

TRIBUNALE DI COSENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

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

Esecuzione immobiliare n. 52/2024/R.G.E.I.

**Creditore procedente: BCC Mediocrati - società cooperativa
e per essa, quale mandataria, BCC Gestione Crediti s.p.a.**

Debitore esecutato:

Giudice: Ill.mo Dott. Sicilia Giuseppe

C.T.U.: Ing. Papaianni Francesco

1. PREMESSA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSO CHE

- il Giudice dell'esecuzione Dott. Sicilia Giuseppe, con decreto di nomina dell'esperto, ha nominato quale C.T.U., attraverso notificazione di cancelleria avvenuta in data 02/10/2024, il sottoscritto Ing. Papaianni 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. 52/2024/R.G.E.I. promossa dalla BCC Mediocrati - società cooperativa contro il Sig.
- in data 07/10/2024 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 30 giorni prima dell'udienza (con termine di proroga di 60 giorni poi concesso in data 22/01/2025 e, dunque, fino al 24/03/2025) e ne inviasse copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di

ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, al momento del deposito, concedendo al debitore fino a 20 giorni e ai creditori fino a 10 giorni prima dell'udienza (fissata, poi, per il 09/06/2025) per l'invio di eventuali osservazioni (ai creditori anche in replica al debitore) alla relazione di stima, concedendo al perito termine fino a giorni 5 prima dell'udienza per precisazioni e repliche alle osservazioni svolte al proprio elaborato peritale; il Giudice ha disposto i seguenti controlli preliminari:

- 1) in primo luogo procedere 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 precisando 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;
- 2) in secondo luogo, 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);

- 3) in terzo luogo, precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare, acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine;
- inoltre, il Giudice ha disposto di redigere la perizia di stima secondo lo schema già in uso presso il Tribunale di Cosenza con i precedenti G.E. e, dunque:
- 1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
 - 2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità

di esercizio dell'opzione I.V.A. per l'imponibilità I.V.A. essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

- 3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;
- 4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione; in caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto

- comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;
- 6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;
- 7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia

suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota); l'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

- 8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 9) a determinare il valore degli immobili pignorati; ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato

d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

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

con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. 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;

- 12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
- 13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
- 14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;

- 15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
- con lo stesso decreto è stato assegnato al sottoscritto un fondo spese di euro 500,00, posto provvisoriamente a carico del creditore pignorante;
 - dopo aver effettuato uno studio accurato di tutti i documenti presenti nel fascicolo telematico e dopo avere acquisito la documentazione necessaria a procedere alle fasi successive, in data 18/11/2024, dopo accordi telefonici intercorsi con l'Avv. Tenuta Giuliana, quest'ultima (in qualità di custode) ha inviato al debitore raccomandata A/R per comunicare accesso all'immobile pignorato per la data dell'08/11/2024, ore 15.00; a causa di irreperibilità del debitore, il sottoscritto C.T.U. ha preso contatti per le brevi con il debitore accordandosi per l'accesso congiunto con il custode per la data 12/11/2024, ore 15.30;

- il sottoscritto C.T.U. ha richiesto il fondo spese stabilito dal G.E. a mezzo pec dell'08/11/2024, inviata al difensore costituito del creditore precedente;
- in data 12/11/2024, alle ore 15.30, il sottoscritto C.T.U. si è recato a San Vincenzo La Costa, presso l'immobile pignorato; erano presenti, oltre al sottoscritto C.T.U., il debitore e il custode nominato; il debitore, identificato come da separato verbale redatto dal custode, ha dichiarato che nell'abitazione pignorata abita il proprio nucleo familiare, composto dal debitore stesso e dalla moglie; il sottoscritto C.T.U. ha eseguito rilievi fotografici relativi all'immobile, per almeno un fotogramma per ogni ambiente di cui si compone e per la precisione sono state effettuate n. 44 fotografie complessive; dopo di che il sottoscritto C.T.U. ha effettuato i rilievi metrici dell'immobile, che si dispone su tre livelli (piano seminterrato, piano terra e piano primo); per ciascun livello è stato realizzato lo schema grafico in pianta e sono state eseguite vaste misurazioni, come si può evincere dagli schemi grafici in pianta riportati in allegato al verbale di sopralluogo (allegato n. 2 della presente); non sono stati osservati segni di cedimenti strutturali o qualche quadro fessurativo presso gli elementi strutturali; nel corso del sopralluogo sono state constatate alcune macchie di umidità presenti all'interno del soggiorno-pranzo al piano terra; è stato rilevato altresì che sono presenti

gli impianti tecnologici di base, che gli infissi sono in alluminio, che le porte interne in legno e che la pavimentazione è stata eseguita con mattonelle di ceramica; le operazioni peritali concernenti il sopralluogo presso l'abitazione pignorata hanno avuto termine alle ore 18.00; il verbale di sopralluogo si compone di n. 2 pagine scritte a mano dal C.T.U., a cui sono state allegato n. 3 pagine dove sono riportati gli schemi grafici redatti dal sottoscritto C.T.U. durante il sopralluogo e dove sono state annotate tutte le misurazioni effettuate nel corso dello stesso sopralluogo;

- in data 14/11/2024 il creditore procedente ha provveduto al versamento del fondo spese richiesto dal sottoscritto C.T.U.;
- con decreto del 22/01/2025, a seguito di udienza del 20/01/2025 con cui è stato disposto il rinvio all'udienza del 09/06/2025, il G.E. ha concesso al sottoscritto C.T.U. una proroga di 60 giorni per il deposito della relazione peritale;
- a seguito di prenotazione di appuntamento, in data 27/02/2025 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 accesso alla scheda planimetrica catastale dell'immobile oggetto di pignoramento e all'elaborato planimetrico catastale (già redatta nei precedenti giorni), protocollo n.

CS0034225/2025; è presente solo la scheda planimetrica relativa all'abitazione pignorata (allegato n. 3 della relazione), mentre non è presente in banca dati catastale l'elaborato planimetrico catastale; la scheda planimetrica catastale dell'abitazione è stata rilasciata dall'Agenzia delle Entrate nella stessa data del 27/02/2025; tale documentazione è stata richiesta al fine di effettuare verifiche di regolarità e conformità catastale dell'immobile pignorato;

- in data 27/02/2025 il sottoscritto C.T.U. ha effettuato, a seguito di prenotazione effettuata il 22/02/2025 e di compilazione della richiesta di accesso alla visura catastale, presso la Direzione Provinciale di Cosenza dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale - Territorio, visura catastale storica dell'immobile oggetto di pignoramento, protocollata al n. CS0034204/2025, ottenendo il rilascio di tale visura e il relativo prospetto di liquidazione (n. 4307 del 27/02/2025); visura catastale storica e relativo prospetto di liquidazione sono riportati all'allegato n. 4 della presente;
- in data 08/03/2025 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 5 della presente) è stata trasmessa telematicamente alla Direzione Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di

