

STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA

Dr. Ing. Umile Fiore TARSITANO

Via Cesare Battisti n.58 – 87013 Fagnano Castello (CS)
Cell.: 329 3767302 – 347 9592195
Partita Iva: 02894170782

Pec: umile.tarsitano.e96328@ingpec.eu
C.F.: TRS MFR 78D03 C588K
e-mail: umifiotar@libero.it

TRIBUNALE DI COSENZA

(SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI)

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

[REDACTED] S.P.A./ [REDACTED]
+2

(PROC. N. 23/2024 RGEI)

Esperto Stimatore: Ing. Tarsitano Umile Fiore

Relazione Tecnica ed Allegati

Fagnano Castello (CS), 03/08/2024

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:
(Ing. Umile Fiore TARSITANO)



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

S.P.A./

+2

(PROC. N. 23/2024 RGEI)

1) PREMESSE:

In data 23/04/2024, con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione (G.E.) Dott.ssa Assunta Gioia, comunicatomi tramite posta elettronica certificata (P.E.C.), venivo nominato esperto stimatore nella procedura d'esecuzione immobiliare n. 23/2024 tra S.P.A. contro +2, invitandomi entro giorni sette dalla comunicazione del predetto provvedimento a far pervenire accettazione dell'incarico e giuramento mediante atto da depositarsi telematicamente su PCT. In data 25/04/2024, nell'accettare l'incarico conferitomi, trasmettevo telematicamente atto di accettazione incarico e giuramento. I quesiti posti dal G. E. sono i seguenti:

1) *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2o comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei (in particolare, controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato – riscontrando, in ipotesi di acquisto per successione ereditaria, la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto - e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). Ove il tecnico ravvisi l'incompletezza della documentazione ipocatastale in atti: a) se l'incompletezza constatata riguardi **tutti** i beni pignorati, l'esperto informerà immediatamente il giudice dell'esecuzione, interrompendo ogni attività fino a nuova disposizione di quest'ultimo; b) se l'incompletezza constatata riguardi **solo alcuni** dei beni pignorati, l'esperto ne informerà comunque immediatamente il giudice dell'esecuzione, ma procederà frattanto alla redazione della perizia con riferimento ai residui beni per cui la documentazione sia valida e completa (dando atto in perizia della trasmissione degli atti al giudice con riferimento ai beni non stimati, per cui sia stata ravvisata l'incompletezza della documentazione ipocatastale);*

2) *predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale); qualora risultino altre procedure esecutive gravanti sul medesimo l'esperto ne verificherà lo stato in cancelleria, riferendo immediatamente al giudice dell'esecuzione qualora le predette procedure esecutive non siano estinte;*

3) *acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca e depositi, in ogni caso, aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;*



4) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

5) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erranei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

6) rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento;

7) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

8) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'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, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. I costi di sanatoria dovranno essere computati – previa detrazione – nella determinazione del prezzo di vendita. Ove l'esperto ravvisi la non sanabilità/condonabilità degli immobili pignorati (o di taluni di essi): a) specificherà se l'insanabilità riguardi l'intero immobile ovvero parti di esso; b) in caso di abusività parziale indicherà i costi per la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi, detraendoli dal prezzo di stima;

9) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione; il frazionamento di singoli cespiti ai fini della formazione di più lotti sarà possibile solo ove consenta una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione. In presenza delle predette condizioni, l'esperto provvederà alla redazione del frazionamento e all'identificazione dei nuovi confini dei beni frazionati, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;



10) dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile o meno in natura e a quali condizioni. A questo punto: a) Nel caso si tratti di quota indivisa, l'esperto fornirà la valutazione tanto dell'intero, quanto della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; b) in caso di divisibilità in natura, l'esperto indicherà i costi per un eventuale frazionamento, a cui provvederà solo in caso di autorizzazione del giudice dell'esecuzione all'esito di udienza ex art. 569 c.p.c. (posto che la divisione in natura, ai sensi dell'art. 600 cpc, postula la richiesta del creditore pignorante ovvero dei comproprietari). Ove riceva la predetta autorizzazione, l'esperto provvederà alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali congruagli in denaro;

11) accerti se l'immobile è libero o occupato, indicando compiutamente le generalità delle persone che eventualmente occupano il bene, il loro rapporto con l'esecutato e il titolo dell'occupazione; a questo punto, acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia o meno data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In ogni caso l'esperto determinerà il valore locativo del bene, esprimendo una valutazione di congruità sul canone pattuito in eventuali contratti di locazioni opponibili alla procedura;

12) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

13) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), o censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

13 bis) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

14) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle



suddette correzioni e decurtazioni, nonché di quelle per eventuali costi di sanatoria/demolizione, come da quesito 8;

15) riporti in apposito foglio “riassuntivo” a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell’ordinanza di vendita,: - la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base; - per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento; - se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza della quota ed il suo prezzo base.

Nelle conclusioni, inoltre, evidenzi in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14).

Disponendo che l’esperto stimatore:

1) riferisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti e redigendo per ciascun bene oggetto del pignoramento l’elaborato;

2) depositi, **almeno quarantacinque giorni prima dell’udienza** fissata per l’emissione dell’ordinanza di vendita ai sensi dell’articolo 569 cod. proc. civ., il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati e del predetto foglio riassuntivo, **esclusivamente mediante deposito su PCT** (contenente relazione scritta, foglio “riassuntivo” in formato Microsoft word, oltre tutti gli allegati, **nonché** relazione destinata alla pubblicazione su internet con oscuramento dei nominativi dei soggetti a qualsiasi titolo coinvolti nelle operazioni di stima). La relazione, in particolare, va presentata su supporto informatico in formato testo (o Word per Windows®) e in formato “pdf” (Adobe Acrobat) o equivalente. E’ indispensabile che **anche le fotografie** siano fornite in formato digitale. All’interno della cd “busta telematica” che sarà depositata dall’esperto, l’atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy nonché e l’ulteriore documentazione acquisita nell’espletamento dell’incarico, nonché quella indicata come necessaria nei quesiti posti in sede di conferimento dell’incarico. Dovrà altresì essere allegato in formato .rtf o word.zip un foglio riassuntivo con la descrizione, il prezzo di stima e gli identificativi catastali dei beni periziati, da utilizzarsi poi nella predisposizione dell’ordinanza di vendita.

