, oneri concessori e competenze tecniche ammontano a circa Euro 7.500,00.

Si ribadisce che nella pratica edilizia in atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bisignano non è presente il certificato di agibilità e/o abitabilità dell'immobile in esame; del mancato rilascio del suddetto certificato si terrà conto nella determinazione del valore base di stima, di cui al paragrafo 4.9.

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

Non si è acquisito il certificato di destinazione urbanistica in quanto il bene pignorato non è un terreno.

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

La sottoscritta, dopo aver visionato il verbale di pignoramento, aver effettuato le indagini necessarie presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare e l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizi Catastali, mediante l'acquisizione della documentazione (Cfr. All. C/1, C/2, C/3 e B/2), aver esaminato la copia conforme all'originale dell'atto di provenienza dell'immobile (Cfr. All. E/1), ha constatato che i dati indicati nel pignoramento corrispondono a quelli attuali del bene pignorato.

La situazione catastale attuale dell'immobile pignorato documentata dalla visura storica acquisita in data 07 giugno 2022 (Cfr. All. B/2) è la seguente:

Comune di Bisignano (CS), foglio n. 72, particella 317, sub 1, categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 105 m², rendita 139,44 €, Contrada Foresta,

piano T, proprietario per diritti 1/1 il Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED],

Acquisite tutte le necessarie informazioni catastali, durante le operazioni di sopralluogo la sottoscritta ha rilevato le seguenti difformità:

- la planimetria catastale presenta lievi difformità nella distribuzione degli spazi interni, chiusura di aperture esterne e realizzazione di nuove aperture, diversa indicazione di alcuni vani;
- la presenza di un porticato con struttura in legno, addossato alla parete sud dell'immobile, non indicato in planimetria;
- la toponomastica è incompleta, è indicata solo la Contrada, manca via e civico (Via dei Gelsi n. 44).

Al fine di provvedere alla correzione di tutte le suddette irregolarità catastali riscontrate è necessario presentare all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizi Catastali i seguenti atti di aggiornamento:

- a) Tipo Mappale a mezzo PREGEO per regolarizzare in mappa la sagoma del fabbricato comprensiva del porticato in ampliamento, i cui costi ammontano complessivamente a circa Euro 1.000,00 comprensivi di tributi catastali e competenze tecniche;
- b) Variazione a mezzo DOCFA con le seguenti causali: diversa distribuzione degli spazi interni, ampliamento porticato e variazione toponomastica, per un costo complessivo di Euro 750,00, comprensivo di tributi catastali, competenze tecniche e accessori.

4.7 Provveda l'esperto ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento

parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

Da quanto accertato si riporta di seguito la provenienza dell'immobile pignorato.

Il terreno (Cfr. All. B/3) con entrostante fabbricato rurale (foglio 72 p.lle 278, 281, 273) in cui ricade il bene pignorato è pervenuto al Sig. [REDACTED] esecutato:

- in parte – quota pari ad 1/9, giusta successione in morte della madre [REDACTED] [REDACTED], nata a [REDACTED] e deceduta il [REDACTED]

[REDACTED] con accettazione tacita di eredità trascritta a Cosenza il 13.04.2022 ai nn. 8825 R.P. e 10821 R.G (Cfr. All. C/5);

- in parte – quota pari ad 8/9, dal padre [REDACTED] (6/9) e dai fratelli [REDACTED] (1/9) e [REDACTED] (1/9), giusto atto di donazione, per atto a rogito del notaio [REDACTED] del 29 novembre 2001, rep. 25098 (Cfr. All. E/1), trascritto il 26 gennaio 2002 ai nn. 1578 R.P. e 1851 R.G..

Provenienza ai coniugi [REDACTED] e [REDACTED] dall'Ente Regionale di Sviluppo Agricolo della Calabria (E.S.A.C.), con atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] del 27 marzo 1990, rep. n. 101318/24838, trascritto a Cosenza il 07 aprile 1990 ai nn. 8391/222983 (Cfr. All. C/4).

Pertanto i titoli legittimanti il possesso del bene hanno data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento (Anno 2021).

L'immobile pignorato appartiene al Sig. ██████████, esecutato, per una quota del 100%, pertanto non risultano quote immobiliari indivise. Alla data del sopralluogo del 04 agosto 2022, l'immobile risultava abitato dal Sig. ██████████, figlio del debitore esecutato, che occupa lo stesso con la propria famiglia con due minori, senza titolo opponibile al pignoramento.

