

TRIBUNALE DI COSENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

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

Esecuzione immobiliare n. 186/2021/R.G.E.I.

Creditore procedente:

Debitori eseguiti:

Giudice: Ill.ma Dott.ssa Familiari Francesca

C.T.U.: Ing. Papaiani Francesco



1. PREMESSA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSO CHE

- il Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Familiari Francesca, con decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati e di contestuale fissazione dell'udienza per la determinazione delle modalità di vendita del 04/07/2022, ha nominato quale C.T.U., attraverso notificazione di cancelleria del 04/07/2022, il sottoscritto Ing. Papaiani 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. 186/2021/R.G.E.I. promossa dalla
contro . e
;
- in data 06/07/2022 il sottoscritto C.T.U. ha depositato telematicamente accettazione di incarico e giuramento, secondo il modello presente nel decreto di fissazione di udienza e di nomina; il Giudice ha disposto che il nominato esperto provvedesse alla redazione di relazione di stima in conformità a quanto disposto dall'art. 173 bis disp att c.p.c., disponendo che lo stesso esperto depositasse la relazione di stima almeno 30 giorni prima dell'udienza (fissata per la data 08/11/2022) con invio della copia alle parti al momento del deposito, concedendo a tutte le parti sino a 15



giorni prima dell'udienza per l'invio di note ed osservazioni alla relazione di stima a mezzo posta o posta elettronica ed autorizzando le parti a depositare in cancelleria prima dell'udienza e, comunque, fino all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, nel termine sopra indicato, ad inviare le predette note al perito; 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 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);
- inoltre, il Giudice ha disposto di redigere la perizia di stima secondo lo schema già in uso presso il Tribunale di Cosenza 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; 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”;

- con lo stesso decreto è stato assegnato al sottoscritto, inoltre, un fondo spese di euro 500,00, posto provvisoriamente a carico del creditore procedente;
- in data 08/07/2022 il sottoscritto C.T.U. ha provveduto ad inoltrare richiesta del versamento del fondo spese al creditore procedente, a mezzo pec inviata al difensore costituito; il pagamento del fondo spese è regolarmente avvenuto per mezzo di bonifico bancario pervenuto in data 20/07/2022;



- in data 13/07/2022, non avendo il creditore procedente depositato il certificato di stato civile degli esecutati, il sottoscritto C.T.U. ha inviato, a mezzo pec indirizzata all'Ufficio Anagrafe del Comune di Carolei (CS), richiesta di certificato di stato civile riguardante (allegato n. 1 della relazione);
- in data 14/07/2022, non avendo il creditore procedente depositato il certificato di stato civile degli esecutati, il sottoscritto C.T.U. ha inviato, a mezzo pec indirizzata all'Ufficio Anagrafe del Comune di Carolei (CS), richiesta di certificato di stato civile riguardante (allegato n. 2 della relazione);
- in data 14/07/2022 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 alle schede planimetriche catastali degli immobili oggetto di pignoramento e agli elaborati planimetrici catastali, protocolli nn. CS0120288, CS0120291, CS0120260, CS0120264, CS0120271, CS0120293, CS0120282, CS0120280 e CS0120287; tali schede planimetriche catastali sono state rilasciate dall'Agenzia delle Entrate nella stessa data del 14/07/2022 (si veda allegato n. 3 della presente); non sono, invece, presenti gli elaborati planimetrici; tali documenti sono stati richiesti al fine di effettuare verifiche di regolarità e conformità catastale degli immobili pignorati;



- in data 15/07/2022 il sottoscritto C.T.U. ha redatto la richiesta di documentazione riguardante eventuale presenza di vincoli locativi ovvero di contratti di locazione sugli immobili oggetto di pignoramento; tale richiesta (di cui all'allegato 4 della presente) è stata trasmessa telematicamente alla Direzione Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza nella stessa data del 15/07/2022 ed è stata protocollata in data 18/07/2022 al n. 150790;
- in data 19/07/2022, alle ore 9.00, il sottoscritto C.T.U. si è recato in Carolei (CS) alla Via ; erano presenti, oltre al sottoscritto C.T.U., , debitrice, , figlia della , , figlio della , custode immobiliare nominata per la presente procedura di esecuzione immobiliare; il sottoscritto C.T.U. e , alle ore 9.30, si sono recati presso gli immobili pignorati di cui al foglio , p.lla , subalterni , e , siti in n. di Carolei; l'accesso ai subalterni e è stato permesso dai . e ; il sottoscritto C.T.U. ha proceduto alla effettuazione dei rilievi metrici e fotografici di tali due subalterni; i rilievi metrici sono stati effettuati mediante distanziometro laser e gli schemi grafici redatti dal sottoscritto C.T.U. nel corso dl sopralluogo sono riportati in fogli allegati



al verbale di sopralluogo; sono stati eseguiti rilievi fotografici per n. 25 ritrazioni fotografiche (almeno un fotogramma per ogni ambiente): successivamente, il sottoscritto C.T.U., insieme alla _____, è tornato in _____ n. _____ e, insieme al _____, si è recato in _____ per avere accesso al subalterno _____ del foglio _____, particella _____; anche in questo caso il sottoscritto C.T.U. ha provveduto ad effettuare rilievi metrici e fotografici; i rilievi metrici sono stati riportati in foglio su due facciate (il sub. _____ è disposto su due livelli, piano secondo e sottotetto); sono stati effettuati rilievi fotografici per n. 25 ritrazioni fotografiche (per il sub. _____) oltre che altre n. 11 ritrazioni fotografiche per le facciate esterne del fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorati del foglio _____, particella _____, subalterni _____, _____ e _____ e per le strade di accesso; le operazioni peritali presso tali immobili hanno avuto termine alle ore 13.30, ora in cui _____ ha letto, confermato e sottoscritto quanto fino a quel momento riportato nel verbale, oltre che i fogli dove sono riportati i rilievi metrici effettuati; dopo di che il sottoscritto C.T.U. si è recato in _____, con _____ e i _____ ed _____, presso gli immobili pignorati di cui al foglio _____, particella _____, subalterni _____ e _____; l'accesso è stato permesso dal _____; presso tali immobili il sottoscritto C.T.U. ha effettuato un'ispezione visiva degli immobili sopra



riportati riservandosi di fissare ulteriore sopralluogo con il debitore
esecutato ; l'accesso presso gli immobili di cui al foglio
, particella , subb. e ha avuto termine alle ore 13.40; anche il
. ha letto, confermato e sottoscritto quanto riportato in
verbale e i fogli allegati; il sottoscritto C.T.U. si è poi recato presso gli
immobili pignorati di cui alla particella effettuando ispezione visiva e
riservandosi di fissare sopralluogo concordandolo con la .

, che ha sottoscritto l'ultima parte di verbale; il primo sopralluogo
e le relative operazioni peritali hanno avuto termine alle ore 14.10; il
verbale di sopralluogo del 19/07/2022 (allegato n. 5 della presente) si
componete di n. 3 pagine scritte a mano dal C.T.U., oltre altre n. 4 pagine
dove sono riportati gli schemi grafici degli immobili oggetto di rilievo
metrico e le relative misurazioni;

- in data 21/07/2022 il Comune di Carolei ha prontamente rilasciato i
certificati di stato civile riguardanti i debitori; tali certificati sono riportati
all'allegato n. 6 della presente;
- in data 02/08/2022 l'Agenzia delle Entrate di Cosenza ha inviato al
sottoscritto C.T.U., a mezzo pec, l'attestazione richiesta dallo scrivente
nella precedente data del 15/07/2022; in tale attestazione (allegato n. 7
della presente) è riportato che, sulla base di quanto risulta dalle
informazioni acquisite dalle interrogazioni dell'Anagrafe Tributaria non



risultano contratti di locazione o altri vincoli locativi registrati riguardanti gli immobili oggetto di pignoramento né a nome dei .

e ;

- in data 04/08/2022 il sottoscritto C.T.U. ha effettuato, a seguito di prenotazione effettuata in data 11/07/2022 e di compilazione delle richieste di accesso alle visure catastali, presso la Direzione Provinciale di Cosenza dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale - Territorio, visure catastali storiche degli immobili oggetto di pignoramento, protocollate ai nn. CS0132945, CS0132946, CS0132947, CS0132948, CS0132949, CS0132951, CS0132953, CS0132955, CS0132956 e CS0132957, ottenendo il rilascio di tali visure e i relativi prospetto di liquidazione (nn. 22507, 22508, 22510, 22511, 22512, 22513, 22515, 22516, 22517 e 22518 del 04/08/2022); visure catastali storiche e relativi prospetti di liquidazione sono riportati all'allegato n. 8 della presente;
- in data 09/10/2022 il sottoscritto C.T.U. ha depositato istanza di proroga dei termini per il deposito della relazione peritale;
- in data 16/11/2022 il sottoscritto C.T.U. ha inviato comunicazione a mezzo pec indirizzata ai difensori costituiti dei debitori esecutati fissando il secondo sopralluogo tecnico per la data del 19/11/2022 alle ore 9.00, presso gli immobili di cui al foglio , particella (allegato n. 9 della presente);



- in data 19/11/2022, alle ore 9.30, il sottoscritto C.T.U. si è recato in Carolei (CS) alla n. , presso gli immobili di cui al foglio , particella , subalterni e ; era altresì presente il .

, debitore esecutato; il sottoscritto C.T.U. ha effettuato rilievi fotografici, con almeno una ritrazione fotografica per ogni ambiente che compone gli immobili; inoltre, sono stati effettuati rilievi fotografici anche per ciò che concerne le facciate esterne e i balconi, oltre che le strade di accesso agli immobili sopra riportati e la pavimentazione esterna; fino alle ore 12.30 il sottoscritto ha effettuato i rilievi metrici dei due immobili; nel corso del sopralluogo il sottoscritto C.T.U. ha potuto constatare che gli impianti tecnologici presenti all'interno degli immobili presentano i dettagli costruttivi propri dell'epoca di costruzione dell'intero fabbricato; inoltre, per come fatto rilevare anche dal Sig. , sono presenti macchie di umidità provenienti dalla soffitta e dalla copertura del fabbricato; anche i frontalini dei balconi e le strutture di aggetto degli stessi balconi presentano diffusi deterioramenti; tutto ciò è documentato con le ritrazioni fotografiche effettuate nel corso del sopralluogo; con riferimento a quanto riportato in precedenza, il Sig. ha fatto rilevare che si avrebbe bisogno di notevoli interventi di manutenzione straordinaria sia per quanto concerne tutti gli impianti tecnologici sia per quanto riguarda la messa in sicurezza di tutti i balconi;



anche la corte esterna necessita di interventi straordinari; gli infissi degli immobili sono quelli posati in opera all'epoca di costruzione del fabbricato; i rilievi metrici riportati in allegato al verbale di sopralluogo sono stati annotati su schemi grafici redatti dal sottoscritto C.T.U. nel corso del sopralluogo; le operazioni peritali hanno avuto termine alle ore 13.00; il verbale di sopralluogo del 19/11/2022 (allegato n. 10) si compone di n. 3 pagine scritte a mano dal C.T.U., oltre ulteriori n. 3 pagine dove sono riportati gli schemi grafici degli immobili oggetto di rilievo metrico e le relative misurazioni;