3) invii **nello stesso termine** l’elaborato a mezzo di posta elettronica certificata al creditore procedente e ai creditori intervenuti, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti; la relazione va inviata al debitore, anche **se non costituito (in tale ultima ipotesi l’invio va effettuato per posta ordinaria all’indirizzo di residenza in atti)**, ed al custode eventualmente nominato, assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

4) entro 5 giorni prima dell’udienza depositi nota di chiarimento in caso di osservazioni delle parti all’elaborato o nota in cui dia conto che nessuna osservazione gli è pervenuta;

5) nel caso in cui pervengano osservazioni, intervenga all’udienza fissata *ex art. 569 cod. proc. civ.* per l’emissione dell’ordinanza di vendita al fine di rendere al giudice eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;



6) allegghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) (tali allegati dovranno risultare anche nella copia "informatica");

7) allegghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita (tali allegati dovranno risultare anche nella copia "informatica");

8) segnali tempestivamente al giudice dell'esecuzione (o al custode diverso dal debitore se già nominato) ogni ostacolo all'accesso;

Inoltre, venivo autorizzato al ritiro di copia degli atti del fascicolo d'ufficio, all'uso di mezzo proprio con esonero della P.A. da ogni responsabilità, ad accedere ai pubblici uffici onde prendere visione ed estrarre copia, con anticipazione delle spese, di atti e documenti ivi depositati, a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato, ad avvalersi, senza necessità di ulteriore autorizzazione, della forza pubblica e, ove necessario di un fabbro, in ipotesi di comportamento ostruzionistico della parte eseguita (ivi compresa l'assenza del debitore al sopralluogo), onde poter procedere all'accesso agli immobili pignorati ed alle relative operazioni di rilevazione ed accertamento.

Acquisite le cognizioni di merito a seguito dello studio del fascicolo di causa, io sottoscritto Tarsitano Umile Fiore, nato a Cetraro (CS) il 03/04/1978, con studio professionale in Fagnano Castello alla Via Cesare Battisti n. 58, iscritto all'Albo Professionale degli Ingegneri di Cosenza col n. 4316, Settori Civile - Ambientale - Industriale e dell'Informazione ed all'Albo del Giudice del Tribunale di Cosenza col n. 3876, iniziavo le operazioni peritali al fine di adempiere il mandato conferitomi.

Per l'espletamento del mandato, ho effettuato due sopralluoghi presso gli immobili oggetto di causa, nonché accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Cosenza, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza e gli Uffici Tecnici dei Comuni di Mangone (CS) e Santo Stefano di Rogliano (CS) per visionare e acquisire la documentazione tecnico-amministrativa necessaria.

2) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Inizialmente, ho proceduto ad un'accurata analisi e studio della documentazione di cui al fascicolo d'ufficio.

Sono stati condotti accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza – Ufficio Territorio al fine di riscontrare, identificare e definire i dati catastali (*All. 3: Visure Catastali ed Ipotecarie*, *All. 4: Estratti di Mappa Catastale*, *All. 5: Elaborati Planimetrici e Planimetrie Catastali*), oltre le ispezioni ipotecarie sugli immobili oggetto del compendio pignorato (*All. 3: Visure Catastali ed Ipotecarie*).

In data 22/05/2024, mi sono recato presso gli Uffici Tecnici del Comune di Mangone (CS) e Santo Stefano di Rogliano (CS) per accedere agli atti comunali, al fine di verificare le pratiche di progetto ed eventuali sanatorie relative agli immobili oggetto del compendio pignorato richiedendone copia tramite istanze (*All. 6: Istanze Comuni*) e per visionare i parametri plano-volumetrici degli strumenti urbanistici vigenti e di zonizzazione urbanistica (*All. 7: Zonizzazioni e Parametri Urbanistici*).



Inoltre, con le stesse istanze (*All. 6: Istanze Comuni*) richiedevo ai Comune di Mangone (CS) e Santo Stefano di Rogliano (CS) il certificato di eventuali vincoli sui beni oggetto di causa (*All. 8: Attestazioni dei Vincoli sugli Immobili*).

Sempre in data 22/05/2024, ritiravo presso l'eliografia "██████████" sita in Cosenza le copie di progetto richieste tramite istanza (*All. 11: Licenza Edilizia del 30/03/1972, All. 12: Condonò Edilizio Prog. n. 0331419905 del 1985, All. 13: Concessione Edilizia n. 3 del 18/04/2001*).

In data 10/07/2024 ritiravo la copia dell'atto di donazione rep. n. 7479 e la copia dell'atto di compravendita rep. n. 21160 presso l'Archivio Notarile di Cosenza (*All. 10: Atti Pubblici*).

In data 17/06/2024 richiedevo all'Agenzia delle Entrate di Cosenza, tramite istanza, (*All. 14: Istanza Agenzia delle Entrate e Relativa Attestazione*) se esistevano contratti di locazione o di altro tipo sugli immobili oggetto di causa.

Infine, in data 19/06/2024, ho richiesto al Comune di Mangone (CS) tramite il portale "Calabria Sue" il certificato di destinazione urbanistica della particella 897 del foglio 3 (*All. 9: Certificato di Destinazione Urbanistica*).

Il primo sopralluogo l'ho eseguito in data 15/05/2024, alle ore 10:00, preventivamente comunicato alle parti tramite pec dal Custode Avv. ██████████ (*All. 1: Comunicazioni Sopralluoghi*).

Nel corso di tale sopralluogo, alla presenza del Sig. ██████████, del Custode Avv. ██████████ e della Dott.ssa ██████████, ho visionato gli immobili del compendio pignorato, verificando la consistenza, l'occupazione, le superfici, i confini ecc., eseguendo un rilievo metrico ed un rilievo fotografico (*All. 15: Rilievo Fotografico*).

Concludevo le operazioni peritali alle ore 11.15, redigendo il primo verbale di sopralluogo (*All. 2: Verbali di sopralluogo*).

Il secondo sopralluogo l'ho eseguito in data 07/06/2024, alle ore 10:00, preventivamente comunicato alle parti tramite pec e raccomandate A/R (*All. 1: Comunicazioni Sopralluoghi*).

Nel corso di tale sopralluogo, alla presenza delle parti, ho eseguito un ulteriore rilievo metrico ed ho integrato il rilievo fotografico (*All. 15: Rilievo Fotografico*).

Concludevo le operazioni peritali alle ore 11.30, redigendo il secondo verbale di sopralluogo (*All. 2: Verbali di sopralluogo*).