- Cosenza nella stessa data dell'08/03/2025 ed è stata protocollata in data 10/03/2025 al n. 50104;
- in data 09/03/2025 il sottoscritto C.T.U. ha richiesto al Sig. _____ di fornire il titolo di provenienza dell'immobile pignorato; prontamente il Sig. _____ ha fornito al sottoscritto C.T.U. l'atto di compravendita per Notaio Pantano, rep. 125903, stipulato il 29/08/1990, e la relativa nota di trascrizione (allegato n. 6 della presente);
 - in data 11/03/2025 il sottoscritto C.T.U. ha depositato, presso l'Ufficio Tecnico - Area Tecnica del Comune di San Vincenzo La Costa, richiesta di accesso agli atti e di documentazione tecnica riguardante l'immobile pignorato; 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.) sia con riferimento agli identificativi catastali, sia con riferimento al nominativo del debitore e ai nominativi dei precedenti proprietari dell'immobile; tale richiesta, protocollata al n. 759/2025 del Comune di San Vincenzo La Costa, è riportata all'allegato n. 7 della presente relazione;
 - in data 13/03/2025 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 all'immobile oggetto di pignoramento, protocollata al n. CS22603/2025 e precedentemente redatta dal sottoscritto; tale richiesta è stata subito evasa dal suddetto ufficio, nella stessa data 13/03/2025, e così il sottoscritto ha ricevuto l'ispezione ipotecaria dell'immobile pignorato (ispezione ipotecaria n. CS22605/3) e il relativo prospetto di liquidazione n. 6368 del 13/03/2025, quietanza di pagamento n. 271/145 del 13/03/2023; l'ispezione ipotecaria e il relativo prospetto di liquidazione sono riportati all'allegato n. 8 della presente;

- in data 18/03/2025 è pervenuta, a mezzo pec, comunicazione da parte dell'Ufficio Tecnico di San Vincenzo La Costa (allegato n. 9 della presente) dove viene riportato che nessun titolo edilizio è stato reperito con riferimento all'immobile pignorato, che lo stesso è stato realizzato in epoca antecedente al 1967 e che si trova in zona A "centro storico";
- in data 20/03/2025 l'Agenzia delle Entrate di Cosenza ha inviato al sottoscritto C.T.U., a mezzo pec, l'attestazione richiesta dallo scrivente nella precedente data 08/03/2025; in tale attestazione (allegato n. 10 della presente) è riportato che, sulla base di quanto risulta dalle informazioni acquisite dalle interrogazioni dell'Anagrafe Tributaria, non risulta alcun contratto di locazione o altri vincoli locativi registrati e riguardanti l'immobile pignorato;

- in data 21/03/2025, dal momento che il creditore precedente non ha depositato in atti certificato di stato civile dell'esecutato, il sottoscritto C.T.U. ha depositato, presso agli Uffici Anagrafe e Stato Civile - Area Amministrativa e Demografica del Comune di San Vincenzo La Costa, richiesta certificati di residenza, di stato civile e di stato di famiglia con riferimento al debitore esecutato (allegato n. 11 della presente), protocollata al n. 886/2025 del Comune di San Vincenzo La Costa;
- nella stessa data 21/03/2025 gli stessi uffici dell'Anagrafe e Stato Civile del Comune di San Vincenzo La Costa hanno rilasciato: certificato di stato di famiglia, certificato di residenza, certificato anagrafico di stato civile e certificato anagrafico di nascita (allegato n. 12 della presente).

TUTTO CIÒ PREMESSO

il C.T.U., esaminati gli atti depositati nel fascicolo telematico ed operato lo studio degli stessi, effettuati il sopralluogo e le operazioni tecniche presso l'immobile pignorato, effettuate le necessarie ricerche, in particolare presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Cosenza (attestazione sulla mancanza di contratti di locazione e vincoli locativi), presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio (visura catastale storica, ispezione ipotecaria e scheda planimetrica riportate in allegato), esaminato il titolo di proprietà della parte debitrice riguardante l'immobile oggetto di pignoramento (allegato n. 6), avendo eseguito delle verifiche di carattere

urbanistico e l'inquadramento urbanistico dell'immobile pignorato, avendo effettuato l'inquadramento territoriale dell'immobile pignorato e l'individuazione del codice O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate (allegato n. 13), effettuate vaste indagini di mercato al fine di stabilire il valore più probabile di mercato ed avendo raccolto ed elaborato le quotazioni O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate (allegato n. 14) e le offerte relative ad annunci immobiliari (allegato n. 15), avendo redatto gli elaborati grafici di cui agli allegati n. 16 e la documentazione fotografica di cui all'allegato n. 17, avendo predisposto altresì il foglio riassuntivo (allegato n. 18),

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 del bene per il quale 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 l'immobile sito in San Vincenzo La Costa (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. Girolimini Luca; tale certificazione riporta la data 11/03/2024.

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

- porzione immobiliare sita in Comune di San Vincenzo La Costa (CS) via Costa n. 51, piano S--T--1 riportata in catasto fabbricati del predetto Comune al Foglio 15 Particella 205 Subalterno 2 - categoria A/4, classe 1, vani 2,5, rendita euro 56,81.

Nella stessa certificazione notarile è riportato che, nel ventennio preso in esame, fino alla data di aggiornamento del giorno 8 marzo 2024, si rilevano le seguenti provenienze:

- l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, è nella titolarità del signor

per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1,
pervenuta dai coniugi, in regime di comunione,

in forza di giusti e legittimi titoli antecedenti al ventennio; precisamente si fa riferimento all'atto di compravendita a rogito Notaio Pantano Armando rep. n. 125903 del 29/08/1990, trascritto in data 08/09/1990 ai nn. 232298 R.P. e 19746 R.G..

Nel ventennio preso in esame l'immobile pignorato ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto a rogito notaio Carlo Viggiani in data 06/02/2007 rep. n. 70606/24401, iscritta il giorno 07/02/2007 ai nn. 912 R.P. e 5356 R.G.; ipoteca di euro 110.000,00, a garanzia della somma di euro 55.000,00, durata 15 anni; a favore: Banca di Credito Cooperativo San Vincenzo La Costa - società cooperativa, sede San Vincenzo La Costa (CS), codice fiscale 00112890785; contro: sopra generalizzato;
- atto esecutivo - verbale di pignoramento immobili - Pubblico Ufficiale - Ufficiale Giudiz. Unep C/o il Tribunale di Cosenza in data 10/02/2024, rep. n. 307, trascritto a Cosenza in data 29/02/2024 ai nn. 5439 R.P. e 6578 R.G.; a favore: Credito Cooperativo Mediocrati - società cooperativa, sede Rende (CS), codice fiscale 02300410780; contro: sopra generalizzato.

I dati catastali del bene immobile pignorato, dalle verifiche effettuate dal sottoscritto C.T.U. attraverso la richiesta e il rilascio della visura catastale storica presso l'Agenzia delle Entrate, risultano completi e corretti, rispetto alla certificazione redatta dal Notaio Dott. Girolimini Luca, ovvero: foglio 15, particella 205, subalterno 2, categoria A/4 di classe 1, consistenza vani 2,5, rendita euro 56,81, indirizzo Via Costa n. 51, piano S-T-1.

Per quanto sopra riportato, la certificazione notarile copre abbondantemente il ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento (dall'08/09/1990, data di trascrizione dell'atto di compravendita per Notaio Pantano Armando, rep. n. 125903 del 29/08/1990, al 29/02/2024, data di trascrizione del pignoramento di specie).

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

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

Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto a disaminare tutti i documenti depositati, a richiedere l'atto di compravendita attraverso cui la parte debitrice ha acquistato l'immobile pignorato, a richiedere (presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza) la

scheda planimetrica catastale dell'immobile pignorato (cioè l'accatastamento) e la visura catastale storica.

Si può affermare, dalla disamina dei documenti presenti in banca dati catastale, che l'immobile oggetto di pignoramento è:

- 1) un'abitazione di tipo popolare (categoria catastale A/4 di classe 1), disposta su tre livelli (piani seminterrato, terra e primo), sita in San Vincenzo La Costa (CS) alla Via Costa 51 e riportata al N.C.E.U. al foglio 15, particella 205, subalterno 2, consistenza catastale vani 2,5, rendita euro 56,81.

