

TRIBUNALE DI COSENZA

PRIMA SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N° 16/2023 R.G. ESEC. IMM.

VERTENTE TRA ING BANK N.V. (CREDITORE) E

XXXXXXX (DEBITORE)

GIUDICE DOTT. GIUSEPPE SICILIA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

CASTROLIBERO, 27.04.2024

IL C.T.U.

ING. GIANPAOLO ROSA



Gianpaolo Rosa
Ingegnere
Via Bernardino Telesio 17, 87040 CASTROLIBERO (CS)
Tel. 0984/454333

INDICE

1.	Premessa	Pag. 2
2.	Svolgimento delle operazioni peritali	" 7
3.	Controlli preliminari	" 7
4.	Risposta ai quesiti	
4.1	Risposta al quesito n° 1	" 8
4.2	Risposta al quesito n° 2	" 9
4.3	Risposta al quesito n° 3	" 10
4.4	Risposta al quesito n° 4	" 11
4.5	Risposta al quesito n° 5	" 13
4.6	Risposta al quesito n° 6	" 13
4.7	Risposta al quesito n° 7	" 14
4.8	Risposta al quesito n° 8	" 14
4.9	Risposta al quesito n° 9	" 15
4.10	Risposta al quesito n° 10	" 17
4.11	Risposta al quesito n° 11	" 18
4.12	Risposta al quesito n° 12	" 18
4.13	Risposta al quesito n° 13	" 18
4.14	Risposta al quesito n° 14	" 19
4.15	Risposta al quesito n° 15	" 19

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

1. PREMESSA

Con provvedimento del 19.12.2023 il G.E. dott. Giuseppe SICILIA, nominava il sottoscritto Dott. Ing. Gianpaolo ROSA, iscritto all'Albo Professionale degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n° 3260 dal 08.04.2002 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Cosenza al n° 3509 dal 16.02.2004, quale esperto estimatore per la Procedura Esecutiva n° 16/2023.

Al sottoscritto Consulente Tecnico il Giudice chiedeva di rispondere ai seguenti quesiti:

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

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

oppure:

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

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto dovrà 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 dovrà 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 precedente 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 dovrà precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto preciserà se il creditore precedente 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 acquisirà 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 precedente ed al G.E.

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

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

allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

2. *ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino*
3. *ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;*
4. *ad accettare, 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 specifichi 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 obblazioni 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 similare 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 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 storicoartistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi Sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

12. *ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*
13. *ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;*
14. *a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.*
15. *ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita”.*

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni di sopralluogo hanno avuto inizio alle ore 9.30 del giorno nove del mese di gennaio dell'anno duemilaventiquattro, presso il luogo in cui si trova l'immobile oggetto di pignoramento sito in Contrada Cimino n° 11 del Comune di San Marco Argentano (CS). Al sopralluogo erano presenti, oltre al sottoscritto C.T.U., il Custode Giudiziario Dott.ssa Annarita Lupinacci e la sig.ra XXXXXXXX debitrice.

Il C.T.U. ha proceduto, alla presenza di tutti gli intervenuti, ad eseguire i rilievi tecnici e fotografici dell' immobile pignorato, individuato catastalmente al foglio 27, particella 125, sub 11. Le operazioni peritali vengono ultimate alle ore 11:00.

Al fine di assumere la documentazione per rispondere ai quesiti posti dal Giudice e le necessarie informazioni sul bene oggetto di pignoramento, il C.T.U. si è recato:

- in data 27.12.2023 presso l'Agenzia dell'Entrate – Ufficio Provinciale di Cosenza – Servizi Catastali, per acquisire la visura storica, la planimetria catastale e l'estratto di mappa dell'immobile oggetto di pignoramento.
- In data 09.01.2024 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Marco Argentano (CS) al fine di verificare la presenza della documentazione richiesta a mezzo pec in data 05.01.2024.

3. CONTROLLI PRELIMINARI

Agli atti è presente una “Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipo-Catastale, ai sensi della Legge n° 302/1998”, redatta dal Notaio Dott.ssa Giulia Messina Vitrano in data 22/03/2023, attestante le provenienze e formalità rilevate per il ventennio anteriore alla data 20/03/2023 di trascrizione del pignoramento.