3) RISPOSTE AI QUESITI

3.1) *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2o comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei (in particolare, controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato – riscontrando, in ipotesi di acquisto per successione ereditaria, la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto - e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). Ove il tecnico ravvisi l'incompletezza della documentazione ipocatastale in atti: a) se l'incompletezza constatata riguardi **tutti** i beni pignorati, l'esperto informerà immediatamente il giudice dell'esecuzione, interrompendo ogni attività fino a nuova disposizione di quest'ultimo; b) se l'incompletezza constatata riguardi **solo alcuni** dei beni pignorati, l'esperto ne informerà comunque immediatamente il giudice dell'esecuzione, ma procederà frattanto alla redazione della perizia con riferimento ai residui beni per cui la documentazione sia valida e completa (dando atto in perizia della trasmissione degli atti al giudice con riferimento ai beni non stimati, per cui sia stata ravvisata l'incompletezza della documentazione ipocatastale);*

Prima di ogni altra attività, ho provveduto a controllare la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. acquisendo, successivamente, presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza –



Ufficio Territorio, le visure catastali, gli estratti di mappa catastale, gli elaborati planimetrici, le planimetrie catastali e le visure ipotecarie (*All. 3: Visure Catastali ed Ipotecarie, All. 4: Estratti di Mappa Catastale, All. 5: Elaborati Planimetrici e Planimetrie Catastali*) valutando la completezza e l'idoneità dei documenti.

Successivamente ho proceduto alla redazione della perizia nell'osservanza dei quesiti posti dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione.

3.2) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale); qualora risultino altre procedure esecutive gravanti sul medesimo l'esperto ne verificherà lo stato in cancelleria, riferendo immediatamente al giudice dell'esecuzione qualora le predette procedure esecutive non siano estinte;

Sulla base dei documenti contenuti nei fascicoli di causa e da quanto emerge dalle visure ipotecarie rilasciate dall'Agenzia delle Entrate di Cosenza (*All. 3: Visure Catastali ed Ipotecarie*), sugli immobili oggetto del compendio pignorato, dal 18/12/1990 al 23/05/2024, esistono in forma sintetica le trascrizioni ed iscrizioni riportate nell'allegato 3 della CTU.

3.3) acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca e depositi, in ogni caso, aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;

Dalla banca dati informatizzata dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza – Ufficio Territorio ho prelevato gli stralci di mappa (*All. 4: Estratti di Mappa Catastale*), indispensabile per la corretta identificazione dei beni pignorati.

Inoltre, in data 19/06/2024, ho richiesto al Comune di Mangone (CS) tramite il portale “Calabria Sue” il certificato di destinazione urbanistica della particella 897 del foglio 3 (*All. 9: Certificato di Destinazione Urbanistica*).

Infine, ho allegato alla presente perizia le visure catastali ed ipotecarie aggiornate (*All. 3: Visure Catastali ed Ipotecarie*).

3.4) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

Gli immobili di cui al compendio pignorato sono ubicati sia nel Comune di Santo Stefano di Rogliano (CS) e sia nel Comune di Mangone (CS).



Quelli ubicati nel Comune di Mangone (CS) sono posizionati lungo Via Stazione e sono costituiti da due appartamenti per civile abitazione, due garages e una stradina d'accesso a più fabbricati, mentre quelli ubicati nel Comune di Santo Stefano di Rogliano (CS) sono posizionati lungo Via Valleggiannò e sono costituiti da un appartamento per civile abitazione, una soffitta, un magazzino e un'area urbana.

C'è da precisare che gli immobili ubicati nel Comune di Mangone (CS), tranne la stradina, catastalmente figurano in corso di costruzione con categoria catastale F/3 ma in realtà, dai sopralluoghi eseguiti, ho accertato che detti immobili si trovano in uno stato definito.

Sui fogli di mappa catastale (*All. 4: Estratti di Mappa Catastale*), colorati con velina in giallo, si evidenziano gli interi stabili dove ricadono gli immobili pignorati.

Dall'esame delle visure catastali, regolarmente rilasciate dall'Agenzia dell'Entrate di Cosenza (*All. 3: Visure Catastali ed Ipotecarie*), gli immobili facenti parte del compendio pignorato si classificano catastalmente come segue:

Comune di Santo Stefano di Rogliano (CS):

-Magazzino:

Foglio 1, particella 106 sub. 1, piano T, cat. C/2, classe U, di 130 mq, rendita Euro 335,70;

-Appartamento:

Foglio 1, particella 106 sub. 3, piano 1, cat. A/2, classe 1, di vani 7, rendita Euro 433,82;

-Area Urbana:

Foglio 1, particella 106 sub. 7, cat. F/1;

-Soffitta:

Foglio 1, particella 106 sub. 11, piano 3, cat. C/2, classe U, di 87 mq, rendita Euro 224,66;

Comune di Mangone (CS):

-Terreno (stradina):

Foglio 3, particella 897, qualità seminativo, classe 2, di 322 mq, r.d. Euro 1,50, r.a. Euro 0,58;

-Garage:

Foglio 3, particella 966 sub. 1, piano S1, cat. F/3;

-Garage:

Foglio 3, particella 966 sub. 2, piano S1, cat. F/3;

-Appartamento:

Foglio 3, particella 966 sub. 3, piano T-1-2, cat. F/3;

-Appartamento:

Foglio 3, particella 966 sub. 4, piano T-1-2, cat. F/3;

Tutti gli immobili del compendio pignorato sono posizionati in centri abbastanza abitati dei rispettivi Comuni ed è possibile raggiungere l'autostrada A2 del Mediterraneo in meno di due minuti, mentre è possibile raggiungere altri centri di rilevata importanza come Cosenza e Rende (CS) in circa quindici minuti di auto.

Inoltre, le zone dove sono ubicati gli immobili pignorati sono servite da tutti i servizi necessari del vivere civile (farmacia, negozi, banca ecc.).

Gli immobili di Santo Stefano di Rogliano (CS) fanno parte di un fabbricato realizzato in muratura portante e calcestruzzo cementizio armato.



Detto fabbricato è stato realizzato a seguito di Licenza Edilizia del 30/03/1972 che prevedeva la realizzazione di un piano terra ed un primo piano.

Negli anni è stato realizzato il secondo piano abusivamente per il quale fu presentata nel 1985 domanda di condono edilizio prog. n. 0331419905/1985 a seguito della quale il Comune rilasciava in data 05/12/1985 Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1 (*All. 11: Licenza Edilizia del 30/03/1972, All. 12: Condono Edilizio Prog. n. 0331419905 del 1985*).