Dal sopralluogo effettuato il sottoscritto C.T.U. ha potuto constatare che gli interni dell'abitazione di cui sopra sono disposti su tre livelli, il piano seminterrato, il piano terra e piano primo. Si è potuto rilevare che l'indirizzo esatto dell'ingresso del piano terra è Via Costa n. 61 (anziché 51) e che è presente altro ingresso da Via Fontana n. 51 (si veda la documentazione fotografica redatta dal sottoscritto C.T.U., allegato n. 17 della presente). L'indirizzo Via Costa n. 61 peraltro coincide con quello di residenza del debitore esecutato, così come si può evincere dalle certificazioni rilasciate dal Comune di San Vincenzo La Costa di cui all'allegato n. 12 della presente.

Sempre per quanto riguarda l'abitazione non vi alcuna conformità tra ciò che è raffigurato nella scheda planimetrica catastale (allegato n. 3 della presente) e quanto rilevato dal sottoscritto C.T.U..

Dunque, è necessario predisporre un aggiornamento catastale (attraverso pratica Do.C.Fa.) per rappresentare correttamente lo stato di fatto e attuale dell'immobile pignorato.

L'esatta rappresentazione grafica è, in ogni caso, quella redatta dal sottoscritto C.T.U., così per come riportato negli elaborati grafici allegati alla presente (allegato n. 16); l'abitazione pignorata è accessibile da strade comunali, in particolare da Via Fontana (lato sud-est dell'immobile) e da Via Costa (lato nord-ovest dell'immobile); da Via Fontana si accede al piano seminterrato, da Via Costa al piano terra, come indicato negli elaborati grafici allegati.

Inoltre, il corpo avanzato del piano terra, dove è presente il bagno, è stato realizzato certamente in epoca posteriore rispetto al resto del fabbricato.

Non è nemmeno presente l'elaborato planimetrico catastale.

Per quanto sopra riportato, si necessita quantomeno procedere all'aggiornamento catastale, depositando presso l'Agenzia delle Entrate la pratica Do.C.Fa. a firma di un tecnico abilitato che può essere designato anche nel sottoscritto C.T.U..

Riguardo alla formazione di più lotti per la vendita il sottoscritto C.T.U. fa rilevare che l'abitazione, seppure accessibile da due ingressi posti a piano seminterrato e a piano terra, presenta una superficie abbastanza esigua per ciascun piano; tra l'altro il piano seminterrato non presenta caratteristiche

dimensionali e funzionali (essendo quasi del tutto allo stato rustico) tali da farne costituire un'unità immobiliare indipendente da vendere come lotto a sé stante.

Pertanto, per la procedura di esecuzione immobiliare in questione l'abitazione pignorata viene indicata, nella sua interezza, con il lotto di vendita n. 1.

2.3. Secondo quesito: descrizione sommaria del bene, enunciazione delle caratteristiche oggettive dell'immobile 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.

Abitazione oggetto di pignoramento.

Il bene pignorato, costituente un'abitazione disposta su tre livelli ed indipendente, con annessa corte di fabbricato, è sito in San Vincenzo La Costa ed è riportato in Catasto Fabbricati al foglio 15, particella 205, subalterno 2.

L'abitazione è sita in San Vincenzo La Costa, accessibile sia da Via Costa n. 61 (attraverso vicolo comunale) sia da Via Fontana n. 51 (percorrendo corte esclusiva privata dell'immobile); dall'ingresso di Via Costa si accede al piano terra attraverso portone in legno, dall'ingresso di Via Fontana si accede al piano

seminterrato attraverso portoncino in ferro e vetro retinato; si tratta di un'abitazione indipendente, che non fa parte di alcun condominio e i suoi interni sono disposti su tre livelli: piano seminterrato, piano terra e piano primo. Negli elaborati grafici redatti dal sottoscritto C.T.U. sono rappresentati graficamente i tre livelli dell'abitazione.

Il fabbricato di cui fa parte l'abitazione è stato realizzato in epoca certamente anteriore al 1967; l'accurata ispezione visiva condotta dal sottoscritto C.T.U. permette di affermare che l'epoca di costruzione dell'abitazione risale almeno al secondo dopoguerra. Successivamente non sono stati richiesti o rilasciati altri titoli autorizzativi né è stato rilasciato dal Comune il certificato di agibilità/abitabilità. Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto a richiedere documentazione tecnica del bene pignorato presso gli uffici comunali, ma, come si può evincere da comunicazione dell'ufficio tecnico (allegato n. 9 della presente), non è stato reperito alcun documento.

Le strutture dell'abitazione pignorata sono in muratura portante, con spessore delle murature portanti compreso tra 60 cm e 80 cm; le tramezzature divisorie sono realizzate in laterizio forato e presentano uno spessore variabile tra 11 cm e 18 cm. Il pavimento è realizzato con mattonelle di ceramica, così come il rivestimento di bagni e cucine; gli infissi sono in alluminio, le porte interne sono in legno. Per quanto concerne l'impianto termico è presente caldaia installata al piano seminterrato, che alimenta i radiatori presenti a parete non isolata; è altresì

presente termocamino a piano terra; la cucina a piano terra è alimentata attraverso bombola a gas. È altresì presente impianto di climatizzazione con due apparecchi di climatizzazione montati al piano terra e al primo piano. L'abitazione è dotata di impianto elettrico, TV ed idrico-sanitario, con adduzioni e scarichi presenti presso la cucina e i bagni.

L'abitazione, disposta su tre livelli, consta di: vano allo stato rustico (con superficie utile di mq 25,42), bagno (con superficie utile di mq 5,66) e corte esterna con superficie pari a 27,76, al piano seminterrato; soggiorno-pranzo (con superficie utile di mq 29,55), cucina (con superficie utile di mq 4,22), w.c. (con superficie utile di mq 4,70), altro soggiorno (con superficie utile di mq 30,73) con annesso balcone di mq 1,89, bagno (con superficie di mq 7,11) e gradini di accesso esterni al piano terra con superficie di mq 3,48, al piano terra; stanza da letto matrimoniale (con superficie calpestabile di mq 28,84) con annesso balcone di mq 1,01, al piano primo; oltre ingombro scala di mq 4,56 utili.

L'altezza è variabile tra m 2,86 e m 2,89 al piano seminterrato (solai orizzontali), tra m 3,54 e m 3,59 al piano terra (solai orizzontali) e tra m 2,08 e m 3,33 al piano primo (solaio in pendenza).

Ai fini della superficie commerciale dell'abitazione il vano allo stato rustico a piano seminterrato viene computato solo al 25%, la corte esterna posta a piano seminterrato viene computata al 20% e i balconi e i gradini esterni vengono computati per un 1/3 rispetto alla loro superficie; tutte le altre superfici vengono

comutate al 100%. La superficie lorda interna del piano terra è di mq 96,47, da computare al 100%, così come anche la superficie lorda interna del piano primo pari a mq 45,32. La superficie lorda interna del piano seminterrato è in totale pari a mq 44,38, di cui mq 8,08 afferiscono al bagno da computare al 100% e mq 36,30 afferiscono al vano rustico da computare per il 25%. La corte esterna del piano seminterrato presenta superficie di mq 27,76 da computare al 20%. Le superfici del balcone del piano terra di mq 1,89, dei gradini di accesso al piano terra di mq 3,48 e del balcone del piano primo di mq 1,01 vengono computate per 1/3.