In riferimento a tale Certificazione Notarile Sostitutiva si precisa che:

- La certificazione risale fino ad un atto di acquisto derivativo (Assegnazione divisionale a conto di futura divisione) trascritto in data 15/07/2009;

- Il creditore precedente non ha depositato gli estratti catastali attuali e storici;
- I dati catastali dell’immobile pignorato sono indicati nella Certificazione Notarile Sostitutiva;
- Il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile dell’esecutata che è stato acquisito dal sottoscritto CTU (*All. n° 11*);
 - Dal Certificato anagrafico di Stato Civile risulta che la sig.ra XXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXX il XXXXXXXXX, risulta coniugata con il sig. XXXXXXXXX a San Marco Argentano in data XXXXXXXXX;
- Il CTU ha acquisito quindi, presso Ufficio Stato Civile del Comune di San Marco Argentano (CS), l’Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio, dal quale risulta che in data 22/07/2001 nel Comune di San Marco Argentano (CS), si sono uniti in matrimonio il sig. XXXXXXXXX, nato a San Marco Argentano (CS) il XXXXXXXXX e la sig.ra XXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXX il XXXXXXXXX. Il certificato non riporta annotazioni a margine.

4. RISPOSTE AI QUESITI

4.1 RISPOSTA AL QUESITO 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;

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento situato in Contrada Cimino n° 11 del Comune di San Marco Argentano (CS), località posta lungo la Valle del Crati, in zona collinare. Il bene è posto nelle immediate vicinanze dell’area industriale, a carattere commerciale/artigianale/produttiva. L’immobile risulta essere censito al Catasto dei Fabbricati della Provincia di Cosenza, Comune di San Marco Argentano (CS) al foglio 27, particella 125, sub. 11, categoria A/3, Classe 3, Consistenza 8 vani, piano 2, indirizzo Contrada Cimino snc, intestato a:

- XXXXXXXX (CF XXXXXXXX), nata in XXXXXXXX il XXXXXXXX
 - Diritto di Proprietà per 1/1. L’immobile confina con vano scala e corte condominiale.

4.2 RISPOSTA AL QUESITO 2

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

L’immobile oggetto di pignoramento, situato in Contrada Cimino n° 11 del Comune di San Marco Argentano (CS), è inserito in un fabbricato a tre piani fuori terra, di cui due, primo e secondo, per civili abitazioni, oltre al piano terra adibito in parte a panificio, con annessa vendita, e in parte a garage. Il fabbricato è dotato di corte esterna. La tipologia costruttiva del fabbricato è in cemento armato, con travi e pilastri collegati fra loro ed incastrati al piede ad una fondazione continua a maglia chiusa. La muratura di tamponamento è in laterizio e la copertura a tetto, con falde inclinate e manto in tegole. L’esterno del fabbricato ha le facciate rifinite in intonaco liscio e si presenta, nel complesso, in discreto stato di manutenzione (*All. n° 2 - Foto nn° 1 e 2*).

L’appartamento pignorato è posto al piano secondo ed è composto da quattro vani più servizi e, nello specifico, presenta un piccolo ingresso, un ampio soggiorno/pranzo, tre camere da letto, una cucina, con una piccola dispensa, due bagni e un ripostiglio, il tutto con una superficie lorda di 191,00 mq ed una calpestabile di 167,60 mq (*All. n° 2 - Foto nn° 3-22*). L’immobile è, inoltre, dotato di un ampio terrazzo, in parte coperto con una tettoria in legno lamellare, con affaccio sulla corte interna, fronte strada principale, di superficie complessiva 82,30 mq (*All. n° 2 - Foto nn° 23 e 24*). L’appartamento è mansardato con altezza variabile tra 1,55 e 3,65 metri.