Riepilogando, per il fabbricato descritto precedentemente si ha:

DATI AMMINISTRATIVI

DOCUMENTO	RILASCIATO DA	DATA RILASCIO	N.
Licenza Edilizia	Comune di Santo Stefano di Rogliano	30/03/1972	--
Concessione Edilizia in Sanatoria	Comune di Santo Stefano di Rogliano	05/12/1985	1

Invece, gli immobili di Mangone (CS) fanno parte di un fabbricato realizzato in muratura portante a seguito di Concessione Edilizia n. 3 del 18/04/2001 (*All. 13: Concessione Edilizia n. 3 del 18/04/2001*) come da tabella seguente:

DATI AMMINISTRATIVI

DOCUMENTO	RILASCIATO DA	DATA RILASCIO	N.
Concessione Edilizia	Comune di Mangone	18/04/2001	3

- Magazzino Foglio 1, particella 106 sub 1 di Santo Stefano di Rogliano (CS)

Il magazzino di che trattasi è posto al piano terra ed ha una superficie di circa 111 mq ed è costituito da un unico ambiente.

Per quanto riguarda i confini, la p.lla 106 sub 1 confina per tre lati con la particella 106 sub 7 e per un lato con la particella 106 sub 2.

L'accesso a detta unità immobiliare avviene da Via Valleggiannò.

L'immobile è dotato di due ingressi con serrande metalliche, mentre i pavimenti sono di granigliato di cemento (*All. 15: Rilievo Fotografico*).

Dal raffronto tra lo stato reale dei luoghi, la planimetria catastale e la documentazione urbanistica rilasciata dal Comune di Santo Stefano di Rogliano (CS) (*All. 11: Licenza Edilizia del 30/03/1972*), l'immobile p.lla 106 sub 1 presenta delle difformità per diversa distribuzione degli spazi interni.

Infine, detto immobile è sprovvisto di certificato di abitabilità/agibilità.

- Appartamento Foglio 1, particella 106 sub 3 di Santo Stefano di Rogliano (CS)

L'unità immobiliare p.lla 106 sub 3 è un appartamento per civile abitazione avente una superficie di circa 153 mq e una superficie di circa 14 mq di balconi ed è costituito da due pranzo-soggiorno, una cucina non abitabile, due bagni e tre camere da letto.

L'accesso a detta unità immobiliare avviene sia dalla scala comune con ingresso da Via Valleggiannò e sia dalla particella 106 sub 7.

Per quanto riguarda i confini, la p.lla 106 sub 3 confina per tre lati con la particella 106 sub 7 e per un lato con la particella 106 sub 9.

Gli infissi esterni sono di alluminio, quelli interni di legno tamburato, mentre i pavimenti sono di monocottura ceramicata e marmo (*All. 15: Rilievo Fotografico*).



L'appartamento è dotato di impianto idrico, di riscaldamento ed elettrico del tipo sottotraccia.

In particolare, l'impianto di riscaldamento è a metano con caldaia e termosifoni.

Dal raffronto tra lo stato reale dei luoghi, la planimetria catastale e la documentazione urbanistica rilasciata dal Comune di Santo Stefano di Rogliano (CS) (*All. 11: Licenza Edilizia del 30/03/1972*), l'appartamento di che trattasi presenta delle difformità per diversa distribuzione degli spazi interni e per la realizzazione abusiva sul sub 7 di una scala esterna che fa accedere al sub 3.

Inoltre, sotto detta scala sono stati ricavati delle stanze.

Infine, detto appartamento è sprovvisto di certificato di abitabilità/agibilità.

- Area urbana Foglio 1, particella 106 sub 7 di Santo Stefano di Rogliano (CS)

L'unità immobiliare p.lla 106 sub 7 è un'area urbana a servizio del sub 1 e 3 ed ha una superficie catastale di circa 180 mq.

Detta unità immobiliare confina a Sud con Via Valleggiannò, a Nord e Ovest con la particella 592 del foglio 3 di Santo Stefano di Rogliano (CS).

- Soffitta Foglio 1, particella 106 sub 11 di Santo Stefano di Rogliano (CS)

L'unità immobiliare p.lla 106 sub 11 è una soffitta posta al piano terzo ed ha una superficie di circa 97 mq.

L'accesso a detta unità immobiliare avviene dalla scala comune con ingresso da Via Valleggiannò.

Detta soffitta confina per tre lati con la particella 106 sub 7 e si trova in uno stato rustico (*All. 15: Rilievo Fotografico*).

Dal raffronto tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale la soffitta di che trattasi non presenta delle difformità

Infine, detta soffitta è sprovvista di certificato di abitabilità/agibilità.

- Terreno (stradina) Foglio 3, particella 897 di Mangone (CS)

Il Terreno p.lla 897 del foglio 3 di Mangone (CS) è una stradina a servizio di più fabbricati tra cui anche del fabbricato oggetto di causa ed identificato con la particella 966 (*All. 15: Rilievo Fotografico*) ed ha una superficie catastale di circa 322 mq.

Detto immobile confina a Est con le particelle 1173, 1174 e 893, a Sud con la particella 968 e ad Ovest con le particelle 965, 966 e 945.

- Garage Foglio 3, particella 966 sub 1 di Mangone (CS)

L'unità immobiliare p.lla 966 sub 1 è un garage avente una superficie di circa 117 mq.

L'accesso a detta unità immobiliare avviene dal terreno (stradina) p.lla 897 descritta precedentemente tramite porta metallica.

Per quanto riguarda i confini, essa confina a Nord con le particelle 966 sub 8 e 9, a Est e Sud con la p.lla 966 sub 7 e a Ovest con la p.lla 966 sub 2.

All'atto dei sopralluoghi ho constatato che detto garage si trova in uno stato rustico privo di intonaco interno e pavimentazione (*All. 15: Rilievo Fotografico*).

Inoltre, in catasto figura in corso di costruzione con categoria catastale F/3, invece risulta in uno stato definito (garage).

Dal raffronto tra lo stato reale dei luoghi e la documentazione urbanistica rilasciata dal Comune di Mangone (*All. 13: Concessione Edilizia n. 3 del 18/04/2001*), il garage di che trattasi presenta delle difformità per diversa distribuzione degli spazi interni.



Inoltre, due finestre previste in progetto non sono state realizzate, invece ne è stata realizzata solo una con diverso posizionamento.

Infine, il garage p.lla 966 sub 1 è sprovvisto di certificato di abitabilità/agibilità.

- Garage Foglio 3, particella 966 sub 2 di Mangone (CS)

L'unità immobiliare p.lla 966 sub 2 è un garage avente una superficie di circa 117 mq.

L'accesso a detta unità immobiliare avviene dal terreno (stradina) p.lla 897 descritta precedentemente tramite porta metallica.

Per quanto riguarda i confini, essa confina a Nord e Ovest con la particella 966 sub 5, a Sud con la p.lla 966 sub 6 e a Est con la p.lla 966 sub 1.

