

TRIBUNALE DI COSENZA

SEZIONE I CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROCEDURA N° 128/2022 R.G. ESEC. IMM.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

VERTENTE TRA [REDACTED] (CREDITORE) E

[REDACTED] (DEBITORI)

GIUDICE DOTT.SSA FRANCESCA FAMILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CASTROLIBERO, 18.11.2023

IL C.T.U.

ING. GIANPAOLO ROSA

Gianpaolo



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Gianpaolo Rosa
Ingegnere

Via Bernardino Telesio 17, 87040 CASTROLIBERO (CS)

Tel. 0984/454333

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INDICE

1. Premessa	Pag. 2
2. Svolgimento delle operazioni peritali	“ 7
3. Controlli preliminari	“ 8
4. Risposta ai quesiti	
4.1 Risposta al quesito n° 1	“ 9
4.2 Risposta al quesito n° 2	“ 10
4.3 Risposta al quesito n° 3	“ 12
4.4 Risposta al quesito n° 4	“ 12
4.5 Risposta al quesito n° 5	“ 14
4.6 Risposta al quesito n° 6	“ 16
4.7 Risposta al quesito n° 7	“ 18
4.8 Risposta al quesito n° 8	“ 18
4.9 Risposta al quesito n° 9	“ 21
4.10 Risposta al quesito n° 10	“ 23
4.11 Risposta al quesito n° 11	“ 24
4.12 Risposta al quesito n° 12	“ 24
4.13 Risposta al quesito n° 13	“ 25
4.14 Risposta al quesito n° 14	“ 25
4.15 Risposta al quesito n° 15	“ 25

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



1. PREMESSA

Con provvedimento del 13.06.2023 il G.E. dott.ssa Francesca FAMILIARI nominava il sottoscritto Dott. Ing. Gianpaolo ROSA, iscritto all'Albo Professionale degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n° 3260 dal 08.04.2002 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Cosenza al n° 3509 dal 16.02.2004 quale esperto estimatore per la Procedura Esecutiva n° 128/2022.

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

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

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

oppure:

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

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

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



ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- 2. ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino*
 - 3. ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;*
 - 4. ad 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 verifici sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storicoartistico. Verifici in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

12. ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

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

14. a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

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

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni di sopralluogo hanno avuto inizio alle ore 11.00 del giorno quattro del mese di luglio dell'anno duemilaventitre, presso il luogo in si trovano gli immobili oggetto di pignoramento siti in via Irto nn°20E, 20F, e 20G del Comune di Dipignano (CS). Al sopralluogo erano presenti, oltre al sottoscritto C.T.U., il Custode Giudiziario Avv. Rosa MASI, il sig. [REDACTED]

detentore senza titolo degli immobili pignorati e l'Avv. Oscar BASILE, difensore degli esecutati.

Il C.T.U. ha proceduto, alla presenza di tutti gli intervenuti, ad eseguire i rilievi tecnici e fotografici dell' immobile pignorato, individuato catastalmente al foglio 2, particella 13, sub 10. Il Sub 10 è stato costituito a seguito della soppressione del sub 6 (Immobile riportato nell'Atto di Pignoramento Immobiliare), pratica CS0528939, in atti dal 24/11/2008, per Cambio di Destinazione d'Uso, come risulta dalla visura storica per immobile del 16/06/2023 acquisita dal CTU. L'immobile allo stato attuale è suddiviso in due diversi locali con accesso indipendente. Successivamente il CTU si è recato, presso il terreno, oggetto di pignoramento, individuato catastalmente al foglio 2, part. 229. Il terreno, che risulta essere accessibile attraverso un cortile di altra abitazione munito di cancello, è solo in parte recintato, privo di qualsiasi chiusura, incolto ed in stato di abbandono. Alle ore 12:10 l'Avv. Oscar BASILE abbandona le operazioni peritali prima delle ultimazioni delle stesse. Le operazioni peritali vengono rinviata al giorno 11 luglio 2023 alle ore 9:30 senza ulteriore avviso. Il sopralluogo viene ultimato alle ore 12:30.