Le pareti interne dell’appartamento sono intonacate e tinteggiate con pittura lavabile, le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono in alluminio, con

vetrocamera, e persiane sempre in alluminio. La pavimentazione, unica per quasi tutto l'appartamento, è in gres porcellanato. Il bagno principale (bagno 1) presenta sia una ampia vasca ad angolo che un piatto doccia, il bagno 2 è dotato solo di piatto doccia. La pavimentazione e le pareti del bagno sono rivestite in piastrelle di ceramica. I sanitari dei servizi igienici sono in porcellana di buona qualità, la rubinetteria, predisposta per l'erogazione sia di acqua calda che fredda, è di tipo commerciale anch'essa di buona qualità. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento con radiatori, in alluminio, una stufa con alimentazione a pellet e un climatizzatore posti nel soggiorno/pranzo.

L'immobile presenta la seguente consistenza:

Superficie commerciale misurata all'esterno dei muri perimetrali $S_c = 191,00 \text{ mq}$

Superficie media occupata dai muri $S_m = 23,40 \text{ mq}$

Superficie utile netta = $S_{un} = 167,60 \text{ mq}$

Superficie del terrazzo = $S_t = 82,30 \text{ mq}$

La superficie omogeneizzata dell'appartamento, rispetto alla quale è stimato il più probabile valore di mercato, è pari alla superficie commerciale, aumentata nella misura del 30% della superficie del terrazzo.

$$\text{Superficie omogeneizzata appartamento} = S_{oa} = S_c + 0,30 S_t$$

$$S_{oa} = 191,00 \text{ mq} + 0,30 \cdot 82,30 = 215,69 \text{ mq}$$

La vendita dell'immobile non è soggetta ad I.V.A. essendo l'esecutata soggetto privato.

4.3 RISPOSTA AL QUESITO 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;

Da quanto accertato dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Marco Argentano (CS), l'inizio della costruzione è successivo al 2 settembre 1967.

4.4 RISPOSTA AL QUESITO 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 specifichi 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 obblazioni 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;

L'immobile in cui si trova l'appartamento pignorato, ha ottenuto la Concessione Edilizia n° 1, rilasciata dal Sindaco del Comune di San Marco Argentano in data 28/01/1993 – Pratica Edilizia n° 4679 anno 1992. La Concessione Edilizia, rilasciata a seguito di domanda presentata dal sig. XXXXXXXX, nella qualità di amministratore unico della società “XXXXXX XXXXXXXXXXX”, riguardava la realizzazione di un fabbricato per panificio con annessa residenza in Contrada Cimino del Comune di San Marco Argentano. (*All. n° 4*).

Successivamente l'immobile, in data 26.09.2002, otteneva la Concessione Edilizia n° 41, per la “Sopraelevazione e completamento di un fabbricato esistente” (*All. n° 4*). Nella documentazione del fascicolo per l'immobile in esame, presente presso UTC di San Marco Argentano, oltre agli elaborati grafici (*All. n° 5*), vi è una Relazione Tecnica, dalla quale risulta che “*Il piano sottotetto, di nuova realizzazione, ha la duplice funzione di abbellire i prospetti e di coprire il fabbricato. La parte centrale, vicino alla scala, ha il colmo più alto, ma le pendenze delle falde sono uguali. Solo la parte che si affaccia sulla strada è abitabile; il retro ha un'altezza media di 1.80 m, per cui sarà utilizzata come soffitta. La parte abitabile è suddivisa in modo da realizzare un lavatoio e una cucina rustica a servizio dell'appartamento “B”, e uno stenditoio a servizio dell'appartamento “A”.*

L'immobile ha, inoltre, ottenuto l'Autorizzazione di agibilità parziale del piano terra n° 87/93, rilasciata in data 23/12/1993 (*All. n° 6*).

Da quanto è stato possibile accertare in occasione del sopralluogo effettuato, l'appartamento presenta alcune difformità rispetto al progetto presentato e che ha ottenuto la Concessione Edilizia. Le difformità riguardano: una differente destinazione d'uso dei locali, una diversa distribuzione degli spazi interni e una tettoria in legno lamellare realizzata sul terrazzo, non prevista in progetto.