All'atto dei sopralluoghi ho constatato che detto garage si trova in uno stato rustico privo di intonaco interno e pavimentazione (*All. 15: Rilievo Fotografico*).

Inoltre, in catasto figura in corso di costruzione con categoria catastale F/3, invece risulta in uno stato definito (garage).

Dal raffronto tra lo stato reale dei luoghi e la documentazione urbanistica rilasciata dal Comune di Mangone (*All. 13: Concessione Edilizia n. 3 del 18/04/2001*), il garage di che trattasi presenta delle difformità per diversa distribuzione degli spazi interni.

Inoltre, due finestre previste in progetto non sono state realizzate, invece ne è stata realizzata solo una con diverso posizionamento.

Infine, il garage p.lla 966 sub 2 è sprovvisto di certificato di abitabilità/agibilità.

- Appartamento Foglio 3, particella 966 sub 3 di Mangone (CS)

L'unità immobiliare p.lla 966 sub 3 è un appartamento per civile abitazione avente una superficie di circa 278 mq e una superficie di circa 77 mq di balconi e si sviluppa su tre livelli.

Al piano terra troviamo la zona giorno, al primo piano troviamo la zona notte e al secondo piano troviamo una sorta di deposito.

L'accesso a detta unità immobiliare avviene dal terreno (stradina) p.lla 897 descritta precedentemente tramite porta di alluminio.

Per quanto riguarda i confini, essa confina a Nord con le particelle 966 sub 8 e 9, a Est e Sud con la p.lla 966 sub 7 e a Ovest con la p.lla 966 sub 4.

Gli infissi esterni sono di alluminio, quelli interni di legno tamburato mentre i pavimenti sono di monocottura ceramicata (*All. 15: Rilievo Fotografico*).

L'appartamento è dotato di impianto idrico, di riscaldamento ed elettrico del tipo sottotraccia.

In particolare, l'impianto di riscaldamento è a metano con caldaia e termosifoni.

Inoltre, in catasto figura in corso di costruzione con categoria catastale F/3, invece risulta in uno stato definito (appartamento).

Dal raffronto tra lo stato reale dei luoghi e la documentazione urbanistica rilasciata dal Comune di Mangone (*All. 13: Concessione Edilizia n. 3 del 18/04/2001*), l'appartamento di che trattasi presenta delle difformità per diversa distribuzione degli spazi interni.

Infine, l'appartamento p.lla 966 sub 3 è sprovvisto di certificato di abitabilità/agibilità.

- Appartamento Foglio 3, particella 966 sub 4 di Mangone (CS)

L'unità immobiliare p.lla 966 sub 4 è un appartamento per civile abitazione avente una superficie di circa 278 mq e una superficie di circa 70 mq di balconi e si sviluppa su tre livelli.

Al piano terra troviamo la zona giorno, al primo piano troviamo la zona notte e al secondo piano troviamo una sorta di deposito.

L'accesso a detta unità immobiliare avviene dal terreno (stradina) p.lla 897 descritta precedentemente tramite porta di alluminio.



Per quanto riguarda i confini, essa confina a Nord e Ovest con la particella 966 sub 5, a Sud con la p.lla 966 sub 6 e a Est con la p.lla 966 sub 3.

Gli infissi esterni sono di alluminio, quelli interni di legno tamburato mentre i pavimenti sono di monocottura ceramicata (*All. 15: Rilievo Fotografico*).

L'appartamento è dotato di impianto idrico, di riscaldamento ed elettrico del tipo sottotraccia.

In particolare, l'impianto di riscaldamento è a metano con caldaia e termosifoni.

Inoltre, in catasto figura in corso di costruzione con categoria catastale F/3, invece risulta in uno stato definito (appartamento).

Dal raffronto tra lo stato reale dei luoghi e la documentazione urbanistica rilasciata dal Comune di Mangone (*All. 13: Concessione Edilizia n. 3 del 18/04/2001*), l'appartamento di che trattasi presenta delle difformità per diversa distribuzione degli spazi interni.

Infine, l'appartamento p.lla 966 sub 4 è sprovvisto di certificato di abitabilità/agibilità.

3.5) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Tra la descrizione attuale degli immobili (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nell'atto di pignoramento, non esistono difformità.

Pertanto, i dati indicati in pignoramento consentono l'individuazione dei beni oggetto di causa.

3.6) rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento;

Dai sopralluoghi eseguiti ed in base alla documentazione presente attualmente in banca dati catastale gli immobili Foglio 1, Particelle 106 sub 1 e 3 di Santo Stefano di Rogliano (CS) presentano alcune difformità catastali, in particolare sono difformi le planimetrie catastali per diversa distribuzione degli spazi interni.

Mentre, per quanto riguarda gli immobili di Mangone (CS) Foglio 3, Particella 966 sub 1, 2, 3 e 4 attualmente questi sono classificati catastalmente come in corso di costruzione senza planimetrie catastali.

In entrambi i casi è necessario presentare le dovute variazioni catastali per ogni subalterno che hanno un costo cadauna sommario di € 1.600,00.

3.7) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Nel vigente Strumento Urbanistico Comunale di Santo Stefano di Rogliano (CS), gli immobili particella 106 sub 1, 3, 7 e 11 ricadono in zona "Area Edificata Intensiva B1", mentre nel vigente Strumento Urbanistico Comunale di Mangone (CS), gli immobili particella 966 sub 1, 2, 3 e 4 e particella 897 ricadono in zona "Tessuto Urbano di Frangia" con le utilizzazioni previste nell'allegato n. 7 della CTU.

3.8) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato



disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'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, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. I costi di sanatoria dovranno essere computati – previa detrazione – nella determinazione del prezzo di vendita. Ove l'esperto ravvisi la non sanabilità/condonabilità degli immobili pignorati (o di taluni di essi): a) specificherà se l'insanabilità riguardi l'intero immobile ovvero parti di esso; b) in caso di abusività parziale indicherà i costi per la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi, detraendoli dal prezzo di stima;

Come descritto al quesito 3.4 della CTU, tutti gli immobili del compendio pignorato sono privi di certificati di abitabilità/agibilità.

Dall'analisi e confronto della documentazione tecnica rilasciata dai Comuni di Santo Stefano di Rogliano (CS) e Mangone (CS), dalle planimetrie catastali e dalle verifiche eseguite in fase di sopralluoghi, ho potuto constatare che gli immobili particella 106 sub 1 e 3 di Santo Stefano di Rogliano (CS) sono difformi per diversa distribuzione degli spazi interni, inoltre sull'area urbana sub 7 è stata realizzata abusivamente una scala con sottostanti due stanze per accedere all'appartamento sub 3.