- in data 01/12/2022 il sottoscritto C.T.U. ha inviato comunicazione a mezzo pec indirizzata ai difensori costituiti dei debitori esecutati fissando il terzo sopralluogo tecnico per la data del 03/12/2022 alle ore 10.00, presso gli immobili di cui al foglio , particella , e (allegato n. 11 della presente);
- nella stessa data 01/12/2022 il sottoscritto C.T.U. ha depositato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Carolei richiesta di accesso agli atti e di documentazione tecnica, con particolare riferimento alla concessione ad edificare n. / , rilasciata dal Comune di Carolei in data

; inoltre, è stato richiesto di poter acquisire tutta la documentazione progettuale e le eventuali autorizzazioni e certificazioni (permessi di costruire, concessioni edilizie, licenze edilizie, varianti e/o sanatorie a tali



titoli abilitativi, D.I.A., S.C.I.A., certificato di agibilità e/o di abitabilità, ecc.) relativamente agli immobili pignorati; tale richiesta, depositata presso il Comune di Carolei, è riportata all'allegato n. 12 della presente relazione;

- in data 03/12/2022, alle ore 10.15, il sottoscritto C.T.U. si è recato in Carolei (CS) alla n. (traversa), presso gli immobili di cui al foglio , particella , subalterni e ; erano altresì presenti la . , affittuaria presso gli immobili di cui al foglio , particella , subalterni e e utilizzatrice della corte e delle parti comuni, e il . , che ha permesso di accedere al C.T.U. presso i suddetti immobili, in rappresentanza della proprietà; il sottoscritto C.T.U. ha effettuato i rilievi metrici degli immobili con la redazione degli schemi grafici in loco; tali schemi grafici con tutte le rilevazioni metriche sono riportati in foglio allegato al verbale di sopralluogo; l'abitazione di cui alla p.lla sub. è dotata di caldaia quale generatore di calore; il piano primo comunica con il piano terra e il piano terzo (sottotetto) dell'abitazione mediante vano scala comune; il garage di cui al sub. è dotato di serranda con apertura manuale; i rilievi metrici effettuati dal sottoscritto C.T.U. hanno avuto durata fino alle ore 13.00; inoltre, il sottoscritto C.T.U. ha effettuato rilievi fotografici con almeno una ritrazione fotografica per ogni ambiente; in particolare, sono stati



effettuati rilievi fotografici per n. 58 ritrazioni fotografiche; il locale garage a piano terra (sub.) comunica di fatto con la parte di abitazione (sub.) posta a piano terra; il verbale di sopralluogo del 03/12/2022 (allegato n. 13 della presente) si compone di n. 2 pagine scritte a mano dal C.T.U., oltre ulteriori n. 3 pagine dove sono riportati gli schemi grafici degli immobili oggetto di rilievo metrico e le relative misurazioni; il terzo sopralluogo ha avuto termine alle ore 13.30;

- in data 11/12/2022 il sottoscritto C.T.U. ha richiesto ai debitori copia dei titoli provenienza degli immobili pignorati; gli stessi li hanno prontamente inviati al sottoscritto; tali titoli di provenienza riportati all'allegato n. 14;
- in data 14/12/2022 il sottoscritto C.T.U., per come richiesto dal Comune di Carolei, ha provveduto al versamento dei diritti di segreteria per la richiesta di accesso agli atti e di documentazione tecnica depositata nella precedente data del 01/12/2022 (allegato n. 15 della presente);
- in data 17/12/2022 il sottoscritto C.T.U. ha depositato istanza di proroga dei termini per il deposito della relazione; tale istanza è stata accolta;
- in data 14/03/2023 il Giudice ha rinviato all'udienza del 14/11/2023;
- considerato che il Comune di Carolei non ha ottemperato per svariati mesi a rilasciare la documentazione tecnica richiesta dal sottoscritto C.T.U. (documentazione necessaria ai fini delle obbligatorie verifiche di regolarità edilizia e conformità urbanistica), nonostante gli svariati



- in data 17/05/2023 e, in precedenza, in data 05/05/2023 il sottoscritto C.T.U. si è recato presso la Direzione Provinciale di Cosenza dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale - Territorio, per depositare istanze di ispezioni ipotecarie relativamente agli immobili oggetto di pignoramento, protocollate ai nn. CS42178 del 17/05/2023 e CS38112, CS37691, CS38123, CS38130 del 05/05/2023, precedentemente redatte dal sottoscritto; tali richieste sono state subito evase dal suddetto ufficio, nelle stesse date del 05/05/2023 e 17/05/2023, e così il sottoscritto ha ricevuto le visure ipotecarie degli immobili pignorati (ispezioni ipotecarie nn. CS38113, CS38121, CS38125, CS38131, CS38134, CS38135 del 05/05/2023 e CS42179, CS42180, CS42181, CS42182 del 17/05/2023) e i relativi prospetti di liquidazione; le ispezioni ipotecarie e i relativi prospetti di liquidazione sono riportati all'allegato n. 18 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 gli immobili pignorati, effettuate le necessarie ricerche, in particolare presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Cosenza (attestazione sull'esistenza di contratti di locazione), presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio (visure catastali storiche, visure ipotecarie e



copia accatastamenti riportate in allegato), esaminati i titoli di proprietà della parte debitrice riguardanti gli immobili oggetto di pignoramento, avendo eseguito tutte le indagini e verifiche di carattere urbanistico e l'inquadramento urbanistico degli immobili pignorati (allegato n. 19), avendo effettuato l'inquadramento territoriale degli immobili pignorati e l'individuazione dei codici di zona O.M.I. (allegato n. 20), 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. 21) e le offerte relative ad annunci immobiliari (allegato n. 22), avendo redatto gli elaborati grafici di cui agli all'allegato n. 23 e la documentazione fotografica di cui all'allegato n. 24, avendo predisposto altresì il foglio riassuntivo (allegato n. 25),

DEPOSITA

la propria Relazione di Consulenza Tecnica.



2. SVOLGIMENTO INCARICO DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

2.1. Verifiche preliminari: verifica della completezza della documentazione, verifica del deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. o della certificazione notarile, verifica del deposito del certificato di stato civile. Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, procedere 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; precisare se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato, determinando: 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 o 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, oppure se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile



sostitutiva, determinando 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 precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento (nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione); in terzo luogo precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato (in difetto, procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato).

La documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cod. proc. civ., prodotta dal creditore procedente per gli immobili siti in Carolei (CS), riportati in Catasto al foglio , particella subalterni e , particella , particella subalterni e , particella , particella e particella subalterni x, e , è valida e completa. In particolare, il creditore ha optato per il deposito di certificazioni notarili sostitutive del certificato ipo-catastale, rilasciate dal Notaio Laura Rolando e riportanti data del 19/01/2022.



Da tali certificazioni risulta che la procedura esecutiva in questione è a carico dei _____ e _____.

Si evince che, per quanto a carico del _____, nato a _____ () il ____ / ____ / ____ (c.f. _____), per i diritti di 1/1 sulla piena proprietà, oggetto del pignoramento notificato da parte del Tribunale di Cosenza in data ____ / ____ / ____, rep. n. ____ / ____, trascritto il ____ / ____ / ____ ai nn. ____ / ____, a favore di _____, con sede in _____ (), c.f. _____.

_____, sono gli immobili siti in Carolei (CS), foglio ____ : particella sub. ____, categoria A/7, consistenza 9,5 vani; particella ____ sub. ____, categoria C/6, consistenza 24 mq; particella ____, categoria F/1, area urbana. Dallo stesso certificato, nel ventennio preso esame alla data 10/01/2022, con riferimento agli immobili sopra riportati, si rilevano le seguenti provenienze e formalità. Gli immobili sono pervenuti a _____ in virtù di atto tra vivi - donazione accettata ai rogiti del Notaio Carlo Viaggiani in data ____ / ____ / ____, rep. ____ / ____, trascritto il ____ / ____ / ____ ai nn. ____ / ____, da potere di _____, nato a _____ il ____ / ____ / ____ (c.f. _____), il quale si è riservato il diritto di abitazione sua vita natural durante (annotazione nn. ____ / ____ del ____ / ____ / ____, inefficacia totale emesso dal Tribunale con sede in Cosenza (CS) in data ____ / ____ / ____ rep. n. ____ / ____). Gli stessi immobili pervennero al signor _____ per quota 1/1 di piena proprietà in virtù di atto tra vivi - donazione accettata ai rogiti del Notaio Roberto Gervasio, in data



/ / rep. n. / e trascritto il / / ai nn. / da
potere di , nato a () il / / .

Per quanto sopra riportato, la certificazione notarile copre abbondantemente il ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento (dal 05/01/1984 al 23/11/2021; in quest'ultima data è stato trascritto il pignoramento).

Nel ventennio preso in esame detti immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- trascrizione nn. / del / / , nascente da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili notificato dal Tribunale con sede in Cosenza (CS) in data / / rep. n. / ; a favore di , sede (), c.f. ; contro , nato il / / a (), c.f. ; si precisa che nel presente atto il signor , viene indicato con il nome , trattandosi probabilmente di mero errore materiale;
- trascrizione nn. / del / / , nascente da domanda giudiziale - revoca atti soggetti a trascrizione emesso dal Tribunale con sede in () in data / / rep. n. / ; a favore di di , sede (), c.f. ; contro , nato il / / a (), c.f. , e , nato il / / a (), c.f. ;

N.B. con la presente domanda giudiziale , nella qualità di



procuratore del _____ di _____, cita i signori _____ e

a comparire dinanzi al Tribunale di Cosenza, Giudice designando, per sentire accogliere le seguenti conclusioni: “voglia il Tribunale adito, disattesa e respinta ogni contraria istanza, accertare e dichiarare la sussistenza dei presupposti per l’esercizio dell’azione revocatoria e, per l’effetto, revocare e dichiarare inefficace ai sensi dell’art.2901 e segg. cod. civ., nei confronti del _____ di _____ e per esso della sua procuratrice

l’atto di donazione trascritto il ____ / ____ / ____ ai nn.

____ / ____ ”;

- trascrizione nn. ____ / ____ del ____ / ____ / ____, nascente da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili notificato dal Tribunale con sede in Cosenza (CS) in data ____ / ____ / ____ rep. n. ____ / ____ a favore di _____, sede _____ (____), c.f. _____ ; contro _____, nata il ____ / ____ / ____ a _____ (____), c.f. _____, e _____, nato il ____ / ____ / ____ a _____ (____), c.f. _____.