Per quanto sopra riportato, la superficie commerciale complessiva dell'abitazione è di mq 166,63.

L'abitazione è dotata dei seguenti impianti: idrico-sanitario, con attacchi e scarichi presenti presso la cucina e i due bagni; elettrico, con almeno un punto luce, diverse prese (comprese prese TV) ed interruttori per ogni ambiente; termico, con riscaldamento generato da caldaia e da termocamino e apparecchi di emissione interna (radiatori) a parete; telefonico.

L'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione e si presenta in buone condizioni statiche; sono presenti solo alcune macchie di umidità al piano terra, tuttavia facilmente eliminabili.

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 un privato cittadino.

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.

L'abitazione, anche per come dichiarato nell'atto di compravendita a rogito del Notaio Pantano Armando, rep. n. 125903, del 29/08/1990, trascritto in data 08/09/1990 ai nn. 232298 R.P. e 19746 R.G., e per come verificato dal sottoscritto C.T.U. mediante accurata ispezione visiva effettuata nel corso del sopralluogo del 12/11/2024, è stata realizzata in epoca anteriore al 2 settembre 1967. Presso il Comune di San Vincenzo La Costa non è stata reperita alcuna documentazione tecnica né alcun titolo autorizzativo successivo alla data 02/09/1967 e non è stato rilasciato mai né richiesto alcun certificato di agibilità/abitabilità, benché non obbligatorio per i fabbricati realizzati prima della data 02/09/1967.

Presumibilmente, dalla ispezione visiva effettuata si può affermare che la costruzione risale almeno al secondo dopoguerra e più probabilmente ai primi del Novecento.

Solo per quanto concerne il corpo avanzato del piano terra ove è sito il bagno del piano terra si può affermare che tale corpo sia stato realizzato in epoca successiva al 02/09/1967, anche se non è possibile reperire alcun documento ufficiale che possa dimostrare questa circostanza.

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.

Per come illustrato dal sottoscritto C.T.U. nel precedente paragrafo 2.4 il fabbricato di cui fa parte l'abitazione pignorata è stato realizzato prima del 02/09/1967.

Tale affermazione trova conferma anche dal fatto che la scheda planimetrica catastale era stata presentata già negli anni '40.

Solo il corpo avanzato dove è presente il bagno del piano terra potrebbe costituire un abuso edilizio, ma l'abuso edilizio non è dimostrabile né è stato mai emesso dal Comune di San Vincenzo La Costa un qualche provvedimento di demolizione o di invito a sanare l'eventuale abuso edilizio.

Tuttavia, dall'ispezione visiva accurata compiuta dal sottoscritto C.T.U. è molto probabile che tale corpo avanzato sia stato costruito dopo il 02/09/1967, anche se non è possibile reperire alcun documento ufficiale che possa dimostrare questa circostanza.

Per tener conto dei vizi occulti il sottoscritto C.T.U. ha abbattuto del 15% forfettario il valore commerciale dell'immobile rispetto al valore di base.

Bisogna comunque procedere all'aggiornamento catastale con pratica Do.C.FA., il cui costo è di circa euro 730,00 per onorari e di euro 70,00 di tributi catastali da versare all'Agenzia delle Entrate per l'aggiornamento.

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 l'abitazione rappresenta immobile censito 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 fabbricato e non di terreno.

Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto a richiedere presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza, in data 27/02/2025, copia della scheda planimetrica in atti del catasto e copia dell'elaborato planimetrico catastale al fine di poter stabilire la conformità della situazione catastale dell'immobile pignorato rispetto a quella reale riscontrata dal sottoscritto C.T.U. nel corso del sopralluogo effettuato.

Come già evidenziato nel paragrafo 2.2 della presente non è stato presentato l'elaborato planimetrico catastale (bisogna aggiungere, tuttavia, che all'epoca dell'acatastamento la presentazione dell'elaborato planimetrico non era obbligatoria). Si necessita, invece, dell'aggiornamento della scheda planimetrica catastale attraverso la pratica Do.C.Fa.; l'ammontare di tale pratica può essere stimato in euro 800,00 complessivi, di cui euro 730,00 circa per onorari del tecnico abilitato (che può essere designato anche nel sottoscritto C.T.U.) ed euro 70,00 per tributi catastali, come illustrato altresì nel precedente paragrafo 2.5.

2.7. Sesto quesito: identificazione catastale dell'immobile 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.

L'immobile pignorato, sito in San Vincenzo La Costa, è identificato (in catasto fabbricati) catastalmente con i seguenti dati:

a) foglio 15, particella 205, subalterno 2, categoria A/4 di classe 1, piani seminterrato, terra e primo, consistenza vani 2,5, rendita catastale euro 56,81.

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

Sono necessarie operazioni per l'aggiornamento catastale, dato che vi sono delle difformità rispetto alla scheda planimetrica catastale presente in banca dati catastale. A tal proposito il sottoscritto ha provveduto, in data 27/02/2025, ad acquisire la scheda planimetrica catastale (si veda l'allegato n. 3 della presente

relazione) presente in banca dati, oltre che, nella data 27/02/2025, ad acquisire la visura catastale storica dell'immobile pignorato (si veda l'allegato n. 4 della presente).

Il sottoscritto ha, altresì, provveduto a redigere gli elaborati grafici di cui all'allegato n. 16 della presente, che rappresenterebbero le schede planimetriche di aggiornamento da depositare in catasto. Le operazioni di aggiornamento catastale da eseguire sono di diversa distribuzione degli spazi interni e di esatta rappresentazione grafica, oltre che di ampliamento. Per rendere esaustivo e completo l'aggiornamento catastale bisognerà compilare la pratica Do.C.Fa da parte di un tecnico abilitato.

L'esatta rappresentazione grafica dell'immobile è quella redatta dal sottoscritto; vi è da fare rilevare, infatti, che non vi è conformità sia per quanto riguarda alcuni tramezzi interni, sia per quanto riguarda la destinazione d'uso degli ambienti, oltre che per la diversa posizione di alcune finestre e oltre l'ampliamento del bagno del piano terra. L'esatta rappresentazione grafica è, in ogni caso, quella redatta dal sottoscritto C.T.U., così per come riportato negli elaborati grafici allegati alla presente.

È da aggiornare sia la categoria catastale (più propriamente A/3 e non l'attuale A/4), sia la consistenza (vani 5 e non vani 2,5 come attualmente riportato) con conseguente aumento della rendita catastale. È da aggiornare altresì il numero civico in visura catastale (da Via Costa civico 51 a Via Costa civico 61).

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

L'esecutato (per i diritti di piena proprietà di 1/1), all'atto della notifica del pignoramento, era intestatario del bene pignorato in forza di atto regolarmente trascritto. Il titolo di proprietà è rappresentato dall'atto di compravendita a rogito del Notaio Pantano Armando, n. repertorio 125903 e n. raccolta 16959, del 29/08/1990, registrato a Cosenza il 12/09/1990 al n. 3896 serie 1, trascritto presso la Conservatoria di Cosenza in data 08/09/1990 ai nn. 232298 R.P. e 19746 R.G., attraverso cui il Sig.

per i diritti pari a 1/1,

acquistava la piena proprietà dell'immobile di cui alla procedura.

Non vi sono altri comproprietari indivisi dell'immobile in questione.

Per come ampiamente motivato in risposta al primo quesito, il bene pignorato non risulta comodamente divisibile; dunque, il bene pignorato rappresenta un unico lotto di vendita.

Pertanto, non viene predisposta la bozza di progetto divisionale. Le motivazioni principali di tale scelta sono ampiamente riportate al paragrafo 2.2 della presente.