Anche gli immobili di Mangone (CS) particella 966 sub 1, 2, 3 e 4 sono difforme per diversa distribuzione degli spazi interni rispetto al progetto.

Per rendere legali gli immobili di Santo Stefano di Rogliano (CS) p.la 106 sub 1 e 3 e gli immobili di Mangone (CS) p.la 966 sub 1, 2, 3 e 4 è sufficiente presentare ai rispettivi Comuni due S.C.I.A. in sanatoria con un costo cadauna sommario, comprensivo dei diritti di segreteria, di € 2.500,00.

Mentre, per quanto riguarda la scala realizzata sul sub 7 questa non può essere sanata in quanto mancano le distanze dai confini.

Pertanto andrà demolita e i costi sommari della demolizione ammontano a circa € 12.000,00.

3.9) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione; il frazionamento di singoli cespiti ai fini della formazione di più lotti sarà possibile solo ove consenta una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione. In presenza delle predette condizioni, l'esperto provvederà alla redazione del frazionamento e all'identificazione dei nuovi confini dei beni frazionati, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Per quanto concerne la formazione dei lotti, viste le zone, le tipologie e le categorie catastali degli immobili di cui al compendio pignorato, ho ritenuto giusto formare tre lotti.

Per la determinazione del valore di mercato degli immobili e, quindi, per determinare il prezzo base di vendita si veda il quesito 3.14.



LOTTO N. 1

DESCRIZIONE	-Appartamento per civile abitazione ubicato nel Comune di Santo Stefano di Rogliano (CS), alla Via Valleggiannò, avente una superficie di circa 153 mq e una superficie di circa 14 mq di balconi ed è costituito da due pranzo-soggiorno, una cucina non abitabile, due bagni e tre camere da letto; -Magazzino avente una superficie di circa 111 mq; -Area Urbana di circa 180 mq; -Soffitta avente una superficie di circa 97 mq;
DESCRIZIONE CATASTALE	<u>Comune di Santo Stefano di Rogliano (CS):</u> -Appartamento: Foglio 1, particella 106 sub. 3, piano 1, cat. A/2, classe 1, di vani 7, rendita Euro 433,82; -Magazzino: Foglio 1, particella 106 sub. 1, piano T, cat. C/2, classe U, di 130 mq, rendita Euro 335,70; -Area Urbana: Foglio 1, particella 106 sub. 7, cat. F/1; -Soffitta: Foglio 1, particella 106 sub. 11, piano 3, cat. C/2, classe U, di 87 mq, rendita Euro 224,66;
NATURA E TITOLARITA' GIURIDICA	██████████ na ██████████, proprietà;
PREZZO BASE DI VENDITA	€ 119.347,65 (euro centodiciannovemilatrecentoquarantasette/65);

LOTTO N. 2

DESCRIZIONE	Diritti di nuda proprietà per 1/2: -Appartamento per civile abitazione ubicato nel Comune di Mangone (CS), alla Via Stazione, avente una superficie di circa 278 mq e una superficie di circa 77 mq di balconi e si sviluppa su tre livelli. Al piano terra troviamo la zona giorno, al primo piano troviamo la zona notte e al secondo piano troviamo una sorte di deposito; -Garage avente una superficie di circa 117 mq; Diritti di nuda proprietà per 1/12: -Stradina di accesso al fabbricato di circa 322 mq;
DESCRIZIONE CATASTALE	<u>Comune di Mangone (CS):</u> -Appartamento: Foglio 3, particella 966 sub. 3, piano T-1-2, cat. F/3; -Garage: Foglio 3, particella 966 sub. 1, piano S1, cat. F/3; -Terreno (stradina): Foglio 3, particella 897, qualità seminativo, classe 2, di 322 mq, r.d. Euro 1,50, r.a. Euro 0,58;
NATURA E TITOLARITA' GIURIDICA	██████████ nato ██████████ nuda proprietà;
PREZZO BASE DI VENDITA	€ 57.525,60 (euro cinquantasettemilacinquecentoventicinque/60).



LOTTO N. 3

DESCRIZIONE	Diritti di nuda proprietà per 1/2: -Appartamento per civile abitazione ubicato nel Comune di Mangone (CS), alla Via Stazione, avente una superficie di circa 278 mq e una superficie di circa 70 mq di balconi e si sviluppa su tre livelli. Al piano terra troviamo la zona giorno, al primo piano troviamo la zona notte e al secondo piano troviamo una sorta di deposito; -Garage avente una superficie di circa 117 mq; Diritti di nuda proprietà per 1/12: -Stradina di accesso al fabbricato di circa 322 mq;
DESCRIZIONE CATASTALE	<u>Comune di Mangone (CS):</u> -Appartamento: Foglio 3, particella 966 sub. 4, piano T-1-2, cat. F/3; -Garage: Foglio 3, particella 966 sub. 2, piano S1, cat. F/3; -Terreno (stradina): Foglio 3, particella 897, qualità seminativo, classe 2, di 322 mq, r.d. Euro 1,50, r.a. Euro 0,58;
NATURA E TITOLARITA' GIURIDICA	- [REDAZIONE] nato [REDAZIONE] nuda proprietà;
PREZZO BASE DI VENDITA	€ 57.414,03 (euro cinquantasettemilaquattrocentoquattordici/03).

3.10) dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile o meno in natura e a quali condizioni. A questo punto: a) Nel caso si tratti di quota indivisa, l'esperto fornirà la valutazione tanto dell'intero, quanto della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; b) in caso di divisibilità in natura, l'esperto indicherà i costi per un eventuale frazionamento, a cui provvederà solo in caso di autorizzazione del giudice dell'esecuzione all'esito di udienza ex art. 569 c.p.c. (posto che la divisione in natura, ai sensi dell'art. 600 cpc, postula la richiesta del creditore pignorante ovvero dei comproprietari). Ove riceva la predetta autorizzazione, l'esperto provvederà alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali congruagli in denaro;

Tutti gli immobili Mangone (CS) sono pignorati pro quota, però per essi non è possibile dividerli e/o frazionarli.

Pertanto al quesito 3.14 della CTU verrà fornita la valutazione tanto dell'intero, quanto della sola quota pignorata.