4.8 Provveda l'esperto a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Al fine di verificare se l'immobile sia soggetto a trascrizioni, iscrizioni, privilegi, servitù, vincoli di ogni genere, ecc., presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare la sottoscritta ha richiesto l'ispezione ipotecaria di tutte le formalità a favore e contro per dati anagrafici del Sig. ██████████, esecutato, (di cui si allega l'elenco sintetico delle formalità (Cfr. All. C/1)), dalla quale si è rilevato quanto segue:

Trascrizioni a favore:

1. Nota del 26/01/2002 Reg. Part. 1578 Reg. Gen. 1851

Atto tra vivi

Donazione accettata

Pubblico ufficiale [REDACTED]

2. Nota del 13/04/2022 Reg. Part. 8825 Reg. Gen. 10821

Atto per causa di morte – accettazione tacita di eredità

Pubblico ufficiale [REDACTED]

Trascrizioni contro:

1. Nota del 11/08/2022 Reg. Part. 18045 Reg. Gen. 22612

Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili

Pubblico ufficiale Tribunale di Cosenza - UNEP

Repertorio 2176 del 21/07/2021

Immobili siti in Bisignano (CS)

Iscrizioni contro:

1. Nota del 23/08/2013 Reg. Part. 1866 Reg. Gen. 21973

Ipoteca volontaria derivante da concessione a Garanzia di Mutuo

Pubblico ufficiale [REDACTED]

Soggetto terzo datore d'ipoteca

Gli accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare hanno riguardato anche ulteriori ispezioni di tutte le formalità a favore e contro, relative ai coniugi Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED], nel periodo in cui sono stati proprietari del terreno in cui ricade il bene in questione; da tali ispezioni (Cfr. All. C/2 e C/3), oltre quelle già menzionate, è emersa l'ulteriore formalità:

Trascrizioni a favore:

1. Nota del 07/04/1990 Reg. Part. 222983 Reg. Gen. 8391

Atto tra vivi

Compravendita

Pubblico ufficiale 

Sul bene *de quo* non esistono vincoli e oneri di alcun genere.

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

La stima dell'immobile oggetto di pignoramento, si basa su precise indagini ed analisi comparative e non rappresenta il prezzo di vendita di un bene, ma soltanto il più probabile valore di mercato. Per la valutazione si è ritenuto opportuno utilizzare il metodo sintetico comparativo mediante la comparazione parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili.

Per quanto riguarda le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, la sottoscritta ha consultato la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, agenzie immobiliari, tecnici e periti che operano nel campo immobiliare nel

comprensorio delle città Bisignano (CS), inoltre ha effettuato ricerche su internet relativamente a beni similari.

La scelta del valore unitario da adottare tiene conto delle indagini di mercato svolte - dalla dinamicità di mercato - prendendo in esame immobili similari e considera soprattutto tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche di natura tecnica ed economica dello stesso immobile.

L'immobile è costituito da un appartamento facente parte di un fabbricato di vecchia costruzione ubicato nel Comune di Bisignano (CS) - Contrada Foresta, alla Via Dei Gelsi; dista circa 8,2 km dallo svincolo di Torano-Bisignano dell'autostrada del Mediterraneo, è raggiungibile da tale svincolo proseguendo a sinistra sulla S.S. delle Calabrie, svincolando a destra dopo qualche centinaio di metri per la SP 239, proseguendo poi per Via Foresta ed infine Via Dei Gelsi.

Il fabbricato è ubicato in zona agricola (Foto n. 3) con presenza di diverse attività produttive nelle vicinanze, dista circa 5,3 km dal polo sanitario, dall'istituto comprensivo e dal municipio della città, circa 2 km dagli istituti superiori, circa 2,4 km dal Centro commerciale "Il Castello".

Al fine di definire il più probabile valore di mercato sono stati considerati i seguenti fattori: le caratteristiche urbanistico-ambientali, peculiari della zona – agricola - in cui è ubicato l'appartamento in particolare i servizi offerti, le caratteristiche costruttive e di rifinitura, lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, ristrutturato di recente, nonché del fabbricato di cui fa parte, la consistenza, la categoria catastale, la dotazione o meno di impianti, l'indipendenza, la presenza del porticato.

Pertanto alla luce di tutte le sopra esposte considerazioni, da tutti gli accertamenti effettuati e da un conteggio metrico estimativo di verifica, la sottoscritta ha stabilito il valore unitario a metro quadrato:

Valore unitario a metro quadrato = 500,00 €/mq

Applicando il valore unitario appena descritto alla superficie commerciale (Cfr. par. 4.2), si determina il valore base di stima ossia il valore commerciale:

Valore base di stima dell'immobile = 500,00 €/mq x 116,20 mq = 58.100,00 €

In definitiva il prezzo base dell'immobile è pari a:

Valore base di stima	€	58.100,00
Sottrazione del 15%	€	8.715,00
Costi per sanare gli abusi	€	7.500,00
Costi per sanare le difformità catastali	€	1.750,00
PREZZO BASE	€	40.135,00

4.10 Provveda l'esperto a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale.

Lotto – appartamento – 1/1 della piena proprietà

Valore – Prezzo base	Euro 40.135,00
Superficie commerciale	116,20 mq
Confini	Lungo il lato est con parte del fabbricato oggetto di ampliamento, per i restanti lati con la corte del fabbricato

4.11 Provveda l'esperto ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi 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.