2.9. Ottavo quesito: verifica dell'esatta provenienza del bene pignorato 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.

Il bene pignorato, come già illustrato nel precedente paragrafo 2.8, è pervenuto all'esecutato con atto di compravendita a rogito del Notaio Pantano Armando

del 29/08/1990, repertorio 125903, trascritto presso la Conservatoria di Cosenza in data 08/09/1990 ai nn. 232298 R.P. e 19746 R.G..

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 dell'immobile in questione e da tutte le vicende relative al ventennio precedente all'atto di pignoramento, non risulta gravare sull'immobile pignorato 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 o usi civici.

Con riguardo all'immobile oggetto di pignoramento sono state riscontrate, come si può evincere da ispezione ipotecaria effettuata dal sottoscritto in data 13/03/2025, le seguenti ipoteche e trascrizioni:

- ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto a rogito notaio Carlo Viggiani in data 06/02/2007 rep. n. 70606/24401, iscritta il giorno 07/02/2007 ai nn. 912 R.P. e 5356 R.G.; ipoteca di euro 110.000,00, a garanzia della somma di euro 55.000,00, durata 15 anni; a favore: Banca di Credito Cooperativo San Vincenzo La Costa - società

cooperativa, sede San Vincenzo La Costa (CS), codice fiscale 00112890785;

contro: sopra generalizzato;

- atto esecutivo - verbale di pignoramento immobili - Pubblico Ufficiale - Ufficiale Giudiz. Unep C/o il Tribunale di Cosenza in data 10/02/2024, rep. n. 307, trascritto a Cosenza in data 29/02/2024 ai nn. 5439 R.P. e 6578 R.G.; a favore: Credito Cooperativo Mediocrati - società cooperativa, sede Rende (CS), codice fiscale 02300410780; contro: sopra generalizzato.

Dalle interrogazioni dell'Anagrafe Tributaria (si veda allegato n. 10 della presente) non risulta alcun contratto di locazione o altri vincoli locativi registrati e riguardanti l'immobile pignorato. Non vi sono altri oneri, pesi, servitù e passaggi se non quelli già indicati in precedenza.

2.10. Nono quesito: determinazione del valore commerciale del bene pignorato. 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.

Abitazione pignorata.

Il bene pignorato è sito in San Vincenzo La Costa (CS) alla Via Costa n. 61, a circa 120 m dalla casa municipale e a circa 150 m dal centro del territorio comunale.

L'abitazione dista circa 20 km dal capoluogo di provincia, Cosenza, ed è raggiungibile da esso attraverso l'autostrada A2 del Mediterraneo (uscendo allo svincolo di Rende - Cosenza nord) e poi percorrendo le strade provinciali SP241 e SP91. L'immobile dista circa 12 km da Quattromiglia di Rende e circa 6 km dal vicino Comune di San Fili. L'Università della Calabria dista circa 11,5 km.

La zona in cui è sita l'abitazione oggetto di pignoramento è provvista di tutte le opere di urbanizzazione primarie e secondarie e, quindi, vi è la presenza della rete idrica e fognaria, della rete di illuminazione pubblica, della rete di distribuzione del metano, di strade e parcheggi.

Nelle immediate vicinanze sono presenti molti servizi, luoghi di culto religioso ed attività commerciali e produttive: ufficio postale, Istituto Comprensivo (plessi scuola dell'infanzia, scuola primaria e scuola secondaria di I grado), una

farmacia, locali di ristorazione, aziende agricole, tabaccheria, laboratori artigianali di vario genere, officine.

L'abitazione è disposta su tre livelli (piano seminterrato, piano terra e piano primo); è accessibile percorrendo la strada comunale Via Costa (al piano terra) e la strada comunale Via Fontana (al piano seminterrato) percorrendo da quest'ultima la corte esclusiva privata dell'abitazione.

Per effettuare una valutazione il più possibile equa ed oggettiva di tale abitazione si è tenuto conto dei prezzi di mercato correnti praticati in San Vincenzo La Costa (CS) per fabbricati ad uso abitativo di caratteristiche analoghe, siti nella stessa zona dell'immobile oggetto di stima o in zona simile. Il sottoscritto C.T.U. ha effettuato vaste indagini di mercato presso le agenzie immobiliari e presso i siti internet delle principali aziende che operano sul mercato immobiliare (

) 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 (allegato n. 14 della presente), dal secondo semestre dell'anno 2021 al primo semestre dell'anno 2024 (ultimo semestre pubblicato disponibile), facendo riferimento alla zona di riferimento centrale di San Vincenzo La Costa (codice zona B1, che include anche la zona di cui fa parte l'abitazione) e ad abitazioni di tipo economico (si ricorda che la categoria catastale dell'immobile è A/4 di classe 1, ma è più propria la categoria A/3 - abitazioni di tipo economico).

Dall'analisi dei dati raccolti è stato riscontrato, dal sottoscritto C.T.U., che il valore minimo registrato nell'ultimo triennio per abitazioni economiche, site nella stessa zona dell'abitazione oggetto di pignoramento, è stato di euro 470,00/mq, mentre il valore massimo registrato nell'ultimo triennio per abitazioni economiche, site nella stessa zona dell'abitazione oggetto di pignoramento, è stato di euro 690,00/mq. Il valore medio riscontrato nell'ultimo triennio tra tutti i valori registrati per abitazioni economiche e civili è stato di euro 580,00/mq. Tuttavia, per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene e per i dettagli costruttivi riscontrati è congruo fare riferimento al valore medio dei minimi registrati per ciascuno degli ultimi sei semestri con riferimento ai quali il sottoscritto C.T.U. ha raccolto i dati; tale media dei valori minimi registrati è di euro 481,67/mq.

Il sottoscritto C.T.U., tra i numerosi annunci immobiliari presenti per abitazioni site in San San Vincenzo La Costa, ha individuato cinque immobili (allegato n.

15 della presente) con caratteristiche analoghe e siti nella stessa zona dell'abitazione oggetto di pignoramento:

- 1) casale in Via Costa, San Vincenzo La Costa, prezzo di vendita euro 31.000,00, mq 100,00, valore unitario euro 310,00/mq;
- 2) terra tetto unifamiliare, Via Albano, San Vincenzo La Costa, prezzo di vendita euro 107.000,00, mq 335,00, valore unitario euro 319,40/mq;
- 3) quadrilocale in Via Rue Morts 16, San Vincenzo La Costa, prezzo di vendita euro 75.000,00, mq 167,00, valore unitario euro 449,10/mq;
- 4) quadrilocale in Via Chiesa 26, San Vincenzo La Costa, prezzo di vendita euro 89.000,00, mq 120,00, valore unitario euro 741,67/mq;
- 5) villa a schiera in Via G. Marconi 28, San Vincenzo La Costa, prezzo di vendita euro 159.000,00, mq 237,00, valore unitario euro 670,89/mq.

Il prezzo medio offerto per tali abitazioni è di euro 498,21/mq, di poco superiore rispetto al prezzo medio tra i minimi valori tratti dall'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate (euro 481,67/mq), che contiene un numero di dati certamente superiore e, quindi, offre una maggiore attendibilità.

Si può fare riferimento al valore medio tra quelli registrati dall'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate e quelli degli annunci delle offerte immobiliari (media tra euro 481,67/mq ed euro 498,21/mq), pari a euro 489,94/mq. Applicando un abbattimento forfettario del 15% su tale valore unitario base di riferimento, si perviene ad un valore unitario stimato per il bene in questione di euro 416,45/mq (euro 489,94 moltiplicato 0,85).