Il Notaio Laura Rolando ha certificato altresì che, in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto della certificazione, alla data del 20/12/2021 risulta essere censito:

- Comune di Carolei (CS), catasto fabbricati foglio _____ particella _____ sub. _____, natura A/7 - abitazione in villini, classe U, rendita euro 662,36, vani 9,5,



- superficie netta 243 mq, superficie lorda 243 mq, indirizzo località Cutura, piano T-2-3; dati derivanti da: variazione toponomastica del / / , pratica n. in atti dal / / (variazione di toponomastica n. . /); costituzione in atti dal / / ;
- Comune di Carolei (CS), catasto fabbricati, foglio particella sub. , natura C/6 - stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, classe 3, rendita euro 69,41, superficie 24 mq, indirizzo , piano T; dati derivanti da: variazione toponomastica del / / , pratica n. in atti dal / / (variazione di toponomastica n. . /); costituzione in atti dal / / ;
 - Comune di Carolei (CS), catasto fabbricati, foglio particella , natura F/1 - Area urbana, indirizzo ; dati derivanti da: variazione nel classamento del / / , pratica n. in atti dal / / (variazione di classamento n. . /); variazione toponomastica del / , pratica n. in atti dal / / (variazione di toponomastica n. . /); costituzione in atti dal / / .

Tutti i suddetti immobili sono in ditta a , nato a () il / / , codice fiscale , proprietà 1/1.

I suddetti dati catastali dei beni immobili pignorati, dalle verifiche effettuate dal sottoscritto C.T.U. attraverso la richiesta e il rilascio delle visure catastali storiche presso l'Agenzia delle Entrate, risultano completi e corretti.



Con riguardo all'estratto catastale, i dati catastali contenuti nella certificazione sostitutiva del certificato ipotecario ventennale rilasciato dal Notaio Dott.ssa Laura Rolando sono riportati in maniera corretta e identificano proprio gli immobili oggetto di pignoramento intestati a _____.

Non risulta, invece, in atti depositati dal creditore precedente alcun certificato di stato civile del Sig. _____. A tal proposito, il sottoscritto C.T.U. ha richiesto tale certificato al Comune di Carolei (vedi richiesta di cui all'allegato n. 2 della presente, datata 13 luglio 2022). La certificazione richiesta è stata tempestivamente inviata dal Comune di Carolei (allegato n. 6 della presente, datata 20 luglio 2022) in maniera completa.

Si evince che, per quanto a carico della _____, nata il 07/11/1934 a _____ (), c.f. _____, per i diritti di 1/1 sulla piena proprietà, oggetto del pignoramento notificato da parte del Tribunale di Cosenza in data ____/____/____, rep. n. ____/____ trascritto il ____/____ ai nn. ____/____, a favore di _____, con sede in _____ (), c.f. _____, sono gli immobili siti in Carolei (CS), foglio _____: particella sub. _____, categoria A/7, consistenza 9 vani; particella sub. _____, categoria C/6, consistenza 24 mq; particella _____, categoria F/1, area urbana; particella _____, terreno, consistenza 95 centiare; particella sub. _____, categoria A/5, consistenza 1 vano; particella sub. _____, categoria A/5, consistenza 2,5 vani; particella sub. _____, categoria C/6, consistenza 33 mq.



Dallo stesso certificato, nel ventennio preso esame alla data 17/12/2021, con riferimento agli immobili sopra riportati, si rilevano le seguenti provenienze e formalità. Gli immobili in Carolei (CS), foglio particella e particella subalterni e , oltre che il terreno di cui alla particella , sono pervenuti all'esecutata , nata il / / a (), in virtù di atto tra vivi - donazione accettata ai rogiti del notaio Roberto Gervasio da Cosenza (CS), in data / / e trascritto il / / ai nn. / da potere di , nato il / / a (). Gli immobili in Carolei (CS), foglio particella subalterni , e sono pervenuti all'esecutata , nata il / / a (), in virtù di atto tra vivi - compravendita ai rogiti del notaio Stancati Francesco, in data / / e trascritto il / / ai nn. / da potere di , nato il / / a (), e , nata il / / a ().

Per quanto sopra riportato, la certificazione notarile copre abbondantemente il ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento (almeno dal 25/07/1960 al 23/11/2021; in quest'ultima data è stato trascritto il pignoramento).

Nel ventennio preso in esame detti immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- iscrizione nn. / del / / , nascente da ipoteca giud.le - decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale con sede in Cosenza (CS) in data



/ / rep. n. / ; a favore di di ., sede
 (), c.f. , contro , nata il / / a
 (), c.f. ; importo capitale euro 51.888,06, importo totale
 euro 85.000,00;
 - trascrizione nn. / del / / , nascente da atto esecutivo o
 cautelare - verbale di pignoramento immobili notificato dal Tribunale con
 sede in Cosenza (CS) in data / / rep. n. / a favore di
 , sede (), c.f. ; contro
 , nata il / / a (), c.f.
 , e , nato il / / a
 (), c.f. .

Il Notaio Laura Rolando ha certificato altresì che, in base ai controlli effettuati
 presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto della certificazione, alla data
 del 20/12/2021 risulta essere censito:

- Comune di Carolei (CS), catasto fabbricati, foglio particella sub. ,
 natura A/7 - abitazione in villini, classe U, rendita euro 627,50, vani 9,
 superficie netta 215 mq, superficie lorda 225 mq, indirizzo Via ,
 piano T-1-3;
- Comune di Carolei (CS), catasto fabbricati, foglio particella sub. ,
 natura C/6 - stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, classe 3, rendita euro



- 69,41, superficie 24 mq, indirizzo Via , piano T; dati derivanti da costituzione in atti dal / / ;
- Comune di Carolei (CS), catasto fabbricati, foglio particella , natura F/1 - area urbana, indirizzo Via , piano T; dati derivanti da variazione nel classamento del / / , pratica n. in atti dal / / (aggiornamento censuario n. .); costituzione in atti dal / / ;
 - Comune di Carolei (CS), catasto terreni, foglio particella , natura semin. arbor. - seminativo arborato, classe 1, superficie 1,30 centiare, reddito dominicale euro 1.235,00, reddito agrario euro 455,00; dati derivanti da frazionamento in atti dal / / n.); frazionamento del / in atti dal / / (n. . /) (ex part.); impianto meccanografico del / / ;
 - Comune di Carolei (CS), catasto fabbricati, foglio particella sub. , natura C/6 - stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, classe 1, rendita euro 69,88, superficie 33 mq, indirizzo Via , piano S1; dati derivanti da “altre” del / / , pratica n. in atti dal / / , abbinamento censuario-planimetrico n. . / ;
 - Comune di Carolei (CS), catasto fabbricati, foglio particella sub. , natura A/5 - abitazione di tipo ultrapopolare, classe 2, rendita euro 24,79,



vani 1, superficie netta 42 mq, superficie lorda 42 mq, indirizzo Via
, piano T;

- Comune di Carolei (CS), catasto fabbricati, foglio particella sub. ,
natura A/5 - abitazione di tipo ultrapopolare, classe 2, rendita euro 61,97,
vani 2,5, superficie netta 56 mq, superficie lorda 56 mq, indirizzo

- , piano 1; dati derivanti da: variazione del /
(variazione del quadro tariffario); impianto meccanografico del / / .

Tutti i suddetti immobili sono in ditta a , nata a () il
/ / , codice fiscale , proprietà 1/1.

I suddetti dati catastali dei beni immobili pignorati, dalle verifiche effettuate dal
sottoscritto C.T.U. attraverso la richiesta e il rilascio delle visure catastali
storiche presso l'Agenzia delle Entrate, risultano completi e corretti.

Con riguardo all'estratto catastale, i dati catastali contenuti nella certificazione
sostitutiva del certificato ipotecario ventennale rilasciato dal Notaio Dott.ssa
Laura Rolando sono riportati in maniera corretta e identificano proprio gli
immobili oggetto di pignoramento intestati a .

Non risulta, invece, in atti depositati dal creditore precedente alcun certificato di
stato civile della . A tal proposito, il sottoscritto C.T.U.
ha richiesto tale certificato al Comune di Carolei (vedi richiesta di cui
all'allegato n. 1 della presente, datata 13 luglio 2022). La certificazione richiesta



è stata tempestivamente inviata dal Comune di Carolei (allegato n. 6 della presente, datata 20 luglio 2022) in maniera completa.

Per tutti gli immobili oggetto di pignoramento il creditore procedente ha depositato in atti le mappe catastali.

2.2. Primo quesito: identificazione dei beni, dei confini e dei dati catastali; formazione, ove opportuno, dei lotti. Identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento e 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, ad effettuare verifiche sulla provenienza degli immobili pignorati, a richiedere (presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza) le schede planimetriche catastali di tutte le unità immobiliari riportate in catasto fabbricati e i relativi elaborati planimetrici (quest'ultimi non presenti in banca dati catastali in quanto non obbligatorio all'epoca di deposito delle schede planimetriche catastali presso l'allora Ufficio Tecnico Erariale), a ritirare tutte le schede planimetriche catastali, oltre che richiedere e ricevere copia delle visure catastali storiche di tutti gli immobili pignorati.



Si può affermare che, dalla disamina dei documenti presenti in banca dati catastale, gli immobili oggetto di pignoramento sono riportati in catasto del Comune di Carolei (CS) al foglio :

- p.lla sub. (catasto fabbricati), categoria A/7, classe U, consistenza 9,5 vani, superficie mq 243 (escluse aree scoperte mq 243), rendita catastale euro 662,36, indirizzo , piani T-2-3; l'unità immobiliare fa parte di un fabbricato a più livelli (quattro livelli, piani T-1-2-3) insistente sulla particella , confinante a nord e nord-ovest con la particella , a ovest e sud-ovest con la particella , a sud e sud-est con la particella ed est con la particella ; il tutto ricade in zona B (zona residenziale di completamento);
- p.lla sub. (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza mq 24, superficie catastale mq 22, rendita catastale euro 69,41, indirizzo , piano T; l'unità immobiliare fa parte di un fabbricato a più livelli (quattro livelli, piani T-1-2-3) insistente sulla particella , confinante a nord e nord-ovest con la particella , a ovest e sud-ovest con la particella , a sud e sud-est con la particella ed est con la particella ; il tutto ricade in zona B (zona residenziale di completamento);
- p.lla (catasto fabbricati), categoria F/1 (corte mq 275), indirizzo ; si tratta di una corte pavimentata che confina ad ovest con la particella , a nord con la particella , ad est con le particelle , ,



- e , a sud con la (strada comunale); il tutto ricade in zona B (zona residenziale di completamento);
- p.lla sub. (catasto fabbricati), categoria A/7, classe U, consistenza 9 vani, superficie mq 225 (escluse aree scoperte mq 215), rendita catastale euro 627,50, indirizzo , piani T-1-3; l'unità immobiliare fa parte di un fabbricato a più livelli (quattro livelli, piani T-1-2-3) insistente sulla particella , confinante a nord e nord-est, est e sud-est con la particella , a sud, sud-ovest ed ovest con la particella , a nord-ovest con le particelle e ; il tutto ricade in zona B (zona residenziale di completamento);
 - p.lla sub. (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza mq 24, superficie catastale mq 27, rendita catastale euro 69,41, indirizzo , piano T; l'unità immobiliare fa parte di un fabbricato a più livelli (quattro livelli, piani T-1-2-3) insistente sulla particella , confinante a nord e nord-est, est e sud-est con la particella , a sud, sud-ovest ed ovest con la particella , a nord-ovest con le particelle e ; il tutto ricade in zona B (zona residenziale di completamento);
 - p.lla (catasto fabbricati), categoria F/1 (corte mq 95), indirizzo ; si tratta di una corte pavimentata che confina ad ovest con la particella , a nord con la particella , ad est con la particella , a sud