Le operazioni di sopralluogo sono proseguite il giorno 11.07.2023, alle ore 9:30, alla presenza del sig. [REDACTED] C.T.U. ha completato i rilievi tecnici e fotografici degli immobili pignorati, ultimando le operazioni alle ore 10:35.

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

- in data 16.06.2023 presso l’Agenzia dell’Entrate – Ufficio Provinciale di Cosenza – Servizi Catastali, per acquisire le visure storiche, la planimetria catastale e l’estratto di mappa degli immobili oggetto di pignoramento.
- In data 11.07.2023 e presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Dipignano al fine di presentare la “Richiesta di documentazione”, acquisita al protocollo dell’Ente con n° 4908;
- In data 10.10.2023, sempre presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Dipignano al fine di ritirare la documentazione precedentemente richiesta.

3. CONTROLLI PRELIMINARI

Agli atti è presente una “Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipo-Catastale, ai sensi della Legge n° 302/1998”, redatta dal Notaio Dott.ssa Giulia Barbagallo in data 22/09/2022, attestante le provenienze e formalità rilevate per il ventennio anteriore alla data 15/09/2022 di trascrizione del pignoramento.

In riferimento a tale Certificazione Notarile Sostitutiva si precisa che:

- La certificazione risale fino ad un atto di acquisto derivativo (Successione per morte di [redacted] trascritto in data antecedente di almeno 20 anni la trascrizione del pignoramento);
- Il creditore procedente non ha depositato gli estratti catastali attuali e storici.
- I dati catastali degli immobili pignorati sono indicati nella Certificazione Notarile Sostitutiva ma, si precisa che, tali dati non rispecchiano la situazione catastale attuale in quanto, a seguito della soppressione dell’immobile individuato catastalmente al Foglio 2 part. 13 sub 6, si è generato l’immobile individuato al Foglio 2 part. 13 sub 10;
- Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile degli esecutati che sono stati acquisiti dal sottoscritto CTU (*All. n° 13*);
- Dai Certificati anagrafici di Stato Civile risulta che:
 - La sig.ra [redacted], è [redacted]

- Il sig. [REDACTED], risulta coniugato con la sig.ra [REDACTED];
- La sig.ra [REDACTED] risulta di stato libero;
- La sig.ra [REDACTED] risulta coniugata con il sig. [REDACTED];

Si evidenzia che alla data della Successione per morte di [REDACTED] avvenuta in data [REDACTED] tutti gli esecutati non avevano rapporti di connugio.

4. RISPOSTE AI QUESITI

4.1 RISPOSTA AL QUESITO 1

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

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da un magazzino (Bene n° 1) e un terreno (Bene n°2) situati nella Frazione Laurignano del Comune di Dipignano (CS), località posta alle porte del Comune di Cosenza. I beni, posti a nelle immediate adiacenze del fiume Busento, rientrano in una zona a carattere commerciale/artigianale/produttiva.

Il magazzino (Bene n° 1) è localizzato in via Irto nn°20E, 20F, e 20G e, da quanto emerso dai sopralluoghi effettuati, è stato suddiviso in due locali che di seguito identificheremo come magazzino 1, posto al numero civico 20E, e magazzino 2, posto ai numeri civici 20F e 20G.

Il magazzino che, nell'atto di pignoramento immobiliare, risulta essere individuato catastalmente al foglio 2, particella 13, sub. 6, ha avuto una variazione catastale, pratica CS0528939, in atti dal 24/11/2008, per Cambio di Destinazione d'Uso, con conseguente soppressione del relativo subalterno.

La soppressione, ha costituito il seguente immobile censito al Catasto dei Fabbricati della Provincia di Cosenza, Comune di Dipignano (CS):

– foglio 2, particella 13, sub. 10, categoria C/2, Classe 2, Consistenza 213 m², piano S1, indirizzo Via Irto nn° 20E-20F-20G – intestato a:

– [REDACTED]
– Diritto di Proprietà per 1/3;

– [REDACTED]
– Diritto di Proprietà per 1/3;

– [REDACTED]
Diritto di Proprietà per 1/3.