3.11) accerti se l'immobile è libero o occupato, indicando compiutamente le generalità delle persone che eventualmente occupano il bene, il loro rapporto con l'esecutato e il titolo dell'occupazione; a questo punto, acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia o meno data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In ogni caso l'esperto determinerà il valore locativo del bene, esprimendo una valutazione di congruità sul canone pattuito in eventuali contratti di locazioni opponibili alla procedura;

All'atto del primo sopralluogo, ho verificato che gli immobili P.Ila 106 sub 1, 3, 7 e 11 di



Santo Stefano di Rogliano (CS) sono a disposizione dell'attuale proprietario esecutato [REDACTED], mentre per gli immobili di Mangone (CS) ho verificato che la p.lla 897 del foglio 3 è una stradina d'accesso a più fabbricati ed è intestata a diversi proprietari (*All. 3: Visure Catastali ed Ipotecarie*), invece gli immobili p.lla 966 sub 2 e 4 sono a disposizione del Sig. [REDACTED], mentre gli immobili p.lla 966 sub 1 e 3 sono a disposizione del Sig. [REDACTED] entrambi figli del Sig. [REDACTED].

I terreni sui quali sono stati edificati gli immobili di che trattasi sono pervenuti agli attuali proprietari tramite atto di donazione repert. N. 7479 del 29/05/1974 per ciò che attiene gli immobili di Santo Stefano di Rogliano (CS) e con atto di compravendita repert. N. 21160 del 25/10/2000 per ciò che attiene gli immobili di Mangone (CS) (*All. 10: Atti Pubblici*).

Mentre, per quanto riguarda la registrazione di eventuali contratti di locazione, ho verificato presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza che dal Sistema Informativo dell'Anagrafe Tributaria, per gli immobili oggetto di causa, non risultano registrati contratti di locazione o altro tipo (*All. 14: Istanza Agenzia delle Entrate e Relativa Attestazione*).

3.12) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Non ricadiamo in questo caso.

3.13) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), o censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Da ricerche eseguite dal sottoscritto CTU e da come si evince dai certificati rilasciati dai Comuni di Santo Stefano di Rogliano (CS) e Mangone (CS) (*All. 8: Attestazioni dei Vincoli sugli Immobili*) sui beni pignorati non esiste nessun vincolo, nessun diritto demaniale e usi civici citati nel quesito 3.13.

3.13bis) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Tutti gli immobili oggetto del compendio pignorato ricadono in fabbricati che non sono gestiti da nessun condominio, quindi, le spese di gestione e di manutenzione sono quelle normali di immobili privati.

3.14) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti



nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, nonché di quelle per eventuali costi di sanatoria/demolizione, come da quesito 8;

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto del compendio pignorato, è stato usato un criterio di stima sintetico per confronto, ovvero assimilazione economica comparativa, al prezzo medio corrente zonale, in condizioni di ordinarietà di mercato in una libera contrattazione di compravendita.

Tale metodo e procedimento di stima risulta essere il più idoneo per il caso in questione.

A tal proposito è stata svolta un'accurata indagine sul mercato immobiliare, relativamente a concrete operazioni di trattativa di compravendita d'unità immobiliari simili a quelle di causa situate in un intorno zonale abbastanza ristretto, in fabbricati assimilabili, quale quelli di causa, costruiti e venduti di recente, ed aventi caratteristiche tipologiche ed architettoniche similari e condizioni definibili assolutamente "medie".

Inoltre, si è tenuto conto anche dei dati ricavati dai borsini immobiliari.

Dalle indagini svolte e dai conteggi eseguiti a parte, i dati ricavati sono stati verificati e confrontati con i valori elaborati dall'OMI e reperiti presso "l'Agenzia delle Entrate di Cosenza", sulle microzone di riferimento.

Per gli immobili di che trattasi, dall'indagine svolta, in relazione allo stato ed a tutte le altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche, sono risultati prezzi unitari medi (Vm) pari a:

Comune di Santo Stefano di Rogliano (CS):

-Appartamento Vmapp. = 690,00 €/mq;

-Magazzino Vmmag. = 303,00 €/mq;

Comune di Mangone (CS):

-Appartamento Vmapp. = 625,00 €/mq;

-Garage Vmgar. = 378,00 €/mq;

-Terreno (stradina) Vmterr. = 50,00 €/mq;

In definitiva, il valore a base d'asta per ogni immobile sarà pari a:

- Magazzino Foglio 1, particella 106 sub 1 di Santo Stefano di Rogliano (CS)

$(V_{mmag.} \times S_{mag.}) - \text{SpeseVar.Catastali} - \text{SpeseSCIA}/2 - 15\% = \text{€ } 26.165,55$

- Appartamento Foglio 1, particella 106 sub 3 di Santo Stefano di Rogliano (CS)

$(V_{mapp.} \times S_{app.}) + (V_{mapp.} \times S_{bal.} \times 25\%) - \text{SpeseVar.Catastali} - \text{SpeseSCIA}/2 - \text{SpeseDemolizione} - 15\% = \text{€ } 79.164,75$

- Area urbana Foglio 1, particella 106 sub 7 di Santo Stefano di Rogliano (CS)

$(V_{mapp.} \times 25 \text{ mq} \times 15\%) + (V_{mapp.} \times (S_{areaurb.} - 25) \times 5\%) - 15\% = \text{€ } 6.744,75$

- Soffitta Foglio 1, particella 106 sub 11 di Santo Stefano di Rogliano (CS)

Superficie utile soffitta di 62 mq fino ad un'altezza di 1,5 m.

$(V_{mapp.} \times S_{utilesoffitta} \times 20\%) - 15\% = \text{€ } 7.272,60$

- Terreno (stradina) Foglio 3, particella 897 di Mangone (CS)

Il valore intero del terreno è:



$$(V_{\text{mterr.}} \times S_{\text{terr.}}) - 15\% = \text{€ } 13.685,00$$

Il valore pro quota è:

$$((V_{\text{mterr.}} \times S_{\text{terr.}}) - 15\%) / 12 = \text{€ } 1.140,42$$

Il valore della nuda proprietà e dell'usufrutto sono:

$$\text{Nuda proprietà} = \text{€ } 684,25$$

$$\text{Usufrutto} = \text{€ } 456,17$$

- Garage Foglio 3, particella 966 sub 1 di Mangone (CS)

Il valore intero del garage è:

$$(V_{\text{mgar.}} \times S_{\text{gar.}}) - 15\% = \text{€ } 37.592,10$$

Il valore pro quota è:

$$((V_{\text{mgar.}} \times S_{\text{gar.}}) - 15\%) / 2 = \text{€ } 18.796,05$$

Il valore della nuda proprietà e dell'usufrutto sono:

$$\text{Nuda proprietà} = \text{€ } 11.277,63$$

$$\text{Usufrutto} = \text{€ } 7.518,42$$

- Garage Foglio 3, particella 966 sub 2 di Mangone (CS)