- con la (strada comunale); il tutto ricade in zona B (zona residenziale di completamento);
- p.lla (catasto terreni), qualità seminativo arborato di classe 1, superficie mq 95, reddito dominicale euro 0,47, reddito agrario euro 0,17; si tratta di un terreno edificabile (ricadente in zona B di completamento), confinante a sud e ovest con la (strada comunale), a est con la particella e a nord con la particella ;
 - p.lla sub. (catasto fabbricati), categoria A/5, classe 2, consistenza 1 vano, superficie catastale mq 42 (escluse aree scoperte mq 42), rendita catastale euro 24,79, indirizzo n. , piano T; l'unità immobiliare fa parte di un fabbricato a più livelli insistente sulla particella , confinante a nord con la particella , a est con la particella , a sud con la particella e ad ovest con la ; il tutto ricade in zona A (zona residenziale di conservazione e recupero);
 - p.lla sub. (catasto fabbricati), categoria A/5, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie catastale mq 56 (escluse aree scoperte mq 56), rendita catastale euro 61,97, indirizzo nn. , piano 1; l'unità immobiliare fa parte di un fabbricato a più livelli insistente sulla particella , confinante a nord con la particella , a est con la particella , a sud con la particella e ad ovest con la ; il tutto ricade in zona A (zona residenziale di conservazione e recupero);



- p.lla sub. (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza mq 33, superficie catastale mq 46, rendita catastale euro 69,88, indirizzo n. , piano S1; l'unità immobiliare fa parte di un fabbricato a più livelli insistente sulla particella , confinante a nord con la particella , a est con la particella , a sud con la particella e ad ovest con la ; il tutto ricade in zona A (zona residenziale di conservazione e recupero).

Dai sopralluoghi effettuati dal sottoscritto C.T.U. presso gli immobili pignorati si può affermare che ciascuno degli immobili pignorati debba può costituire un singolo lotto di vendita, con le seguenti precisazioni:

- il bene di cui alla p.lla sub. (garage), benché sia unito di fatto al sub. (come evidenziato peraltro negli elaborati grafici allegati redatti dal C.T.U.), può essere venduto separatamente dal sub. , in quanto unità immobiliare con propria rendita e in quanto può essere costituito tramezzo divisorio con esigua spesa; lo stesso discorso è valevole per il bene di cui alla p.lla sub. (garage), unito di fatto alla p.lla sub. ;
- le corti di cui alle particelle e possono essere vendute separatamente dai beni di cui alle particelle e in quanto non sono corti graffate catastalmente con gli immobili di cui alle particelle e ;
- il bene di cui alla p.lla sub. x è accessibile, al momento, solo dalla particella ed è unito di fatto ad essa; anche il bene di cui alla p.lla



sub. è accessibile, al momento, solo dalla particella ed è unito di fatto ad essa; il bene di cui alla p.lla sub. è accessibile, al momento, solo dalla particella e da altra proprietà (piano sottotetto) ed è unito di fatto ad esse.

Riguardo alla eventuale formazione del frazionamento degli immobili in questione, il sottoscritto C.T.U. fa rilevare che è da escludere un progetto di comoda divisione di ciascun bene, sia perché ciascun bene perderebbe la sua attuale funzionalità, sia perché sarebbe economicamente inconveniente in virtù degli interventi da realizzare e perché ne conseguirebbe un deprezzamento del valore di mercato.

- Lotto n. 1: foglio , p.lla sub. .
- Lotto n. 2: foglio , p.lla sub. .
- Lotto n. 3: foglio , p.lla .
- Lotto n. 4: foglio , p.lla sub. .
- Lotto n. 5: foglio , p.lla sub. .
- Lotto n. 6: foglio , p.lla .
- Lotto n. 7: foglio , p.lla .
- Lotto n. 8: foglio , p.lla sub. .
- Lotto n. 9: foglio , p.lla sub. .
- Lotto n. 10: foglio , p.lla sub. .



2.3. Secondo quesito: descrizione sommaria dei beni, enunciazione delle caratteristiche oggettive degli immobili e possibilità di vendita immobiliare soggetta ad I.V.A.. Sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il C.T.U. 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.

Bene di cui al foglio , p.lla sub. .

Tale bene fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza e a più livelli (quattro livelli, piani T-1-2-3), costruito alla fine degli Settanta (con concessione ad edificare n. del /) e insistente sulla particella ; in particolare, il bene è posto ai piano terra, secondo e terzo (sottotetto). Il fabbricato di cui fa parte ha struttura in calcestruzzo armato, tamponature e tramezzi in laterizi.

Al piano secondo (accessibile da vano scala comune) il portoncino di ingresso, le porte interne e gli infissi sono in legno (questi ultimi con cassonetto e privi di taglio termico), il pavimento è in granito, tranne che per cucina, bagni e ripostiglio dove il pavimento è in ceramica, così come il rivestimento a parete; sulle pareti del salone, delle camere da letto, della stireria e del disimpegno è posta la carta da parati. Il piano sottotetto è allo stato rustico ed è presente infisso in alluminio, mentre la porta di ingresso è in legno; il manto di copertura



in tegole di laterizio del tipo coppi e controcoppi è poggiante su un reticolo di arcarecci e travi in acciaio (queste ultime affogate nelle travi in calcestruzzo armato). Il piano terra, accessibile da portoncino esterno in alluminio, oltre che da vano scala, presenta pavimento in cotto, tranne che per il w.c. dove pavimento e rivestimento a parete sono in ceramica. Sono presenti gli impianti idrico-sanitario, l'impianto elettrico e l'impianto termico (quest'ultimo al secondo piano con caldaia autonoma come generatore di calore e radiatori a parete quali apparecchi emissivi); al piano terra, presso la cucina rustica sono presenti caminetto e climatizzatore.

Vi sono da far rilevare alcune macchie di umidità presenti al secondo piano e provenienti dalla soffitta e dalla copertura; anche i frontalini dei balconi e le strutture di aggetto degli stessi presentano dei deterioramenti. Il fabbricato di cui fa parte il bene versa in discrete condizioni di manutenzione e in buone condizioni di staticità.

Il piano terra si compone di: cucina rustica (con superficie netta di mq 36,29), disimpegno (con superficie netta di mq 3,11) e w.c. (con superficie netta di mq 3,41); il secondo piano si compone di: cucina (con superficie netta di mq 15,51), salone (con superficie netta di mq 34,39), due camere da letto (rispettivamente con superficie netta di mq 20,21 e di mq 15,93), due bagni (rispettivamente con superficie netta di mq 3,61 e di mq 6,40), ripostiglio (con superficie netta di mq 1,85), stireria (con superficie netta di mq 11,67) e disimpegno (con superficie



netta di mq 13,90), all'interno; tre terrazzi (rispettivamente con superficie netta di mq 6,13, mq 6,13 e di mq 37,72), all'esterno; il piano terzo (sottotetto) è una soffitta con superficie netta di mq 57,94. La superficie interna lorda del secondo piano è di mq 151,27, quella esterna è di mq 49,98; la superficie interna lorda del piano terra è di mq 53,84; la superficie interna lorda del piano sottotetto è di mq 68,97, di cui solo mq 30,28 superano l'altezza di m 1,50.

Ai fini della superficie commerciale la superficie interna del secondo piano viene conteggiata per intero, quella esterna al 35% per i due terrazzi di mq 6,13, mentre per il terrazzo con superficie di mq 37,72 al 35% per i primi 25 mq e al 10% per l'eccedenza, quella del piano terra al 60%, quella del sottotetto (di mq 30,28, cioè quella relativa ad altezze superiori a m 1,50) al 35% (sottotetti non abitabili, altezza media inferiore di m 2,40 e altezza minima di m 1,50). Pertanto, si perviene ad una superficie commerciale complessiva del bene pari a mq 208,48.

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 (Sig. _____). Dunque, non è possibile optare per l'opzione I.V.A..

Bene di cui al foglio , p.lla sub. .

Tale bene fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza e a più livelli (quattro livelli, piani T-1-2-3), costruito alla fine degli Settanta (con concessione ad edificare n. del / /) e insistente sulla particella ; in particolare,



il bene è posto ai piano terra. Il fabbricato di cui fa parte presenta struttura in calcestruzzo armato, tamponature e tramezzi in laterizi.

Si tratta di un garage accessibile tramite serranda ad apertura manuale. Il garage è unito di fatto con il bene di cui al foglio , p.lla , sub. ; presenta pavimento in cotto. È presente l'impianto elettrico.

Il fabbricato di cui fa parte il bene versa in discrete condizioni di manutenzione e in buone condizioni di staticità.

Il garage presenta una superficie netta di mq 20,40 e una superficie lorda commerciale di mq 23,52.

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 (Sig.). Dunque, non è possibile optare per l'opzione I.V.A.

Bene di cui al foglio , p.lla .

Tale bene è posto in adiacenza al fabbricato di cui alla particella , a piano terra rispetto alla strada comunale ; è una corte in parte pavimentata e in parte adibita ad aiuola, riportata catastalmente in ente urbano.

L'immobile versa in buone condizioni di manutenzione e presenta una superficie di 275 mq.

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 (Sig.). Dunque, non è possibile optare per l'opzione I.V.A.



Bene di cui al foglio , p.lla sub. .

Tale bene fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza e a più livelli (quattro livelli, piani T-1-2-3), costruito alla fine degli Settanta (con concessione ad edificare n. del / /) e insistente sulla particella ; in particolare, il bene è posto ai piano terra, primo e terzo (sottotetto). Il fabbricato di cui fa parte ha struttura in calcestruzzo armato, tamponature e tramezzi in laterizi.

Al piano primo (accessibile da vano scala comune) il portoncino di ingresso, le porte interne e gli infissi sono in legno (questi ultimi con cassonetto e privi di taglio termico), il pavimento è in granito, tranne che per cucina, bagni e ripostiglio dove il pavimento è in ceramica, così come il rivestimento a parete; sulle pareti del salone, delle camere da letto, del soggiorno e del disimpegno è posta la carta da parati. Il piano sottotetto è allo stato rustico ed è presente infisso in alluminio, mentre la porta di ingresso è in legno; il manto di copertura in tegole di laterizio del tipo coppi e controcoppi è poggiante su un reticolo di arcarecci e travi in acciaio (queste ultime affogate nelle travi in calcestruzzo armato). Il piano terra, accessibile da portoncino interno in legno (con accesso da vano scala) presenta pavimento in granito, tranne che per il w.c. dove pavimento e rivestimento a parete sono in ceramica. Sono presenti gli impianti idrico-sanitario, l'impianto elettrico e l'impianto termico, con caldaia autonoma posta al piano primo e radiatori a parete quali apparecchi emissivi sia al primo e che al piano terra; inoltre, al piano terra, presso la cucina rustica è presente un caminetto.