Il Bene n° 1 risulta essere confinante con: magazzino individuato catastalmente Fg 2 part. 13 sub 9, vano scala e spazio antistante individuato al Fg 2 part. 348.

Il terreno (Bene n° 2), posto nella medesima località e a circa 150 m di distanza dal fabbricato in cui si trova il magazzino, è accessibile attraverso una strada privata e un cortile di altra abitazione dotato di cancello.

L'immobile è censito al Catasto Terreni della Provincia di Cosenza, Comune di Dipignano (CS) al foglio 2, particella 229, partita 1413, intestato ad oggi [REDACTED]

Diritto di usufrutto per 1/3 e [REDACTED]
Diritto di proprietà.

Il Bene n° 2 risulta essere confinante con i seguenti terreni, individuati catastalmente al Fg 2 particelle nn° 1, 265, 8, 262 e 261.

Trattandosi di immobili distinti, si predispone la vendita in due lotti separati: Lotto n° 1 (Magazzino) e Lotto n° 2 (Terreno).

4.2 RISPOSTA AL QUESITO 2

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

Il magazzino oggetto di pignoramento, localizzato in via Irto nn°20E, 20F, e 20G, è inserito in un fabbricato a due piani fuori terra per civili abitazioni, oltre

al piano seminterrato adibito a magazzini/locali di deposito con destinazione d'uso commerciale/artigianale. La tipologia costruttiva del fabbricato è in cemento armato, con travi e pilastri collegati fra loro ed incastrati al piede ad una fondazione continua a maglia chiusa. La muratura di tamponamento è in laterizio e la copertura a tetto, con falde inclinate e manto in tegole. L'esterno del fabbricato ha le facciate rifinite in intonaco liscio e si presenta, nel complesso, in discreto stato di manutenzione (*All. n° 2 - Foto nn° 1 e 2*). Come già precedentemente evidenziato il magazzino è stato suddiviso in due locali, che di seguito identificheremo come magazzino 1, posto al numero civico 20E, e magazzino 2, posto ai numeri civici 20F e 20G.

Si riportata una descrizione dei beni oggetto di pignoramento:

Bene n° 1 - Magazzino 1:

Il magazzino 1, individuato dal numero civico 20E, è posto al piano seminterrato ed è accessibile attraverso una saracinesca in alluminio. È costituito da un locale, adibito a officina meccanica, un servizio igienico e un piccolo locale spogliatoio. Il locale presenta una superficie lorda di 75,20 mq ed una calpestabile di 69,10 mq. (*All. n° 2 - Foto nn° 3 - 8*).

Le pareti interne sono intonacate, anche se in alcuni punti del soffitto si hanno dei distacchi di intonaco dall'intradosso del solaio, e la pavimentazione, rifinita in piastrelle, si presenta quasi completamente danneggiata (*All. n° 2 - Foto nn° 3 - 4*).

Bene n° 1 - Magazzino 2:

Il magazzino 2, individuato dai numeri civici 20F e 20G, è posto al piano seminterrato ed è accessibile attraverso due saracinesche in alluminio. È costituito da un ampio locale, adibito ad officina meccanica/carrozzeria, un piccolo servizio igienico e un piccolo locale adibito ad ufficio. All'interno del magazzino è presente una cabina di verniciatura marca SAICO. Il locale presenta una superficie lorda di 142,50 mq ed una calpestabile di 126,00 mq. (*All. n° 2 - Foto nn° 9 - 16*).

Le pareti interne sono in parte intonacate e tinteggiate con pittura lavabile e in parte rifinite con intonaco rustico, la pavimentazione è in cemento.