I titoli legittimanti il possesso del bene – Successione e donazione hanno data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento (Anno 2021). Alla data del sopralluogo del 04 agosto 2022, l'immobile risultava abitato dal Sig. ██████████, figlio del debitore esecutato, che occupa lo stesso con la propria famiglia con due minori, senza titolo opponibile al pignoramento.

Il fabbricato di antica costruzione (ante 1967) di cui fa parte l'immobile pignorato ricade, ai sensi degli attuali strumenti urbanistici del Comune di Bisignano (CS), nelle zone agricole E. Il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso. Sul bene *de quo* non esistono vincoli e oneri di natura condominiale. Sul bene pignorato non gravano spese di alcun genere.

4.12 Provveda l'esperto ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Da tutta la documentazione acquisita dalla sottoscritta non emergono condizioni di cui al presente quesito, il bene non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

4.13 Provveda l'esperto ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri

Si allega la planimetria (Cfr. All. F/1) dell'immobile *de quo*, redatta dalla sottoscritta e relativa allo stato rilevato alla data del sopralluogo del 04 agosto 2022, con una distribuzione interna difforme sia da quella catastale (Cfr. All. B/4) che da quella presente agli atti comunali (Cfr. All. D/3).

Si riporta nell'allegato G una dettagliata documentazione fotografica dell'immobile pignorato.

4.14. Provveda l'esperto a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto

in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

Si riportano, nell'allegato alla presente relazione di stima, denominato "Descrizione dei beni pignorati distinti in lotti", le relative descrizioni sintetiche contenenti tutte le informazioni utili ai fini della pubblicazione.

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

Si allega alla presente relazione una copia denominata "Relazione di stima conforme alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07.02.2008".

4. CONCLUSIONI

La sottoscritta, a tal punto, ritiene di aver adempiuto bene e fedelmente all'incarico affidatole, secondo i principi della buona fede al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità e restando a disposizione della S.V.I. per qualsiasi ulteriore chiarimento in merito, porge con stima deferenti saluti.

Alla presente relazione si allegano:

- **BLOCCO A: richieste atti + verbale di sopralluogo**

1. Verbale sopralluogo di primo accesso eseguito presso l'immobile in data 06.06.2022 dal custode Dott. XXXXXXXXXX

2. Richiesta con PEC del 09 giugno 2022 all'ufficio tecnico del Comune di Bisignano (CS) per richiesta documentazione tecnica

3. Pagamento dei diritti di segreteria

■ Verbale sopralluogo di primo accesso eseguito presso l'immobile in data 20.06.2022 dal custode Dott. ■

5. Richiesta con PEC all'Ufficio di Stato Civile del Comune Bisignano (CS)

6. Certificato di stato civile ed estratto di matrimonio dell'esecutato

7. Richiesta con mail del 30 giugno 2022 al notaio Dott. ■, in qualità di notaio delegato del rilascio degli atti del notaio Dott. ■, sospeso

8. Comunicazione alle parti interessate dell'inizio delle operazioni di sopralluogo fissate per le ore 16:00 del 04 agosto 2022 tramite PEC del 30 luglio 2022

9. Verbale di sopralluogo del 04 agosto 2022

10. Lettera di accompagnamento della trasmissione della relazione di stima

• **BLOCCO B: documentazione Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizi Catastali**

1. Estratto di mappa

2. Visura storica dell'immobile di interesse nel catasto fabbricati

3. Visura storica dell'immobile di interesse nel catasto terreni

4. Planimetria catastale

5. Elaborato planimetrico

6. Elenco subalterni

• **BLOCCO C: documentazione Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare e Agenzia delle Entrate di Cosenza**

■ Elenco sintetico di tutte le formalità dell'ispezione meccanizzata per dati anagrafici relativi al signore ■

■ Elenco sintetico di tutte le formalità dell'ispezione meccanizzata per dati anagrafici relativi al signore ■

3. Elenco sintetico di tutte le formalità dell'ispezione meccanizzata per dati anagrafici relativi alla signora ■

4. Nota di trascrizione del 07.04.1990 nn. 222983 R.P. e 8391 R.G

5. Nota di trascrizione del 13.04.2022 nn. 8825 R.P. e 10821 R.G - accettazione tacita di eredità

• **BLOCCO D: documentazione Ufficio Tecnico Comunale**

1. Stralcio dello strumento urbanistico vigente - Comune di Bisignano (CS); Norme tecniche di attuazione – estratto

2. Permesso di costruire n. 79 del 09 dicembre 2013
3. Planimetrie allegate al Permesso di Costruire
- **BLOCCO E: documentazione notarile e giudiziale**
 1. Atto di donazione a rogito notaio ██████████ del 29 novembre 2001, rep. 25098
- **BLOCCO F:**
 1. Planimetria immobile – appartamento - rilevata durante il sopralluogo del 04 agosto 2022
- **BLOCCO G: documentazione fotografica costituita da 21 fotografie**

Rogliano (CS), 02 ottobre 2022

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. ██████████