Il fabbricato di cui fa parte il bene versa in buone condizioni di manutenzione e in buone condizioni di staticità.

Il piano terra si compone di: cucina rustica (con superficie netta di mq 34,41), disimpegno (con superficie netta di mq 3,22) e w.c. (con superficie netta di mq 4,47); il primo piano si compone di: cucina (con superficie netta di mq 15,32), salone (con superficie netta di mq 34,52), due camere da letto (rispettivamente con superficie netta di mq 15,98 e di mq 19,96), due bagni (rispettivamente con superficie netta di mq 6,27 e di mq 5,70), soggiorno (con superficie netta di mq 11,57) e disimpegno (con superficie netta di mq 13,68), all'interno; tre terrazzi (rispettivamente con superficie netta di mq 5,95, mq 6,08 e di mq 36,81), all'esterno; il piano terzo (sottotetto) è una soffitta con superficie netta di mq 75,01. La superficie interna lorda del primo piano è di mq 150,90, quella esterna è di mq 48,84; la superficie interna lorda del piano terra è di mq 49,76; la superficie interna lorda del piano sottotetto è di mq 87,02, di cui solo mq 41,46 superano l'altezza di m 1,50.

Ai fini della superficie commerciale la superficie interna del secondo piano viene conteggiata per intero, quella esterna al 35% per i due terrazzi di mq 5,95 e mq 6,08, mentre per il terrazzo con superficie di mq 36,81 al 35% per i primi 25 mq e al 10% per l'eccedenza, quella del piano terra al 60%, quella del sottotetto (di mq 41,46, cioè quella relativa ad altezze superiori a m 1,50) al 35% (sottotetti non abitabili, altezza media inferiore di m 2,40 e altezza minima di m



1,50). Pertanto, si perviene ad una superficie commerciale complessiva del bene pari a mq 209,91.

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 è possibile optare per l'opzione I.V.A..

Bene di cui al foglio , p.lla sub. .

Tale bene fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza e a più livelli (quattro livelli, piani T-1-2-3), costruito alla fine degli Settanta (con concessione ad edificare n. del / /) e insistente sulla particella ; in particolare, il bene è posto ai piano terra. Il fabbricato di cui fa parte presenta struttura in calcestruzzo armato, tamponature e tramezzi in laterizi.

Si tratta di un garage accessibile tramite serranda ad apertura manuale. Il garage è unito di fatto con il bene di cui al foglio , p.lla , sub. ; presenta pavimento in cotto. È presente l'impianto elettrico.

Il fabbricato di cui fa parte il bene versa in buone condizioni di manutenzione e in buone condizioni di staticità.

Il garage presenta una superficie netta di mq 19,66 e una superficie lorda commerciale di mq 24,91.

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 è possibile optare per l'opzione I.V.A..



Bene di cui al foglio , p.lla .

Tale bene è posto in adiacenza al fabbricato di cui alla particella , a piano terra rispetto alla strada comunale ; è una corte in parte pavimentata e in parte adibita ad aiuola, riportata catastalmente in ente urbano.

L'immobile versa in buone condizioni di manutenzione e presenta una superficie di 95 mq.

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 è possibile optare per l'opzione I.V.A.

Bene di cui al foglio , p.lla .

Tale bene è un terreno edificabile ricadente in zona B di completamento, in base allo strumento urbanistico vigente nel Comune di Carolei.

È un terreno pianeggiante posto a fronte strada rispetto alla strada comunale ; presenta una superficie di mq 95.

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 è possibile optare per l'opzione I.V.A.

Bene di cui al foglio , p.lla sub. .

Tale bene fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza e a più livelli (quattro livelli, piani T-1-2-3), costruito presumibilmente ad inizio del



Novecento (sicuramente prima del 01/09/1967) e insistente sulla particella ;
in particolare, il bene è posto al piano primo. Il fabbricato di cui fa parte
presenta struttura in muratura portante, con tramezzi in laterizio.

Ad esso si accede unicamente da immobile di cui alla p.lla , rispetto al quale
è unito di fatto. Le porte interne sono in legno, così come gli infissi (questi
ultimi privi di cassonetto e privi di taglio termico), il pavimento è in granigliato,
tranne che per il bagno dove il pavimento è in ceramica, così come il
rivestimento a parete; la tinteggiatura è in idropittura lavabile. Sono presenti gli
impianti idrico-sanitario, l'impianto elettrico e l'impianto termico, con
generatore di calore rappresentato da una stufa a pellet e radiatori a parete quali
apparecchi emissivi.

Il fabbricato di cui fa parte il bene versa in discrete condizioni di manutenzione
e di staticità.

Il bene si compone di: stanza da letto (con superficie netta di mq 15,27), bagno
(con superficie netta di mq 5,72), ripostiglio (con superficie netta di mq 7,33) e
disimpegno (con superficie netta di mq 3,01).

La superficie interna lorda del bene è di mq 45,31 e questa rappresenta anche la
superficie commerciale del bene.

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 è possibile optare per l'opzione I.V.A..



Bene di cui al foglio , p.lla sub. .

Tale bene fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza e a più livelli (quattro livelli, piani T-1-2-3), costruito presumibilmente ad inizio del Novecento (sicuramente prima del 01/09/1967) e insistente sulla particella ; in particolare, il bene è posto al piano terra. Il fabbricato di cui fa parte presenta struttura in muratura portante, con tramezzi in laterizio.

Ad esso si accede unicamente da immobile di cui alla p.lla , rispetto al quale è unito di fatto. Le porte interne sono in legno, così come gli infissi (questi ultimi privi di cassonetto e privi di taglio termico), il pavimento è in gres; il rivestimento del bagno, a parete, è in ceramica; la tinteggiatura è in idropittura lavabile. Sono presenti gli impianti idrico-sanitario, l'impianto elettrico e l'impianto termico, con generatore di calore rappresentato da una stufa a pellet e radiatori a parete quali apparecchi emissivi.

Il fabbricato di cui fa parte il bene versa in discrete condizioni di manutenzione e di staticità.

Il bene si compone di: soggiorno (con superficie netta di mq 21,69) e bagno (con superficie netta di mq 6,47). La superficie interna lorda del bene è di mq 41,99 e questa rappresenta anche la superficie commerciale del bene.

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 è possibile optare per l'opzione I.V.A..



Bene di cui al foglio , p.lla sub. .

Tale bene fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza e a più livelli (quattro livelli, piani T-1-2-3), costruito presumibilmente ad inizio del Novecento (sicuramente prima del 01/09/1967) e insistente sulla particella ; in particolare, il bene è posto ai piani secondo e sottotetto. Il fabbricato di cui fa parte presenta struttura in muratura portante, con tramezzi in laterizio.

Ad esso si accede da immobile di cui alla p.lla e da altra proprietà, rispetto ai quali è unito di fatto. Per quanto riguarda il piano secondo, le porte interne sono in legno, così come gli infissi (questi ultimi privi di cassonetto e privi di taglio termico), il pavimento è in granigliato; il rivestimento del bagno, a parete, è in ceramica; la tinteggiatura è in idropittura lavabile. Il piano sottotetto è allo stato rustico; sono presenti gli impianti idrico-sanitario, l'impianto elettrico e l'impianto termico, anche se gli impianti appaiono piuttosto obsoleti.

Il fabbricato di cui fa parte il bene versa in discrete condizioni di manutenzione e di staticità.

Il bene si compone di: disimpegno (con superficie netta di mq 3,37), bagno (con superficie netta di mq 4,73), cucina (con superficie netta di mq 9,45) e altro vano (con superficie netta di mq 24,09), al piano secondo; due soffitte (rispettivamente con superficie netta di mq 22,25 e mq 8,92), al piano sottotetto. La superficie interna lorda del piano secondo è di mq 57,93, mentre quella del sottotetto con altezza superiore a m 1,50 è di mq 30,79. Pertanto, la superficie



commerciale complessiva del bene, computando per intero la superficie di mq 57,93 e al 35% la superficie di mq 30,79 è di mq 68,71.

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 è possibile optare per l'opzione I.V.A..

2.4. Terzo quesito: indicazione, per le costruzioni iniziate prima del 02/09/1967, della data di inizio della costruzione. Indicare, per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967, la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985.

Per il fabbricato di cui al foglio , particella e, dunque, per i beni pignorati di cui alla particella , subalterni , e , in base ad elementi presuntivi raccolti durante il sopralluogo effettuato in data 19/07/2022, il sottoscritto C.T.U. può affermare che esso sia stato realizzato ad inizio Novecento e che comunque le strutture siano state completate prima degli anni Sessanta, in base ai dettagli costruttivi presenti e in base alle tecnologie dell'epoca. Solo gli impianti sono stati realizzati in epoca successiva alla data del 02/09/1967.

Anche dall'accesso agli atti e alla documentazione tecnica effettuato dal sottoscritto C.T.U. presso gli uffici tecnici del Comune di Carolei non sono emersi documenti presentati o rilasciati dopo il 02/09/1967.



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 i fabbricati insistenti sul foglio , particelle e del Comune di Carolei, il sottoscritto C.T.U. ha potuto verificare che tali fabbricati sono stati



realizzati giusta concessione ad edificare n. / , rilasciata dal Comune di Carolei in data .

Inoltre, il sottoscritto C.T.U. ha confrontato gli elaborati grafici allegati al progetto dei fabbricati rispetto alla situazione reale e attuale degli immobili, non riscontrando alcuna opera abusiva.

Anche dal punto di vista catastale non vi sono difformità tra quanto presente in banca dati catastale (si veda allegato n. 3 della presente relazione) e quanto rilevato dal sottoscritto C.T.U. e poi oggetto di elaborazione e di redazione delle piante di ciascun immobile (si veda allegato n. 23 della presente relazione).

Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto anche ad estrarre copia, presso il Comune di Carolei, dei certificati di abitabilità, prot. nn , e , emessi dal Comune di Carolei in data / , e delle relative domande di certificati di abitabilità a firma delle . e , datate / / e riguardanti i fabbricati di cui alle particella e ; il tutto è riportato all'allegato n. 17 della presente relazione.

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.

Per l'unico terreno oggetto di pignoramento, riportato in catasto terreni al foglio , particella del Comune di Carolei, dal momento che lo stesso Comune di



Carolei mette a disposizione l'accesso al geoportale comunale, è stato possibile per il sottoscritto C.T.U. reperire tutte le informazioni di carattere urbanistico per il terreno in questione.

Il terreno di cui al foglio , particella è riportato completamente in zona residenziale di completamento B. Il terreno non è soggetto a nessun vincolo di alcuna natura; infatti, non rientra nella perimetrazione delle aree di rischio idrogeologico, incendi e frane né risulta essere sottoposto a vincoli di carattere forestale, paesaggistico e culturale.