Bene n° 2 - Terreno:

Il terreno è accessibile attraverso un cortile di altra abitazione dotato di cancello e si presenta con una morfologia subpianeggiante. L'immobile risulta essere solo in parte recintato e privo di qualsiasi chiusura.

Il terreno, all'atto del sopralluogo, si presentava in uno stato di quasi totale abbandono per la presenza di rifiuti di ogni genere; al suo interno sono anche presenti un furgone non più funzionante, n° 3 imbarcazioni con relativi motori, parti di ricambio di autoveicoli, materiale edile nonché altro materiale di vario genere. Sul terreno è, inoltre, presente un manufatto in alluminio a forma di casetta. Solo in piccola parte il terreno era oggetto di coltivazione con la presenza di alcune piante di alberi da frutto (*All. n° 2 - Foto nn° 17 - 24*).

Il terreno presenta una superficie pari a 1.240 mq.

La vendita degli immobili non è soggetta ad I.V.A. essendo gli esecutati soggetti privati

4.3 RISPOSTA AL QUESITO 3

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

Da quanto accertato dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Dipignano, l'inizio della costruzione è successivo al 2 settembre 1967.

4.4 RISPOSTA AL QUESITO 4

ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi 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;

L'immobile in cui si trova il magazzino pignorato, ha ottenuto la Concessione Edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di Dipignano in data 7/12/1978, prot. 3979 – Pratica Edilizia n° 34/78. La Concessione Edilizia, rilasciata a seguito di domanda presentata dal sig. [REDACTED] riguardava la Variante per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione, a 3 piani, ubicato in Laurignano, via Irto, su un'area identificata nel catasto comunale al foglio 2 mappale 13 di superficie 2060 mq (All. n° 4).

Successivamente l'immobile, a seguito di domanda presentata dal sig. [REDACTED] in data 31.12.1986, prot. n° 5669, ha ottenuto il Permesso a Costruire in sanatoria-condono n° 35 del 05.10.2007. Il titolo abilitativo in sanatoria, ai sensi della legge 47/85 e successive modificazioni e integrazioni, riguardava “*le opere abusive realizzate in questo Comune sull'immobile al foglio n° 2 particella nn° 13 e 349, consistenti in: Lavori in difformità alla Licenza Edilizia n° 34 del 07.12.1978 realizzazione maggiore superficie di mq 554,28*” (All. n° 5). Nella documentazione del fascicolo per l'immobile in esame, presente presso UTC di Dipignano, non vi sono elaborati grafici, o relazioni, relativi alla domanda per ottenere il Permesso a Costruire in sanatoria-condono, ma solo una documentazione fotografica nella quale viene ritratto il fabbricato che risulta essere identico a come si presenta oggi.

L'immobile ha, inoltre, ottenuto il Certificato di abitabilità o agibilità, rilasciato in data 05/10/2007 prot. n° 5355, ai sensi dell'art. 35 comma 20 della Legge 47/85 per n° 5 unità con destinazione d'uso Commerciale/direzionale/artigianale/industriale (All. n° 6).

Come già precedentemente evidenziato, da quanto emerso dai sopralluoghi effettuati, il magazzino è stato suddiviso in due distinti locali con accesso autonomo, in difformità con la planimetria catastale presente agli atti. La regolarizzazione è però possibile attraverso la presentazione di una istanza di

sanatoria edilizia (S.C.I.A. – Segnalazione Certificata Inizio Lavori - in sanatoria)
per la quale è necessario sostenere i seguenti costi/oneri:

- Diritti di segreteria (100,00 €);
- Sanzione amministrativa (516,00 €);
- Tributi speciali catastali per la variazione (50,00 €);
- Competenze professionali tecnico progettista (circa 1.800,00 €).