L'appartamento oggetto di pignoramento è, allo stato attuale, utilizzata come unità abitativa a se stante, non a servizio degli appartamenti posti al piano terra per come descritto nella Relazione Tecnica. Riguardo la diversa destinazione d'uso si fa presente che, sia la parte fronte strada, abitabile, con destinazione da progetto a lavatoio, cucina rustica e stenditoio a servizio degli appartamenti posti al piano terra, che la parte retrostante, a destinazione sottotetto non abitabile, sono, allo stato attuale, adibiti a locali abitativi in uso alla sig.ra XXXXXXXX e alla sua famiglia. Nello specifico i locali abitabili sono utilizzati come soggiorno/pranzo, camera da letto e bagno (letto 3 e bagno 2 – All. 3). La parte a destinazione sottotetto è attualmente utilizzata per camere dal letto (n° 2), cucina con piccola dispensa, bagno e ripostiglio.

La regolarizzazione di alcune delle difformità riscontrate e precisamente la diversa destinazione d'uso della parte abitabile e la tettoia in legno lamellare presente sul terrazzo, è possibile attraverso la presentazione di una istanza di sanatoria edilizia (S.C.I.A. – Segnalazione Certificata Inizio Lavori - in sanatoria) per la quale è necessario sostenere i seguenti costi/oneri:

- Diritti di segreteria (100,00 €);
- Sanzione amministrativa (516,00 €);
- Tributi speciali catastali per la variazione (50,00 €);
- Competenze professionali tecnico progettista (circa 2.000,00 €).

La presentazione della S.C.I.A. per la diversa destinazione d'uso potrebbe essere soggetta alla corresponsione del costo di costruzione che, per gli interventi di edilizia residenziale nel Comune di San Marco Argentano, è pari, secondo quanto stabilito con Deliberazione del Commissario Straordinario n. 15 del 19/12/2013,

al 5% della superficie utile complessiva moltiplicata per il costo base di Euro 244,67 mq. Per conoscere l'esatto ammontare del costo di costruzione è necessario istruire la pratica di condono e scorporare i costi già sostenuti con le precedenti concessioni edilizie. In tale fase si ritiene congruo stimare il costo di costruzione dovuto in euro 1.000,00.

In definitiva si può supporre che i costi/oneri da dover sostenere per la presentazione di istanza di sanatoria edilizia, possono essere approssimativamente quantificati in circa € 3.700,00.

4.5 RISPOSTA AL QUESITO 5

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

Trattandosi di un appartamento, e non di un terreno, non è stato necessario acquisire Certificato di destinazione urbanistica.

4.6 RISPOSTA AL QUESITO 6

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

L'immobile oggetto di pignoramento risulta essere attualmente identificato al Catasto dei Fabbricati della Provincia di Cosenza, Comune di San Marco Argentano (CS), al Foglio 27, particella 125, sub. 11, categoria A/3, Classe 3, Consistenza 8 vani, piano 2, Superficie totale 181 m², totale escluse aree scoperte 170 m², Rendita Euro 599,09, intestato a: XXXXXXXX (CF XXXXXXXX), nata in XXXXXXXX il XXXXXXXX – Diritto di Proprietà per 1/1;

I dati catastali attuali che individuano l'appartamento corrispondono ai dati catastali riportati nell'atto di pignoramento (*All. n° 8*).

Agli atti del Catasto Fabbricati è presente una Planimetria Catastale (*All. n° 9*) riferita all’immobile pignorato, ma tale planimetria non coincide, a causa della diversa distribuzione interna, alla situazione attuale dell’immobile (*All. n° 3*).

Lo scrivente non ha proceduto ad aggiornare la planimetria catastale in quanto essa dovrà essere redatta, dall’acquirente-aggiudicatario, a seguito di presentazione di una istanza di sanatoria edilizia (S.C.I.A. – Segnalazione Certificata Inizio Lavori - in sanatoria) come meglio specificato in risposta al Quesito 4.

4.7 RISPOSTA AL QUESITO 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;

Sulla base della documentazione dell’Agenzia del Territorio, all’atto della notifica del pignoramento, la parte esecutata era intestataria del appartamento individuato al Foglio 27 Particella 125 Subalterno 11, a seguito di “*Atto del 08/07/2009 Pubblico Ufficiale Cristofaro Espedito Claud sede San Marco Argentano (CS) Repertorio n° 81263 – Assegnazione divisionale a conto futura divisione Rettifica la trasc. N. 14537/2009 Nota presentata con Modello Unico n. 11679.1/2011 Reparto PI di Cosenza in atti dal 15/06/2011*” (*All. n° 8*).