Le aree ricadenti in zona di completamento sono tutte quelle aree in cui sono già presenti tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e che, quindi, possono essere direttamente edificate; pertanto, sono tutte quelle aree di maggior pregio dal punto di vista urbanistico.

2.7. Sesto quesito: identificazione catastale degli immobili e rispondenza con i dati specificati nell'atto di pignoramento; acquisizione della scheda catastale. Identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero



- foglio particella (catasto fabbricati), categoria F/1 - area urbana, indirizzo , piano T;
- foglio particella (catasto terreni), qualità semin. arbor. di classe 1, superficie mq 95, reddito dominicale euro 0,47, reddito agrario euro 0,17;
- foglio particella sub. (catasto fabbricati), categoria C/6 - stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, classe 1, rendita euro 69,88, superficie 33 mq, indirizzo , piano S1;
- foglio particella sub. (catasto fabbricati), categoria A/5 - abitazione di tipo ultrapopolare, classe 2, rendita euro 24,79, vani 1, superficie netta 42 mq, superficie lorda 42 mq, indirizzo , piano T;
- foglio particella sub. (catasto fabbricati), categoria A/5 - abitazione di tipo ultrapopolare, classe 2, rendita euro 61,97, vani 2,5, superficie netta 56 mq, superficie lorda 56 mq, indirizzo - , piano 1.

Dalla disamina dell'atto di pignoramento risulta che gli immobili pignorati corrispondono a quelli presenti in banca dati catastale.

Per ciò che concerne gli immobili di cui alle particelle e gli elaborati planimetrici redatti dal sottoscritto C.T.U. trovano corrispondenza con le schede planimetriche catastali; dunque, non bisogna redigere alcun atto di aggiornamento o di variazione catastale.

Per quanto riguarda gli immobili di cui alla particella sono presenti in banca dati catastale le schede planimetriche relative a ciascun bene; tuttavia, tali



schede planimetriche non trovano corrispondenza con le planimetrie reali e attuali redatte dal sottoscritto C.T.U. e riportate all'allegato n. 23 della presente. Pertanto, per quanto riguarda gli immobili di cui al foglio , p.lla , subalterni , e , le planimetrie redatte dal sottoscritto C.T.U. rappresenterebbero le schede planimetriche di aggiornamento da depositare in catasto. Vi è possibilità di vendita anche senza l'aggiornamento catastale. Nel caso si volesse provvedere ad aggiornare le schede planimetriche di tali tre unità immobiliari bisogna considerare una spesa di euro 50,00 per ciascuna unità quali tributi catastali per pratica Do.C.Fa., oltre onorario del tecnico abilitato (che può essere designato anche nel sottoscritto C.T.U.) di euro 350,00 per ciascuna unità immobiliare, oltre cassa previdenziale ed oneri di legge.

Inoltre, per rendere esaustivo e completo l'aggiornamento catastale bisognerà compilare la pratica Do.C.Fa da parte di un tecnico abilitato, inserendo l'elaborato planimetrico riguardante il fabbricato di cui alla particella .

2.8. Settimo quesito: indicare se la parte esecutata era intestataria degli immobili in forza di atto regolarmente trascritto, specificando gli eventuali proprietari indivisi; indicare se, eventualmente, la quota dell'esecutato sia divisibile. 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.

Per quanto riguarda gli immobili riportati al foglio particella subalterni
e e l'immobile riportato al foglio , particella di Carolei, l'esecutato .

era intestatario delle unità immobiliari pignorate sopra riportate in forza di atto regolarmente trascritto. Il titolo di proprietà è rappresentato dall'atto di donazione ai rogiti del Notaio Carlo Viaggiani, stipulato in data / / , rep. / , trascritto il / / ai nn. / , da potere di , nato a il / / (c.f.), padre del , il quale si è riservato il diritto di abitazione sua vita natural durante. Vi è da aggiungere che è presente, tuttavia, un'annotazione di inefficacia totale di tale atto di donazione, emessa dal Tribunale di Cosenza in data / / rep. n. / ; tale annotazione è stata trascritta ai nn. / del / / . Non vi sono altri comproprietari indivisi degli immobili in questione. Per come ampiamente motivato in risposta al primo quesito, ciascuno dei tre immobili pignorati al Sig.



non risulta comodamente divisibile e, dunque, non viene prevista la formazione di più lotti per la vendita per ciascuno di essi. Pertanto, non viene predisposta la bozza di progetto divisionale. Le motivazioni principali di tale scelta sono riconducibili al fatto che non vi è modo di creare due o più lotti indipendenti che abbiano tutti i requisiti di funzionalità e, altresì, alla forte inconvenienza economica per gli eventuali interventi da realizzare e perché ne conseguirebbe un deprezzamento del valore di mercato.

Per quanto riguarda gli immobili riportati al foglio particella subalterni
e , l'immobile riportato al foglio particella , l'immobile riportato al
foglio particella e gli immobili riportati al foglio particella
subalterni , e di Carolei, l'esecutata . era intestataria
delle unità immobiliari pignorate sopra riportate in forza di atto regolarmente
trascritto. Gli immobili in Carolei (CS), foglio particella e particella
subalterni e , oltre che il terreno di cui alla particella , sono pervenuti
all'esecutata in virtù di atto di donazione ai rogiti del notaio
Roberto Gervasio, stipulato in data / / e trascritto il / / ai nn.
/ , da potere di , nato il / / a (). Gli
immobili in Carolei (CS), foglio particella subalterni , e sono
pervenuti all'esecutata in virtù di atto di compravendita ai
rogiti del notaio Stancati Francesco, stipulato in data / / e trascritto il
/ / ai nn. / da potere di , nato il



/ / a (), e , nata il / / a ().

Non vi sono altri comproprietari indivisi degli immobili in questione. Per come ampiamente motivato in risposta al primo quesito, ciascuno dei sette immobili pignorati alla . non risulta comodamente divisibile e, dunque, non viene prevista la formazione di più lotti per la vendita per ciascuno di essi. Pertanto, non viene predisposta la bozza di progetto divisionale. Le motivazioni principali di tale scelta sono riconducibili al fatto che non vi è modo di creare due o più lotti indipendenti che abbiano tutti i requisiti di funzionalità e, altresì, alla forte inconvenienza economica per gli eventuali interventi da realizzare e perché ne conseguirebbe un deprezzamento del valore di mercato. Infine, per come riportato nel paragrafo 2.2 della presente, i lotti di vendita sono i seguenti: lotto n. 1: foglio , p.lla sub. ; lotto n. 2: foglio , p.lla sub. ; lotto n. 3: foglio , p.lla ; lotto n. 4: foglio , p.lla sub. ; lotto n. 5: foglio , p.lla sub. ; lotto n. 6: foglio , p.lla ; lotto n. 7: foglio , p.lla ; lotto n. 8: foglio , p.lla sub. ; lotto n. 9: foglio , p.lla sub. ; lotto n. 10: foglio , p.lla sub. .

2.9. Ottavo quesito: verifica dell'esatta provenienza dei beni pignorati in relazione al ventennio precedente al pignoramento; indicazione di eventuali formalità, vincoli e oneri. Verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle



iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

I beni pignorati, come già illustrato nel precedente paragrafo 2.8, sono pervenuti agli esecutati con atto di donazione ai rogiti del Notaio Carlo Viaggiani, stipulato in data / / , rep. / , trascritto il / / ai nn.

 / , con atto di donazione ai rogiti del notaio Roberto Gervasio, stipulato in data / / e trascritto il / / ai nn. / , e con atto di compravendita ai rogiti del notaio Stancati Francesco, stipulato in data / / e trascritto il / / ai nn. / .

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.

Sugli immobili in questione non risulta gravare 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 (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.



Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto ad effettuare ispezioni ipotecarie (allegato n. 18 della presente) per verificare se vi fossero (ad oggi) ulteriori trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie per gli immobili di specie.

Con riguardo agli immobili sono state riscontrate le seguenti trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie:

- pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Cosenza il / / , rep. / , trascritto il / / ai nn. /R.P. e /R.G., e domanda giudiziale di revoca di atti soggetti a trascrizione emessa dal Tribunale di Cosenza / / , rep. / , trascritta il / ai nn. /R.P. e /R.G., per quanto riguarda gli immobili di cui al foglio , particella sub. e e particella ;
- ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Cosenza il / / , rep. / , trascritto il / / ai nn. /R.P. e /R.G., per quanto riguarda gli immobili di cui al foglio particella sub. e , particella e particella sub. , e ;
- pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Cosenza il / / , rep. / , trascritto il / / ai nn. /R.P. e /R.G., per quanto riguarda tutti gli immobili oggetto di pignoramento, ovvero per gli immobili di cui al foglio , particella sub. , particella , particella sub. e particella , particella e particella sub. , e .



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

Beni di cui al foglio , particella sub. e particella sub. .

Tali due beni presentano la medesima categoria catastale (categoria A/7, abitazioni in villini), sono siti nella stessa zona del Comune di Carolei (entrambi con indirizzo), sono stati realizzati nella stessa epoca (alla fine degli anni Settanta), hanno una superficie commerciale quasi identica (rispettivamente mq 208,48 e mq 209,91) e presentano caratteristiche e dettagli costruttivi analoghi. Per tali motivi, per tali due immobili si adopera lo stesso valore di mercato, determinato come di seguito illustrato.

Le due abitazioni distano circa 550 m dal Municipio di Carolei, circa 650 m dalla sede centrale dell'Istituto Comprensivo Carolei Dipignano "Valentini",



circa 550 m dall'Ufficio Postale e circa 600 dalla Stazione dei Carabinieri di Carolei; sono ben collegate sia al centro del capoluogo di provincia, Cosenza, tramite la S.P. 257, sia ai comuni più prossimi, quali Domanico (sempre con la S.P. 257) e Mendicino, tramite S.P. 81.

Il centro del capoluogo di provincia, Cosenza, dista appena 8,5 km circa; da esse è facilmente raggiungibile anche la costa tirrenica, percorrendo la S.P. 257 attraversando Domanico, la sua frazione Potame, Lago e arrivando ad Amantea (quest'ultima distante appena 33,5 km circa). L'Università della Calabria si trova a soli 19,5 km e la rete autostradale è anch'essa prossima, trovandosi a circa 10 km dallo svincolo autostradale di Cosenza, autostrada A2.

La zona in cui sono site le abitazioni 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 tutti i servizi, molteplici luoghi di culto religioso ed innumerevoli attività commerciali e produttive: farmacia, bar, gelaterie, negozi di generi alimentari, tabaccherie, negozi di abbigliamento, negozi di prodotti per la casa e per la cura della persona, negozi per l'agricoltura, laboratori artigianali di vario genere, officine.

Per effettuare una valutazione il più possibile equa ed oggettiva di tali abitazioni si è tenuto conto dei prezzi di mercato correnti praticati in Carolei per



fabbricati ad uso abitativo di caratteristiche analoghe, siti nella stessa zona degli immobili oggetto di stima o in zona simile. Il sottoscritto C.T.U. ha effettuato vaste indagini di mercato presso le agenzie immobiliari e presso i siti internet delle principali aziende che operano sul mercato immobiliare (Tecnocasa, Immobiliare, Idealista, Property Re Agency, Bakeka) confrontando i valori raccolti con quelli presenti nel database dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate.