Ricordando che la superficie commerciale complessiva è di mq 166,63 (come calcolato nel paragrafo 2.3 della presente), **si ottiene un valore complessivo stimato di euro 69.391,07** (euro 416,45/mq moltiplicato mq 166,63).

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, l'immobile pignorato non è divisibile in natura.

Pertanto, all'atto di vendita l'abitazione si indica come unico lotto di vendita (n. 1), il cui valore è stato stimato in euro 69.391,07.

2.12. Undicesimo quesito: accertamento dello stato di possesso del bene e di vincoli ed oneri, anche di natura condominiale. Accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la

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

L'immobile in questione è pervenuto all'esecutato con atto di compravendita a rogito del Notaio Pantano Armando, n. repertorio 125903 e n. raccolta 16959, del 29/08/1990, registrato a Cosenza il 12/09/1990 al n. 3896 serie 1, trascritto

presso la Conservatoria di Cosenza in data 08/09/1990 ai nn. 232298 R.P. e 19746 R.G..

Sugli immobili grava il pignoramento di specie.

Con riferimento all'immobile pignorato, dall'interrogazione all'Anagrafe Tributaria, non risulta alcun contratto di locazione né alcun vincolo locativo.

Dalla documentazione in atti non risultano gravare vincoli di natura condominiale.

Una delle spese fisse con riferimento all'immobile pignorato 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 San Vincenzo La Costa e dipendente sia dal numero di occupanti che dalla superficie dell'immobile.

Per quanto riguarda I.M.U. e T.A.S.I., per l'immobile pignorato 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 l'immobile pignorato.

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 12/11/2024. In particolare, nell'allegato n. 16 della presente, sono riportate le piante dell'abitazione, in scala 1:100, con la destinazione d'uso di ciascun ambiente e con le quotature.

La documentazione fotografica, raffigurante l'abitazione per almeno un fotogramma per ciascun ambiente di cui si compone la stessa, è riportata all'allegato n. 17 della presente.

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

Il sottoscritto C.T.U., dalla disamina dei certificati di residenza, di stato civile e di famiglia (allegati n. 12) ha potuto constatare che il debitore è residente in San Vincenzo La Costa alla Via Costa n. 61.

Tale indirizzo è coincidente con l'indirizzo del bene pignorato e, dunque, per l'esecutato il bene costituisce abitazione principale.

All'interno dell'abitazione in questione abita, oltre all'esecutato, anche la moglie del debitore, per come si può evincere dal certificato di stato di famiglia allegato.

Da quanto emerso attraverso le operazioni peritali svolte dal sottoscritto C.T.U. e, in particolare, con riferimento all'interrogazione effettuata all'Anagrafe Tributaria, non vi è alcun contratto di locazione o vincoli locativi riguardanti gli immobili pignorati.

Piane Crati (CS), lì 23/03/2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Papianni Francesco

ELENCO ALLEGATI:

- 1) richiesta fondo spese;
- 2) verbale di sopralluogo 12 novembre 2024;
- 3) scheda planimetrica catastale;
- 4) visura catastale storica e relativo prospetto di liquidazione;
- 5) richiesta attestazione Agenzia Entrate per verifica presenza di vincoli e contratti locativi;
- 6) atto di compravendita per Notaio Pantano rep. 125903 - titolo di provenienza;
- 7) richiesta di documentazione tecnica depositata presso Comune di San Vincenzo La Costa;
- 8) ispezione ipotecaria e relativo prospetto di liquidazione;
- 9) comunicazione Area Tecnica Comune San Vincenzo La Costa;
- 10) attestazione Agenzia delle Entrate per assenza vincoli e contratti locativi;
- 11) richiesta di certificati di stato civile, di residenza e stato di famiglia del debitore esecutato;
- 12) certificazioni rilasciate da Uffici Anagrafe e Stato Civile Comune di San Vincenzo La Costa;
- 13) inquadramento territoriale ed individuazione codice O.M.I. Agenzia delle Entrate;
- 14) quotazioni O.M.I. Agenzia delle Entrate;
- 15) annunci di offerte immobiliari;
- 16) elaborati grafici redatti dal C.T.U.;
- 17) documentazione fotografica;
- 18) foglio riassuntivo.

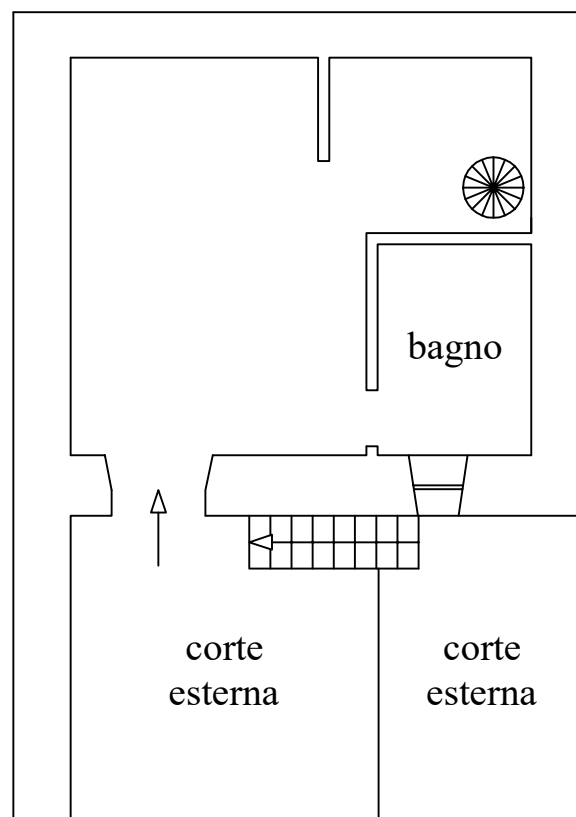
INDICE

1. PREMESSA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO	pag. 1
2. SVOLGIMENTO INCARICO DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO	pag. 17
2.1. Verifiche preliminari: verifica della completezza della documentazione e descrizione sommaria del bene per il quale la documentazione è valida e completa.....	pag. 17
2.2. Primo quesito: identificazione del bene, dei confini e dei dati catastali; formazione, ove opportuno, dei lotti.....	pag. 20
2.3. Secondo quesito: descrizione sommaria del bene, enunciazione delle caratteristiche oggettive dell'immobile e possibilità di vendita immobiliare soggetta ad I.V.A	pag. 23
2.4. Terzo quesito: indicazione, per le costruzioni iniziate prima del 02/09/1967, della data di inizio della costruzione.....	pag. 27
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. 28
2.6. Quinto quesito: acquisizione del certificato di destinazione urbanistica	pag. 30
2.7. Sesto quesito: identificazione catastale dell'immobile e rispondenza con i dati specificati nell'atto di pignoramento; acquisizione della scheda catastale.....	pag. 31

2.8. Settimo quesito: indicare se la parte esecutata era intestataria dell'immobile in forza di atto regolarmente trascritto, specificando gli eventuali proprietari indivisi; indicare se, eventualmente, la quota dell'esecutato sia divisibile	pag. 33
2.9. Ottavo quesito: verifica dell'esatta provenienza del bene pignorati in relazione al ventennio precedente al pignoramento; indicazioni di eventuali formalità, vincoli e oneri.....	pag. 34
2.10. Nono quesito: determinazione del valore commerciale del bene pignorato.....	pag. 36
2.11. Decimo quesito: formazione di lotti per gruppi omogenei.....	pag. 41
2.12. Undicesimo quesito: accertamento dello stato di possesso del bene e di vincoli ed oneri, anche di natura condominiale.....	pag. 41
2.13. Dodicesimo quesito: accertamento della presenza di procedure espropriative per pubblica utilità	pag. 44
2.14. Tredicesimo quesito: allegare le planimetrie dell'immobile e la documentazione fotografica	pag. 44
2.15. Quattordicesimo quesito: precisare se oggetto di pignoramento sia, anche parzialmente, l'abitazione principale del debitore	pag. 45
ELENCO ALLEGATI	pag. 46