Il valore intero del garage è:

$$(V_{\text{mgar.}} \times S_{\text{gar.}}) - 15\% = \text{€ } 37.592,10$$

Il valore pro quota è:

$$((V_{\text{mgar.}} \times S_{\text{gar.}}) - 15\%) / 2 = \text{€ } 18.796,05$$

Il valore della nuda proprietà e dell'usufrutto sono:

$$\text{Nuda proprietà} = \text{€ } 11.277,63$$

$$\text{Usufrutto} = \text{€ } 7.518,42$$

- Appartamento Foglio 3, particella 966 sub 3 di Mangone (CS)

Il valore intero dell'appartamento è:

$$(V_{\text{mapp.}} \times S_{\text{app.}}) + (V_{\text{mapp.}} \times 25 \text{ mq} \times 25\%) + (V_{\text{mapp.}} \times (S_{\text{bal.}} - 25 \text{ mq}) \times 10\%) - \text{SpeseVar.Catastali} - \text{SpeseSCIA/4} - 15\% = \text{€ } 151.879,06$$

Il valore pro quota è:



€ 151.879,06 / 2 = € **75.939,53**

Il valore della nuda proprietà e dell'usufrutto sono:

Nuda proprietà = € **45.563,72**

Usufrutto = € **30.375,81**

- Appartamento Foglio 3, particella 966 sub 4 di Mangone (CS)

Il valore intero dell'appartamento è:

$(V_{mapp.} \times S_{app.}) + (V_{mapp.} \times 25 \text{ mq} \times 25\%) + (V_{mapp.} \times (S_{bal.} - 25 \text{ mq}) \times 10\%) -$
 $- SpeseVar.Catastali - SpeseSCIA/4 - 15\% = \text{€ } 151.507,19$

Il valore pro quota è:

€ 151.507,19 / 2 = € **75.753,59**

Il valore della nuda proprietà e dell'usufrutto sono:

Nuda proprietà = € **45.452,15**

Usufrutto = € **30.301,44**

3.15) riporti in apposito foglio “riassuntivo” a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell’ordinanza di vendita,: - la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base; - per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento; - se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza della quota ed il suo prezzo base.

Nelle conclusioni, inoltre, evidenzi in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14).



CONCLUSIONI

A conclusione delle esperite indagini fin qui svolte, posso sottoporre all'Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione le seguenti precisazioni:

Gli immobili di cui al compendio pignorato sono stati raggruppati in tre lotti.

Per la determinazione del valore di mercato degli immobili e, quindi, per determinare il prezzo base di vendita, si veda il quesito 3.14.

LOTTO N. 1

DESCRIZIONE	-Appartamento per civile abitazione ubicato nel Comune di Santo Stefano di Rogliano (CS), alla Via Valleggiannò, avente una superficie di circa 153 mq e una superficie di circa 14 mq di balconi ed è costituito da due stanze-soggiorno, una cucina non abitabile, due bagni e tre camere da letto; -Magazzino avente una superficie di circa 111 mq; -Area Urbana di circa 180 mq; -Soffitta avente una superficie di circa 97 mq;
DESCRIZIONE CATASTALE	<u>Comune di Santo Stefano di Rogliano (CS):</u> -Appartamento: Foglio 1, particella 106 sub. 3, piano 1, cat. A/2, classe 1, di vani 7, rendita Euro 433,82; -Magazzino: Foglio 1, particella 106 sub. 1, piano T, cat. C/2, classe U, di 130 mq, rendita Euro 335,70; -Area Urbana: Foglio 1, particella 106 sub. 7, cat. F/1; -Soffitta: Foglio 1, particella 106 sub. 11, piano 3, cat. C/2, classe U, di 87 mq, rendita Euro 224,66;
NATURA E TITOLARITA' GIURIDICA	- [redacted] nato [redacted], proprietà;
PREZZO BASE DI VENDITA	€ 119.347,65 (euro centodiciannovemilatrecentoquarantasette/65);

LOTTO N. 2

DESCRIZIONE	Diritti di nuda proprietà per 1/2: -Appartamento per civile abitazione ubicato nel Comune di Mangone (CS), alla Via Stazione, avente una superficie di circa 278 mq e una superficie di circa 77 mq di balconi e si sviluppa su tre livelli. Al piano terra troviamo la zona giorno, al primo piano troviamo la zona notte e al secondo piano troviamo una sorta di deposito; -Garage avente una superficie di circa 117 mq; Diritti di nuda proprietà per 1/12: -Stradina di accesso al fabbricato di circa 322 mq;
DESCRIZIONE CATASTALE	<u>Comune di Mangone (CS):</u> -Appartamento: Foglio 3, particella 966 sub. 3, piano T-1-2, cat. F/3; -Garage: Foglio 3, particella 966 sub. 1, piano S1, cat. F/3; -Terreno (stradina): Foglio 3, particella 897, qualità seminativo, classe 2, di 322 mq, r.d. Euro 1,50, r.a. Euro 0,58;
NATURA E TITOLARITA' GIURIDICA	- [redacted] na [redacted] nuda proprietà;
PREZZO BASE DI VENDITA	€ 57.525,60 (euro cinquantasettemilacinquecentoventicinque/60).



LOTTO N. 3

DESCRIZIONE	Diritti di nuda proprietà per 1/2: -Appartamento per civile abitazione ubicato nel Comune di Mangone (CS), alla Via Stazione, avente una superficie di circa 278 mq e una superficie di circa 70 mq di balconi e si sviluppa su tre livelli. Al piano terra troviamo la zona giorno, al primo piano troviamo la zona notte e al secondo piano troviamo una sorta di deposito; -Garage avente una superficie di circa 117 mq; Diritti di nuda proprietà per 1/12: -Stradina di accesso al fabbricato di circa 322 mq;
DESCRIZIONE CATASTALE	<u>Comune di Mangone (CS):</u> -Appartamento: Foglio 3, particella 966 sub. 4, piano T-1-2, cat. F/3; -Garage: Foglio 3, particella 966 sub. 2, piano S1, cat. F/3; -Terreno (stradina): Foglio 3, particella 897, qualità seminativo, classe 2, di 322 mq, r.d. Euro 1,50, r.a. Euro 0,58;
NATURA E TITOLARITA' GIURIDICA	-[REDACTED] nat [REDACTED] nuda proprietà;
PREZZO BASE DI VENDITA	€ 57.414,03 (euro cinquantasettemilaquattrocentoquattordici/03).

Tanto ho inteso esporre, ad evasione dell'On. Incarico conferitomi dall'Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:
(Ing. Umile Fiore Tarsitano)