Il sottoscritto C.T.U. ha fatto riferimento a dati oggettivi quali quelli riportati nel database dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, adottando il criterio comparativo di stima e adattando i valori correnti di mercato alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie degli immobili oggetto di pignoramento.

In particolare, il sottoscritto C.T.U. ha provveduto a raccogliere i dati dell'ultimo triennio disponibili dalla pagina web delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, dal primo semestre dell'anno 2020 al secondo semestre dell'anno 2022 (ultimo semestre pubblicato disponibile), facendo riferimento alla zona di riferimento centrale di Carolei (codice zona B1, che include anche) e raccogliendo i valori per abitazioni civili, dal momento che non sono pubblicati i valori per abitazioni in villini (categoria A/7) ma quelli per abitazioni civili (categoria A/2, di minor pregio rispetto alla categoria A/7).



Dall'analisi dei dati raccolti è stato riscontrato, dal sottoscritto C.T.U., che il valore minimo registrato nell'ultimo triennio per abitazioni civili, site nella stessa zona delle abitazioni oggetto di pignoramento, è stato di euro 560,00/mq, mentre il valore massimo registrato nell'ultimo triennio per abitazioni civili, site nella stessa zona delle abitazioni oggetto di pignoramento, è stato di euro 830,00/mq. Il valore medio riscontrato nell'ultimo triennio per tale tipologia abitativa è di euro 695,83/mq, mentre il valore medio tra i massimi registrati è di euro 816,67/mq. Proprio a tale ultimo valore è opportuno fare riferimento considerato che la categoria A/7 ha pregio superiore rispetto alla categoria A/2 e presenta valori uguali o anche superiori ai massimi registrati dagli immobili di categoria catastale A/2. Rispetto a tale valore unitario di euro 816,67/mq non devono essere operate riduzioni del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto; tuttavia, è opportuno applicare una riduzione del 10% rispetto a tale prezzo per l'eliminazione delle macchie di umidità riscontrate a soffitto e per il ripristino delle strutture dei terrazzi (specie con riferimento ai terrazzi di minore superficie dell'abitazione di cui al foglio , p.lla , sub.).

Applicando una riduzione del 10% al prezzo unitario di euro 816,67, si perviene al valore unitario opportunamente ridotto di euro 735,00/mq (calcolato come euro 816,67/mq moltiplicato per 0,90).



Il sottoscritto C.T.U., tra i numerosi annunci immobiliari presenti per abitazioni site nella città di Carolei, ha individuato ben dieci immobili con caratteristiche analoghe e siti nella stessa zona delle abitazioni oggetto di pignoramento:

- 1) trilocale in Vadue di Carolei, prezzo di vendita euro 100.000,00, mq 170,95, valore unitario euro 584,97/mq;
- 2) appartamento in Corso Mazzini di Carolei, prezzo di vendita euro 150.000,00, mq 198,00, valore unitario euro 757,58/mq;
- 3) appartamento in Via Calabria, Vadue di Carolei, prezzo di vendita euro 180.000,00, mq 215,00, valore unitario euro 837,21/mq;
- 4) appartamento in Via Campania, Vadue di Carolei, prezzo di vendita euro 120.000,00, mq 141,00, valore unitario euro 851,06/mq;
- 5) appartamento in Vadue di Carolei, prezzo di vendita euro 149.000,00, mq 180,00, valore unitario euro 827,78/mq;
- 6) appartamento in Vadue di Carolei, prezzo di vendita euro 99.000,00, mq 148,00, valore unitario euro 668,92/mq;
- 7) quadrilocale in Via Campania, Vadue di Carolei, prezzo di vendita euro 100.000,00, mq 185,00, valore unitario euro 540,54/mq;
- 8) trilocale in Strada Provinciale di Carolei, prezzo di vendita euro 69.000,00, mq 90,00, valore unitario euro 766,67/mq;
- 9) quadrilocale in Via Campania, Vadue di Carolei, prezzo di vendita euro 90.000,00, mq 146,00, valore unitario euro 616,44/mq;
- 10) trilocale in Via Calabria, Vadue di Carolei, prezzo di vendita euro 80.000,00, mq 106,00, valore unitario euro 754,72/mq.



Il valore medio unitario di tali dieci annunci immobiliari (che rappresenta un valore medio calcolato su un consistente numero di dati e che, dunque, è molto attendibile) è pari a euro 720,59/mq, molto prossimo al valore di mercato di euro 735,00/mq stimato dal sottoscritto C.T.U. e opportunamente ridotto.

Pertanto, è congruo adottare, quale valore unitario già opportunamente ridotto rispetto al valore di mercato, per la stima in questione, il valore unitario di euro 735,00/mq.

Il valore complessivo dell'immobile di cui al foglio , particella subalterno è di euro $735,00/\text{mq} \times \text{mq } 208,48 = \text{euro } 153.232,80$, mentre quello dell'immobile di cui al foglio , particella subalterno è di euro $735,00/\text{mq} \times \text{mq } 209,91 = \text{euro } 154.283,85$.

Beni di cui al foglio , particella sub. e particella sub. .

Tali due beni presentano la medesima categoria catastale (categoria C/6, garage), sono siti nella stessa zona del Comune di Carolei (entrambi con indirizzo), sono stati realizzati nella stessa epoca (alla fine degli anni Settanta), hanno una superficie commerciale quasi identica (rispettivamente mq 23,52 e mq 24,91) e presentano caratteristiche e dettagli costruttivi analoghi. Per tali motivi, per tali due immobili si adopera lo stesso valore di mercato, determinato come di seguito illustrato.

Valgono le stesse considerazioni enunciate per i precedenti due immobili in relazione alla posizione degli immobili e ai servizi presenti in zona.



Per effettuare una valutazione il più possibile equa ed oggettiva di tali garages si è tenuto conto dei prezzi di mercato correnti praticati in Carolei per locali box di caratteristiche analoghe, siti nella stessa zona degli immobili oggetto di stima o in zona simile.

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 degli immobili pignorati.

In particolare, il sottoscritto C.T.U. ha provveduto a raccogliere i dati dell'ultimo triennio disponibili dalla pagina web delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, dal primo semestre dell'anno 2020 al secondo semestre dell'anno 2022 (ultimo semestre pubblicato disponibile), facendo riferimento alla zona di riferimento centrale di Carolei (codice zona B1, che include anche) e raccogliendo i valori per locali box (corrispondente alla categoria C/6 degli immobili pignorati).

Dall'analisi dei dati raccolti è stato riscontrato, dal sottoscritto C.T.U., che il valore minimo registrato nell'ultimo triennio per locali box, siti nella stessa zona dei garages oggetto di pignoramento, è stato di euro 330,00/mq, mentre il valore massimo registrato nell'ultimo triennio per locali box, siti nella stessa zona dei garages oggetto di pignoramento, è stato di euro 485,00/mq. Il valore medio riscontrato nell'ultimo triennio per tale tipologia immobiliare è di euro



407,08/mq. Proprio a tale ultimo valore è opportuno fare riferimento; rispetto a tale valore unitario di euro 407,08/mq non devono essere operate riduzioni del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Si perviene, pertanto, al valore complessivo di euro $407,08/\text{mq} \times \text{mq } 23,52 =$ **euro 9.574,52** per il garage di cui al foglio , particella subalterno , al valore complessivo di euro $407,08/\text{mq} \times \text{mq } 24,91 =$ **euro 10.140,36** per il garage di cui al foglio , particella subalterno .

Beni di cui al foglio , particelle e .

Tali due beni presentano la medesima categoria catastale (categoria F/1, area urbana) e sono siti nella stessa zona del Comune di Carolei (entrambi con indirizzo). L'immobile di cui alla particella presenta una superficie commerciale di mq 275, quello di cui alla particella una superficie commerciale di mq 95.

Non sono presenti dati oggettivi o annunci immobiliari di immobili della stessa categoria.

Tuttavia, considerato che tali aree urbane sono in parte pavimentate e in parte adibiti ad aiuole, presentano opere di muratura e recinzioni, considerato che, dal punto di vista commerciale, ad esse viene attribuito un valore del 10% rispetto agli immobili di maggiori consistenza (in questo caso le abitazioni di categoria A/7 per cui è stato determinato il valore unitario di euro 735,00), allora risulta congruo attribuire a tali beni il valore di euro 73,50/mq.



Si perviene, pertanto, al valore complessivo di euro $73,50/\text{mq} \times \text{mq } 275 = \text{euro } 20.212,50$ per l'area urbana di cui alla particella , al valore complessivo di euro $73,50/\text{mq} \times \text{mq } 95 = \text{euro } 6.982,50$ per l'area urbana di cui alla particella .

Bene di cui al foglio , particella .

Il terreno in questione è una piccola area edificabile di mq 95. Di fatto, considerato singolarmente, tale terreno non è edificabile perché non viene raggiunto il lotto minimo previsto dalle norme urbanistiche. Tuttavia, presenta comunque potenzialità edificatorie sia per il fatto che può essere accorpato ai terreni limitrofi, sia perché se ne può cedere e, dunque, vendere la volumetria in tutto il territorio di Carolei. Anche in relazione al valore stimato per le aree urbane di euro 73,50, appare congruo assegnare un valore inferiore per il fatto che non vi sono opere di pavimentazione né di muratura. Trattandosi di area riportata in zona di completamento (dalla disamina dello strumento urbanistico vigente) e, quindi, di area con più alto pregio dal punto di vista urbanistico, appare congruo valutare tale terreno nella misura di euro 50,00/mq, pervenendo così ad un valore complessivo di **euro 4.750,00** (euro 50,00/mq x mq 95).

Beni di cui al foglio , particella subalterni , e .

Si tratta di immobili riportati in categoria A/5 (abitazioni di tipo ultrapopolare) per quanto riguarda i beni di cui ai subalterni e e di immobile riportato in



categoria C/6 (locale box) per quanto il bene di cui al subalterno . Tuttavia, di fatto, anche il subalterno è adibito ad abitazione e, dunque, deve essere valutato come tale.

I tre beni fanno parte dello stesso fabbricato e si trovano dislocati sui vari livelli che compongono il fabbricato stesso. Sono siti alla n. di Carolei, nel pieno centro storico del territorio comunale. Valgono considerazioni analoghe alle abitazioni riportate in precedenza per quanto riguarda gli aspetti posizionali in merito alle distanze dai servizi più prossimi e dai comuni limitrofi. Per effettuare una valutazione il più possibile equa ed oggettiva di tali unità immobiliari adibite ad abitazioni si è tenuto conto dei prezzi di mercato correnti praticati in Carolei per abitazioni di caratteristiche analoghe, site nella stessa zona degli immobili oggetto di stima o in zona simile.

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 degli immobili pignorati.