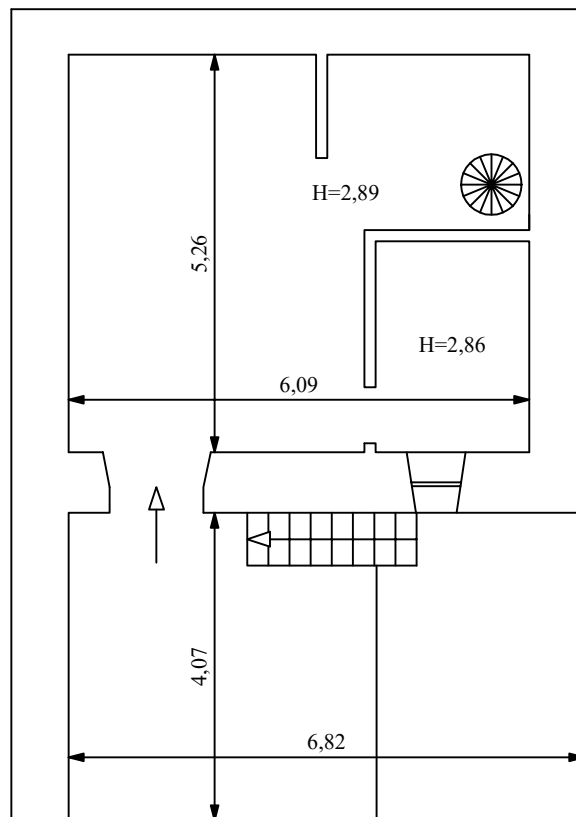
Pianta abitazione oggetto di pignoramento, riportata al foglio 15,
particella 205, subalterno 2, sita nel Comune di San Vincenzo
La Costa alla Via Costa 61, come da sopralluogo del C.T.U.,
scala 1:100, con destinazioni d'uso degli ambienti

Piano Seminterrato



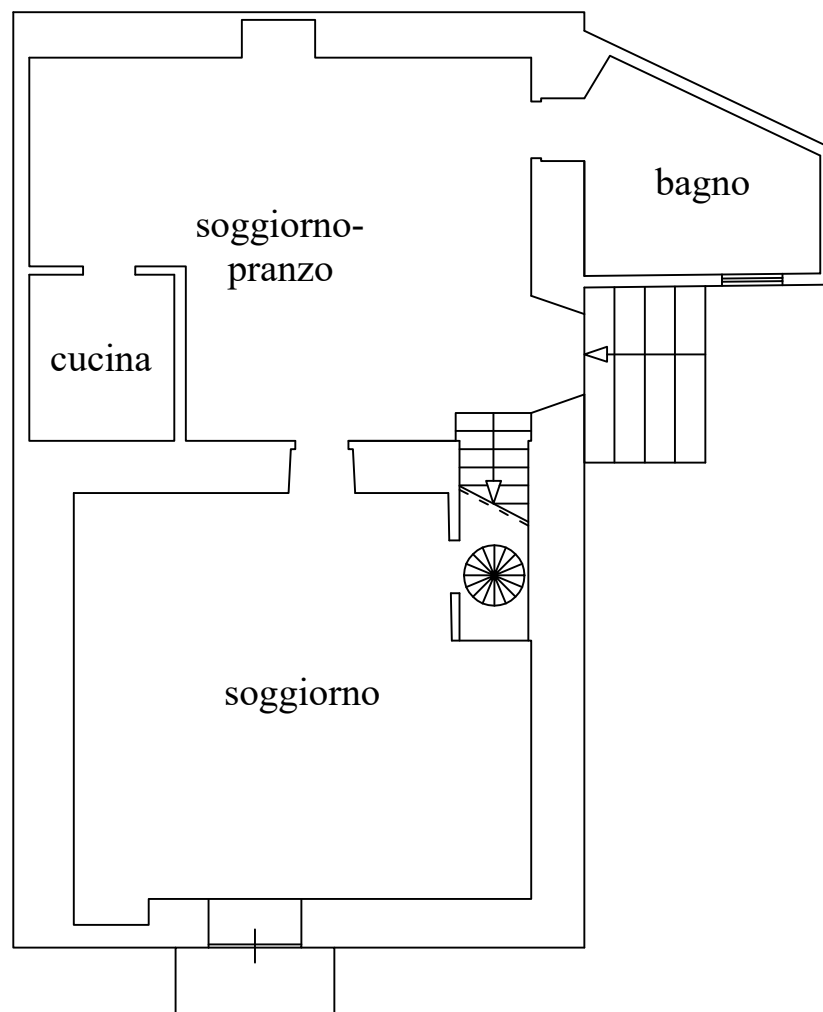
Pianta abitazione oggetto di pignoramento, riportata al foglio 15,
particella 205, subalterno 2, sita nel Comune di San Vincenzo
La Costa alla Via Costa 61, come da sopralluogo del C.T.U.,
scala 1:100, con quotature

Piano Seminterrato



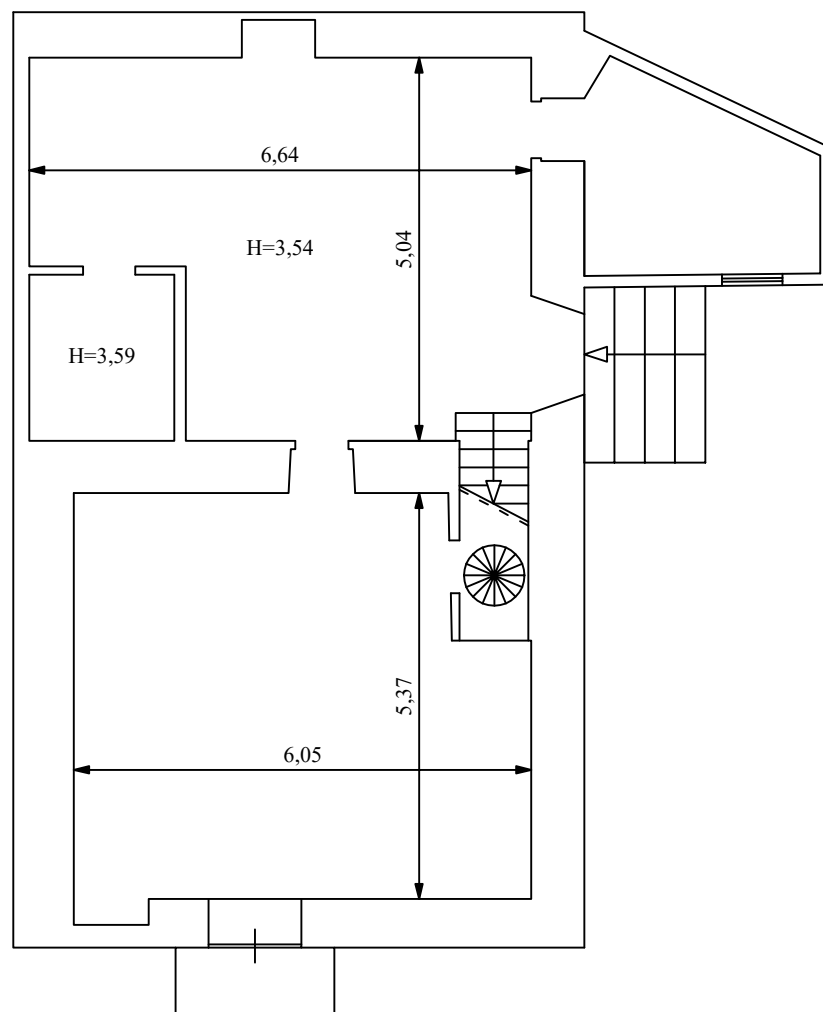
Pianta abitazione oggetto di pignoramento, riportata al foglio 15,
particella 205, subalterno 2, sita nel Comune di San Vincenzo
La Costa alla Via Costa 61, come da sopralluogo del C.T.U.,
scala 1:100, con destinazioni d'uso degli ambienti