Tali costi/oneri possono essere approssimativamente quantificati in € 2.500,00

4.5 RISPOSTA AL QUESITO 5

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

L'Ufficio Tecnico Comunale di Dipignano ha rilasciato, in data 10/10/2023 con il n° 6734 di protocollo, il Certificato di destinazione urbanistica relativo al terreno oggetto di pignoramento individuato come Bene n° 2. Sulla base delle risultanze del Piano Regolatore Generale approvato dal Presidente della Giunta Regionale con Decreto n. 239 del 28/04/1998 con annesso Regolamento Edilizio approvato con Decreto n. 240 del 28/04/1998 e pubblicati sul B.U.R. Calabria n. 53 del 01/06/2011 (*All. n° 11*). Dal predetto Certificato risulta che, il terreno sito in agro di Dipignano (CS) distinto in Catasto Terreni come foglio 2, particella 229 di superficie censuaria 1.240 mq, ha la seguente destinazione urbanistica:

- 341 mq – A2 (Satura e di ristrutturazione urbanistico edilizia) di cui 341 mq
 - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale – Art. 142c – Fiumi, torrenti e corsi d'acqua del Vincolo Beni Culturali e Paesaggistici);
- 899 mq – D1 (Artigianale mista) di cui 899 mq Zone Territoriali Omogenee declassate del P.R.G ai sensi degli Artt. 50 e 65 della L.U.R. 19/2002 e s.m.i.;
- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale – Art. 142c – Fiumi, torrenti e corsi d'acqua del Vincolo Beni Culturali e Paesaggistici.

Il Piano Regolatore Generale riporta la seguente normativa:

art. 14 – Zone parzialmente sature e di ristrutturazione urbanistico – edilizia A2: *“L’edificazione potrà avvenire sia su lotti residui, già asserviti a costruzioni esistenti, sia su lotti liberi non asserviti a costruzioni esistenti; nel primo caso si applicherà un*

Indice Fondiario pari a 0,90 mc/mq, nel secondo un Indice Fondiario pari a 0,60 mc/mq; i seguenti indici completano la normativa di zona:

- H (altezza massima) = 8,5 ml;
- N (numero di piani) = 2 + mansarda o seminterrato o cantinato;
- D_s (distacco dal filo stradale) = allineamento o in assenza 3 ml;
- D_f (distacco tra fabbricati) = 10 ml;
- D_c (distacco dai confini) = 5,0 ml; sempre e comunque 1/2 di H
- P (parcheggi pubblici) = 1 mq/10 mc di edificato.

Art. 17 bis - Zone di completamento a carattere commerciale - artigianale

Sono zone destinate alla formazione di strutture fisse per lo svolgimento di attività commerciali (connesse o meno ad attività artigianali di produzione) organizzate di cui è carente l'ambito di riferimento. In esse sono, pertanto, ammesse destinazioni d'uso come: la produzione di prodotti tipici, la grande e media distribuzione, il commercio al minuto, le attività di ristorazione e simili.

L'edificazione avverrà secondo i seguenti indici e parametri:

- Rapporto di copertura 40% del lotto;
- H (altezza massima) 5 ml;
- D_f (distanza fra le fronti) 10 ml;
- D_c (distanza dai confini) 5 ml;
- D_s (distanza dal ciglio stradale) 5 ml;
- P (parch. d'uso pubblico):

nei nuovi insediamenti di carattere industriale o ad essi assimilabili compresi nelle zone D la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti;

nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della legge n. 765); tale quantità, per le zone A) e B) è ridotta alla metà, purché siano previste adeguate attrezzature integrative.

art. 21 – Zone per le attività produttive D: “Sono le zone del territorio comunale nelle quali sono espressamente consentiti e previsti gli impianti e le attività di tipo industriale, artigianale, commerciale o a queste assimilabili. Si distinguono in zone D1 e zone D2. Nelle zone D1 si interviene a mezzo di singola concessione secondo i medesimi parametri definiti di seguito per le zone D2 e si differenziano da quest’ultime in quanto in esse è possibile destinare alla residenza del titolare dell’impresa o per il personale di custodia, il 20% della volumetria massima assentibile, residenza che comunque non potrà mai ed in nessun caso superare i 120 mq di superficie netta.....