4.8 RISPOSTA AL QUESITO 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;

Dalla Certificazione Notarile Sostitutiva si rileva che a XXXXXXXX, la quota dell’intero in piena proprietà, bene personale, dell’immobile San Marco Argentano

Foglio 27 Particella 125 Sub 11 (ex subalterno 4) è pervenuta per atto di assegnazione divisionale a conto di futura divisione del 08/07/2009 Numero di repertorio 81263/31880 Notaio Cristofaro Espedito Claudio Sede San Marco Argenatano (CS) trascritto il 15/07/2009 nn. 21007/14537 e successiva rettifica trascritta il 15/06/2011 nn. 17078/11679.

Si riporta di seguito la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento per come risultano dalla Certificazione Notarile:

- 1) **ISCRIZIONE NN. 3428/169 del 03/02/2014** Ipoteca Volontaria nascente da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario del 30/01/2014 Numero di repertorio 65386/15740 Notaio Calvelli Anna Sede Rende (CS) a favore di ING DIRECT N.V. Sede Milano Codice Fiscale 97269590150 (Domicilio ipotecario eletto Milano via Arbe n° 49), contro XXXXXXXXX nata il XXXXXXXX in XXXXXXXX – Codice Fiscale XXXXXXXX, XXXXXXXX nato il XXXXXXXX a San Marco Argentano (CS) – Codice Fiscale XXXXXXXX quale debitore non datore di ipoteca capitale € 80.000,00 Totale 160.000,00 Durata 15 anni. Grava su San Marco Argentano Foglio 27 Particella 125 Sub 11.
- 2) **TRASCRIZIONE NN. 8919/6963 del 20/03/2023** nascente da Verbale di Pignoramento Immobili del 01/02/2023 Numero di repertorio 232 emesso da Uff. Giud. Tribunale di Cosenza Sede Cosenza a favore di ING BANK N.V. Sede Milano Codice Fiscale 11241140158 (Richiedente: Studio Legale La Scala via Correggio 43 Milano), contro XXXXXXXX nata il XXXXXXXX in XXXXXXXX – Codice Fiscale XXXXXXXX. Grava su San Marco Argentano Foglio 27 Particella 125 Sub 11.

4.9 RISPOSTA AL QUESITO 9

a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore

di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonche' per le eventuali spese condominiali insolute;

Relativamente alla determinazione del più probabile corrente valore di mercato si fa presente che, da indagini effettuate presso operatori immobiliari si è accertato che, il mercato immobiliare ha accusato una flessione negli ultimi tempi nella zona in cui si trova il bene oggetto di stima.

Tenuto conto delle informazioni reperite presso società di intermediazione immobiliare, relative alle quotazioni correnti di immobili assimilabili per ubicazione e parificabili per caratteristiche, destinazione d'uso, anno di costruzione, consistenza ecc., i prezzi di mercato variano per le unità abitative tra 430,00 e le 550,00 €/mq di superficie lorda.

A conferma della congruità del valore così ottenuto, si precisa che la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (O.M.I), relativamente alle quotazioni del 2° semestre del 2023, ultime disponibili, nelle quotazioni per la zona Periferica – C.da Scalo, Piparo del comune di San Marco Argentano, nella quale si può ritenere ch e ricade Contrada Cimino, per abitazioni di tipo economico, in uno stato conservativo normale, riporta un valore di mercato che varia tra le 345,00 e le 495,00 €/mq di superficie lorda.

Applicando il metodo sintetico-comparativo, sulla scorta delle valutazioni oggi correnti in zona e delle effettive possibilità di realizzo, tenuto conto della posizione, della destinazione d'uso, del buono stato di finitura e conservativo dell'immobile e di quanto altro sopra affermato, si stima il seguente più probabile valore per l'unità abitativa in € 460,00 €/mq di superficie lorda.