Piano Terra



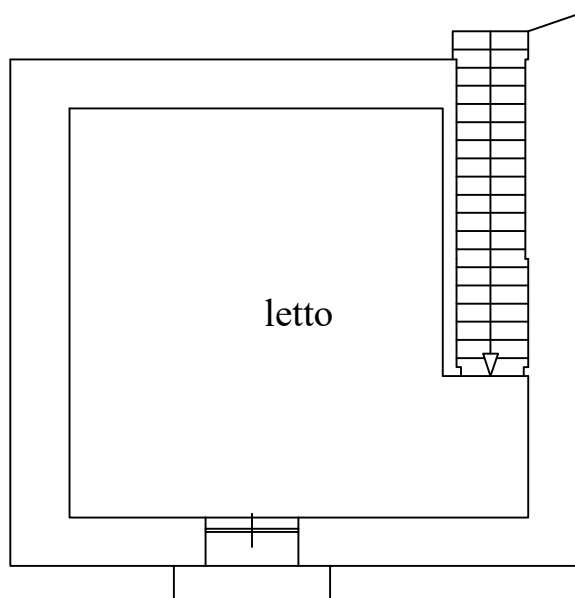
Pianta abitazione oggetto di pignoramento, riportata al foglio 15,
particella 205, subalterno 2, sita nel Comune di San Vincenzo
La Costa alla Via Costa 61, come da sopralluogo del C.T.U.,
scala 1:100, con quotature

Piano Terra



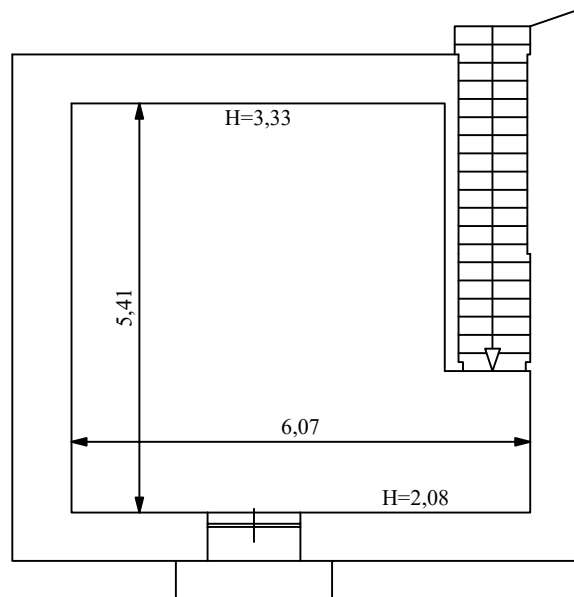
Pianta abitazione oggetto di pignoramento, riportata al foglio 15,
particella 205, subalterno 2, sita nel Comune di San Vincenzo
La Costa alla Via Costa 61, come da sopralluogo del C.T.U.,
scala 1:100, con destinazioni d'uso degli ambienti

Piano Primo



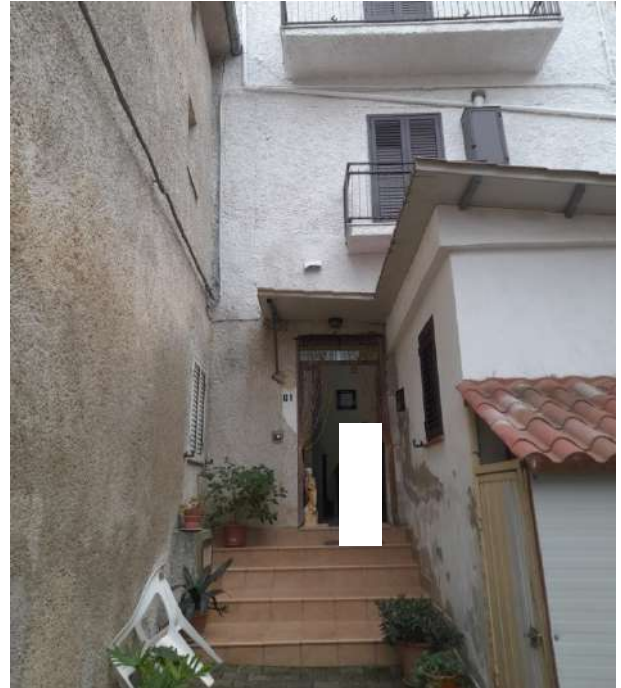
Pianta abitazione oggetto di pignoramento, riportata al foglio 15,
particella 205, subalterno 2, sita nel Comune di San Vincenzo
La Costa alla Via Costa 61, come da sopralluogo del C.T.U.,
scala 1:100, con quotature

Piano Primo



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Foto esterne



Ingressi da Via Fontana (foto sinistra) e da Via Costa (foto destra)



Corte esterna, lato Via Fontana



Ingresso da Via Fontana, percorrendo la corte esterna dell'abitazione

Foto interne



Soggiorno-pranzo, piano terra



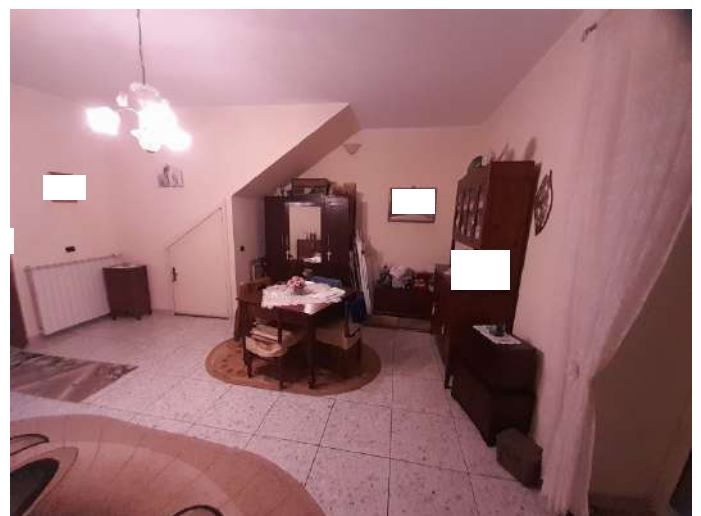
Cucina posta al piano terra e vista dal piano terra della scala interna di accesso al piano primo



Bagno posto al piano terra



Bagno posto al piano terra e scala a chiocciola interna intercomunicante con il piano seminterrato



Soggiorno posto al piano terra



Stanza da letto posta al piano primo



Vano piano seminterrato adibito a deposito/legnaia



Vano piano seminterrato adibito a deposito/legnaia



Bagno posto al piano seminterrato