Gli indici ed i parametri di zona da rispettare, oltre a quelli definiti in precedenza, sono i seguenti:

- H (altezza massima) = 7,5 ml è ammessa deroga per elementi tecnici (silos, elevatori, torri di raffreddamento, etc);
- Ls (larghezza minima delle strade) = 10 ml compresa cunetta;
- Pp (parcheggio privato) = 10% del lotto con un minimo assoluto di 100 mq;
- Dc (distacco dai confini) = 5,0 ml;
- Ds (distacco dal filo stradale) = 7 ml;
- Df (distacco tra fabbricati) = 10 ml;

4.6 RISPOSTA AL QUESITO 6

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

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano essere attualmente identificati catastalmente come di seguito indicato:

Bene n° 1:

Riportato al Catasto al Catasto dei Fabbricati della Provincia di Cosenza, Comune di Dipignano (CS), al Foglio 2, Particella 13, Sub. 10, Categoria C/2, Classe 2,

Consistenza 213 m², piano S1, Superficie totale 231 m² e Rendita Euro 550,03,
intestato a:

– [REDACTED]
– Diritto di Proprietà per 1/3;

– [REDACTED]
– Diritto di Proprietà per 1/3;

– [REDACTED]
Diritto di Proprietà per 1/3;

Bene n° 2:

Individuato al Catasto al Catasto Terreni della Provincia di Cosenza, Comune di Dipignano (CS) al Foglio 2, Particella 229, Partita 1413, Reddito domenicale € 20,17, agrario € 8,65, qualità Orto Irriguo di Classe U e Superficie 1.240 m², intestato a: [REDACTED]

il 26/12/1905 – Diritto di usufrutto per 1/3 e [REDACTED]
[REDACTED] – Diritto di proprietà.

I dati catastali attuali che individuano il Bene n° 1 (magazzini 1 e 2) non corrispondono ai dati catastali riportati nell'atto di pignoramento in quanto il bene, individuato catastalmente al Foglio 2 part. 13 sub 6 è stato soppresso, con pratica CS0528939, in atti dal 24/11/2008, per Cambio di Destinazione d'Uso, generando l'immobile individuato al Foglio 2 part. 13 sub 10 a seguito della predetta soppressione (*All. n° 9*).

Agli atti del Catasto Fabbricati è presente una Planimetria Catastale riferita al Bene n° 1 (part. 13 - sub 10), ma tale planimetria non coincide, a causa della suddivisione del magazzino in due distinti locali (magazzini 1 e 2) e alla presenza del bagno e dell'ufficio nel magazzino 2 (*All. n° 3*), alla situazione attuale dell'immobile. Si fa presente inoltre che, probabilmente per un errore di rappresentazione grafica, la planimetria è difforme, per forma, sia alla situazione attuale che a quanto riportato nell'elaborato planimetrico (*All. n° 10*).

Lo scrivente non ha proceduto ad aggiornare la planimetria catastale in quanto essa dovrà essere redatta, dall'acquirente-aggiudicatario, a seguito di presentazione

di una istanza di sanatoria edilizia (S.C.I.A. – Segnalazione Certificata Inizio Lavori - in sanatoria) come meglio specificato in risposta al Quesito 4.



4.7 RISPOSTA AL QUESITO 7

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

Sulla base della documentazione dell’Agenzia del Territorio, all’atto della notifica del pignoramento, la parte esecutata era intestataria del magazzino individuato al Foglio 2 Particella 13 Subalterno 10, a seguito di “Successione ex lege di [REDACTED] [REDACTED] / [REDACTED] Registrazione Volume 88888 n. 213709 registrato in data 08/05/2023 – Trascrizione n. 12396.3/2023 Reparto PI di Cosenza in atti dal 18/05/2023 (All. n° 9).

Sempre sulla base della documentazione dell’Agenzia del Territorio, all’atto della notifica del pignoramento, la parte esecutata non era intestataria del terreno individuato catastalmente al foglio 2 part 223, che risulta essere intestato a [REDACTED] [REDACTED] (Diritto di Usufrutto per 1/3) e [REDACTED] (Diritto di proprietà). Tutto ciò, probabilmente, è dovuto al fatto che non è stata eseguita la voltura presso l’Agenzia del Territorio.