Conseguentemente il più probabile valore dell'immobile è il seguente:

$$\text{€/mq } 460,00 \times \text{mq } 215,69 = \text{€ } 99.217,40$$

(diconsi euro novantanovemiladuecentodiciassette/40)

Al valore base stimato vanno detratti i costi/oneri che devono essere sostenuti per la presentazione della istanza di sanatoria edilizia (S.C.I.A. – Segnalazione Certificata Inizio Lavori - in sanatoria) quantificati in € 3.700,00 nonché va applicata la riduzione per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto pari al 10%:

$$10\% \text{ di } € 99.217,40 = € 9.921,74$$

Il valore finale dell'appartamento al netto delle suddette decurtazioni ammonta a:

$$€ 99.217,40 - € 3.700,00 - 9.921,74 = \mathbf{€ 85.595,00 \text{ (in cifra tonda)}}$$

(diconsi euro ottantacinquemilacinquecentonovantacinque/00)

4.10 RISPOSTA AL QUESITO 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;

Trattandosi di un unico immobile è necessaria la vendita in un unico lotto.

Lotto unico

Il lotto è costituito da un appartamento ad uso residenziale, posto al piano secondo di un fabbricato a tre piani fuori terra, situato in Contrada Cimino n° 11 del Comune di San Marco Argentano (CS), composto da un piccolo ingresso, un ampio soggiorno/pranzo, tre camere da letto, una cucina, con una piccola dispensa, due bagni e un ripostiglio, il tutto con una superficie lorda di 191,00 mq ed una calpestabile di 167,60 mq. L'immobile è, inoltre, dotato di un ampio terrazzo, in parte coperto con una tettoria in legno lamellare, con affaccio sulla corte interna, fronte strada principale, di superficie complessiva 82,30 mq. L'appartamento è mansardato con altezza variabile tra 1,55 e 3,65 metri.

Il valore dell'appartamento ammonta a **€ 85.595,00** (diconsi euro ottantacinquemilacinquecentonovantacinque/00)

L'immobile risulta essere confinante con vano scala e corte condominiale.

4.11 RISPOSTA AL QUESITO 11

ad accettare 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. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Da quanto accertato in occasione del sopralluogo del 09/01/2024 (*All. n° 1*), il Bene pignorato, è occupato dalla sig.ra XXXXXXXX con i suoi due figli (di cui uno minore affetto da diagnosi di malattia rara). A seguito di richiesta inoltrata dallo scrivente all'Agenzia dell'Entrate – Ufficio Territoriale di Cosenza è stata rilasciata una attestazione (*All. n° 10*) dalla quale risulta che “*sulla base delle informazioni acquisite dalle interrogazioni dell'Anagrafe Tributaria non risultano contratti di locazione registrati riguardanti l'immobile citato.*”

Da quanto accertato in occasione del sopralluogo non esiste un condominio costituito e di conseguenza oneri condominiali.

4.12 RISPOSTA AL QUESITO 12

ad accettare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

Da quanto potuto accettare il bene pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

4.13 RISPOSTA AL QUESITO 13

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

In allegato alla relazione viene riportata la Planimetria dell’immobile conforme alla situazione attuale (*All. n° 3*) e la relativa documentazione fotografica (*All. n° 2*).

4.14 RISPOSTA AL QUESITO 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.

Si allega alla presente Relazione la descrizione del lotto.

4.15 RISPOSTA AL QUESITO 15

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

Si allega la versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008.

Avendo completato il proprio mandato il sottoscritto C.T.U. rassegna la presente relazione allegando i seguenti elaborati:

- Verbale di sopralluogo;
- Documentazione fotografica;
- Pianta dell’immobile;
- Concessioni Edilizie n° 1/1993 e n° 41/2002;
- Pianta Sottotetto del Progetto con Concessione Edilizia n° 41/2002;
- Autorizzazione di Agibilità Parziale;
- Estratto di Mappa Catastale;
- Visura Catastale;
- Planimetria Catastale e Elaborato planimetrico;
- Attestazione Agenzia delle Entrate riguardo l’esistenza di contratti locazione;

- Certificato anagrafico di Stato Civile;
- Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio.

Castrolibero, lì 27.04.2024

Il Consulente Tecnico

Ing. Gianpaolo Rosa