In particolare, il sottoscritto C.T.U. ha provveduto a raccogliere i dati dell'ultimo triennio disponibili dalla pagina web delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, dal primo semestre dell'anno 2020 al secondo semestre dell'anno 2022 (ultimo semestre pubblicato disponibile), facendo riferimento alla zona di riferimento centrale di Carolei (codice zona B1, che



include anche) e raccogliendo i valori per abitazioni di tipo economico, dal momento che non sono pubblicati i valori per abitazioni di tipo ultrapopolare (categoria A/5) ma quelli per abitazioni di tipo economico (categoria A/3, di maggior pregio rispetto alla categoria A/5).

Dall'analisi dei dati raccolti è stato riscontrato, dal sottoscritto C.T.U., che il valore minimo registrato nell'ultimo triennio per abitazioni di tipo economico, site nella stessa zona delle unità immobiliari in questione, è stato di euro 475,00/mq, mentre il valore massimo registrato nell'ultimo triennio per abitazioni di tipo economico, è stato di euro 730,00/mq. Il valore medio dei minimi riscontrati in ciascun semestre è di euro 485,33/mq.

Proprio a tale ultimo valore è opportuno fare riferimento considerato che la categoria A/5 ha pregio inferiore rispetto alla categoria A/3 e presenta valori uguali o anche inferiori ai minimi registrati dagli immobili di categoria catastale A/3. Rispetto a tale valore unitario di euro 485,33/mq non devono essere operate riduzioni del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto; tuttavia, è opportuno applicare una riduzione del 10% rispetto a tale prezzo per il fatto che tali immobili sono uniti di fatto ad altri immobili e necessitano del passaggio da essi per potervi accedere, pervenendo così al valore unitario ridotto di euro 437,25/mq (euro 485,33 moltiplicato per 0,90). Al subalterno 6, dato che è allo stato rustico, si assegna il 50% del valore di euro 437,25/mq, vale a dire euro 218,63/mq.



Ricordando che le superfici commerciali degli immobili di cui al foglio , particella , subalterni , e sono rispettivamente di mq 45,31, mq 68,71 e mq 41,99, si perviene al valore complessivo di euro $437,25 \times \text{mq } 45,31 =$ **euro 19.811,80** per il subalterno , al valore complessivo di euro $218,63 \times \text{mq } 68,71 =$ **euro 15.022,07** per il subalterno e al valore complessivo di euro $437,25 \times \text{mq } 41,99 =$ **euro 18.360,13** per il subalterno .

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, si procede all'individuazione dei seguenti lotti.

- Lotto n. 1: foglio , p.lla sub. .
- Lotto n. 2: foglio , p.lla sub. .
- Lotto n. 3: foglio , p.lla .
- Lotto n. 4: foglio , p.lla sub. .
- Lotto n. 5: foglio , p.lla sub. .
- Lotto n. 6: foglio , p.lla .
- Lotto n. 7: foglio , p.lla .
- Lotto n. 8: foglio , p.lla sub. .
- Lotto n. 9: foglio , p.lla sub. .
- Lotto n. 10: foglio , p.lla sub. .



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



anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Gli immobili sono liberi, tranne che per gli atti pregiudizievoli gravanti.

I titoli legittimanti di possesso sono: a) atto di donazione ai rogiti del Notaio Carlo Viaggiani, stipulato in data / / , rep. / , trascritto il / / ai nn. / ; b) atto di donazione ai rogiti del notaio Roberto Gervasio, stipulato in data / / e trascritto il / / ai nn. / ; c) atto di compravendita ai rogiti del notaio Stancati Francesco, stipulato in data / / e trascritto il / / ai nn. / .

Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto ad effettuare verifiche presso l'Agenzia delle Entrate per accertarsi se sull'immobile gravano vincoli di tipo locativo e/o se sono in essere contratti di locazione. Come risulta dall'Anagrafe Tributaria e per come attestato dall'Agenzia delle Entrate, per gli immobili oggetto di pignoramento non risulta in essere alcun contratto di locazione o simili.

Dai documenti in atti non risulta gravare alcun vincolo di natura condominiale.

Gli immobili in questione non fanno parte di un condominio; dunque, non vi è un importo per spese di gestione e manutenzione di tipo condominiale né vi possono essere spese straordinarie deliberate. Altre spese fisse riguardano 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 Carolei e dipendente sia dal numero di occupanti che dalla superficie dell'immobile.



Per quanto riguarda I.M.U. e T.A.S.I., l'eventuale esborso di tali tributi dipenderà dal fatto se l'immobile risulterà o meno seconda casa per l'aggiudicatario. Se per l'aggiudicatario l'immobile dovesse risultare prima casa allora I.M.U. e T.A.S.I., nel caso di specie, sono tributi non dovuti. 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.

Sugli immobili di cui al foglio particella sub. e e particella gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- a) pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Cosenza il / , rep. / , trascritto il / / ai nn. /R.P. e /R.G.;
- b) domanda giudiziale di revoca di atti soggetti a trascrizione emessa dal Tribunale di Cosenza / / , rep. / , trascritta il / / ai nn. /R.P. e /R.G.;
- c) pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Cosenza il / / , rep. / , trascritto il / / ai nn. /R.P. e /R.G..

Sugli immobili di cui al foglio particella sub. e , particella e particella sub. , e gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:



a) ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Cosenza il / / , rep. / , trascritto il / / ai nn. /R.P. e /R.G.;

b) pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Cosenza il / / , rep. / , trascritto il / / ai nn. /R.P. e /R.G..

Sull'immobile di cui al foglio particella grava solo il pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Cosenza il / / , rep. / , trascritto il / / ai nn. /R.P. e /R.G..

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

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

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

Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto ad elaborare gli schemi grafici, attraverso un software di tipo Cad, e tutti i rilievi metrici effettuati nel corso del sopralluogo. In particolare, nell'allegato n. 23 della presente sono riportate le



piante di ciascun immobile pignorato (tranne che per gli immobili di cui alla particella , poiché trattasi di terreno, e di cui alle particelle e , dato che trattasi di enti urbani riportanti nella categoria F/1), in scala 1:100, con la destinazione d'uso di ciascun ambiente e con le relative quotature.

I beni non rappresentati nelle piante redatte dal sottoscritto C.T.U. sono riportati in mappa e sono riportati in pianta nell'allegato n. 19 della presente, oltre che nelle mappe allegate in atti dal creditore procedente.

La documentazione fotografica, raffigurante per almeno un fotogramma ciascun ambiente di cui si compone ogni immobile pignorato, è riportata all'allegato n. 24 della presente. Inoltre, sono raffigurati anche i terreni.

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 stato civile dei .
e (si veda allegato n. 6 della presente) e dai rispettivi dati di residenza degli stessi, ha potuto constatare che:

- . è residente in () alla n. e, pertanto, nessuno degli immobili alla stessa pignorati possono costituire abitazione principale, in quanto con indirizzo diverso e non coincidenti con la sede di residenza della . ;



- . è residente in () alla ,
 , e l'abitazione di cui al foglio , p.lla , sub. costituisce
abitazione principale per l'esecutato; inoltre, il garage di cui al foglio ,
p.lla , sub. costituisce accessorio all'abitazione principale.

Piane Crati (CS), lì 04/06/2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. Papaiani Francesco



ELENCO ALLEGATI:

- 1) richiesta di certificato di stato civile ;
- 2) richiesta di certificato di stato civile ;
- 3) schede planimetriche catastali;
- 4) richiesta documentazione presso Agenzia Entrate, per verifica presenza di vincoli e contratti locativi;
- 5) verbale di sopralluogo del 19 luglio 2022;
- 6) certificati di stato civile emessi dal Comune di Carolei;
- 7) attestazione Agenzia delle Entrate riguardante vincoli locativi;
- 8) visure catastali storiche;
- 9) comunicazione pec per fissazione del secondo sopralluogo;
- 10) verbale di sopralluogo del 19 novembre 2022;
- 11) comunicazione pec per fissazione del terzo sopralluogo;
- 12) richiesta di accesso agli atti e di copia di documentazione - ufficio tecnico Comune di Carolei;
- 13) verbale di sopralluogo del 3 dicembre 2022;
- 14) titoli di provenienza;
- 15) trasmissione distinta bonifico per accesso agli atti Comune di Carolei;
- 16) sollecito per richiesta di accesso agli atti C.T.U. indirizzata al Comune di Carolei;
- 17) documentazione tecnica estratta presso il Comune di Carolei;
- 18) ispezioni ipotecarie;
- 19) indagini e verifiche di carattere urbanistico;
- 20) inquadramento territoriale;
- 21) quotazioni O.M.I. Agenzia delle Entrate;
- 22) annunci di offerte immobiliari;
- 23) elaborati grafici redatti dal C.T.U.;
- 24) documentazione fotografica;
- 25) foglio riassuntivo.



INDICE

1. PREMESSA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO	pag. 1
2. SVOLGIMENTO INCARICO DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO	pag. 22
2.1. Verifiche preliminari: verifica della completezza della documentazione, verifica del deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. o della certificazione notarile, verifica del deposito del certificato di stato civile	pag. 22
2.2. Primo quesito: identificazione dei beni, dei confini e dei dati catastali; formazione, ove opportuno, dei lotti.....	pag. 33
2.3. Secondo quesito: descrizione sommaria dei beni, enunciazione delle caratteristiche oggettive degli immobili e possibilità di vendita immobiliare soggetta ad I.V.A.....	pag. 39
2.4. Terzo quesito: indicazione, per le costruzioni iniziate prima del 02/09/1967, della data di inizio della costruzione.....	pag. 50
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. 51
2.6. Quinto quesito: acquisizione del certificato di destinazione urbanistica	pag. 52
2.7. Sesto quesito: identificazione catastale degli immobili e rispondenza con i dati specificati nell'atto di pignoramento; acquisizione della scheda catastale.....	pag. 53



2.8. Settimo quesito: indicare se la parte esecutata era intestataria degli immobili in forza di atto regolarmente trascritto, specificando gli eventuali proprietari indivisi; indicare se, eventualmente, la quota dell'esecutato sia divisibile	pag. 56
2.9. Ottavo quesito: verifica dell'esatta provenienza dei beni pignorati in relazione al ventennio precedente al pignoramento; indicazioni di eventuali formalità, vincoli e oneri	pag. 59
2.10. Nono quesito: determinazione del valore commerciale degli immobili pignorati.....	pag. 62
2.11. Decimo quesito: formazione di lotti per gruppi omogenei	pag. 73
2.12. Undicesimo quesito: accertamento dello stato di possesso dei beni e di vincoli ed oneri, anche di natura condominiale	pag. 74
2.13. Dodicesimo quesito: accertamento della presenza di procedure espropriative per pubblica utilità	pag. 77
2.14. Tredicesimo quesito: allegare le planimetrie dell'immobile e la documentazione fotografica.....	pag. 77
2.15. Quattordicesimo quesito: precisare se oggetto di pignoramento sia, anche parzialmente, l'abitazione principale del debitore	pag. 78
ELENCO ALLEGATI	pag. 80