4.8 RISPOSTA AL QUESITO 8

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

A [REDACTED], la proprietà dell’immobile individuato al Foglio 2 Particella 13 Subalterno 10 è pervenuta a seguito di



“Successione ex lege di [redacted] del [redacted] Registrazione
Volume 88888 n. 213709 registrato in data 08/05/2023 – Trascrizione n. 12396.3/2023
Reparto PI di Cosenza in atti dal 18/05/2023 (All. n° 9).

Dalla Certificazione Notarile Sostitutiva si rileva che a [redacted]
[redacted], la proprietà degli immobili in Dipignano
(CS) Foglio 2 Particella 13 e Foglio 2 Particella 229 era pervenuta per successione
di morte di [redacted] a [redacted]

[redacted], registrata il 07/02/1978, trascritta il 03/08/1978
ai NN. 12470/154028 devoluta per legge. Risulta trascritta in data 30/01/2007 ai
nn. 4223/3268 accettazione tacita dell'eredità di [redacted] nato il
[redacted] Codice fiscale [redacted] da parte
degli eredi sigg.ri [redacted]

[redacted] nascente da atto Notaio Camilleri Stefano Sede Cosenza del 24/01/2007.

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

1) **ISCRIZIONE NN. 4224/658 del 30/01/2007** Ipoteca Volontaria nascente
da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario del 24/01/2007 Numero di
repertorio 31389/11972 Notaio Camilleri Stefano Sede Cosenza a favore di
BANCA DI COSENZA CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA'
COOPERATIVA Sede Cosenza Codice Fiscale 02804770788 (Domicilio
ipotecario eletto Cosenza via Panebianco, Palazzo Perna) contro [redacted]

[redacted] Codice Fiscale [redacted]

[redacted] – Codice Fiscale [redacted]

[redacted]
[redacted] quale debitore

non datore di ipoteca capitale € 90.000,00 Totale 180.000,00 Durata 15 anni

Grava su Dipignano Foglio 2 Particella 13 Sub 6, Dipignano Foglio 2 Particella

229.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2) **TRASCRIZIONE NN. 27089/17155 del 12/07/2007** nascente da Verbale di Pignoramento Immobili del 28/05/2007 Numero di repertorio 2200 emesso da Tribunale Sede Cosenza a favore di INTESA Leasing SPA Sede Milano Codice Fiscale 01682080153 contro [REDACTED] a [REDACTED] - Codice Fiscale [REDACTED] Grava su Dipignano Foglio 2 Particella 13 Sub 6, Dipignano Foglio 2 Particella 229.

3) **TRASCRIZIONE NN. 19409/13403 del 12/07/2011** nascente da Verbale di Pignoramento Immobili del 14/06/2011 Numero di repertorio 916/2011 emesso da Tribunale di Cosenza Sede Cosenza a favore di BANCA DI COSENZA - CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA IN AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA Sede Cosenza Codice Fiscale 02804770788 (Richiedente P.A.INFORM S.A.S. di [REDACTED] e C. [REDACTED])

Grava su Dipignano Foglio 2 Particella 229.

4) **TRASCRIZIONE NN. 27463/22713 del 15/09/2022** nascente da Verbale di Pignoramento Immobili del 09/08/2022 Numero di repertorio 2617 emesso da Uff. Giud. Tribunale di Cosenza Sede Cosenza a favore di BCC NPLS 2018 S.R.L. Sede Conegliano (TV) Codice Fiscale 04942020266 (Richiedente: BCC NPLS 2018 S.R.L. Via V. Alfieri 1 Conegliano (TV)) contro [REDACTED]

Grava su Dipignano Foglio 2 Particella 13 Sub 6, Dipignano Foglio 2 Particella 229.

Diritti di usufrutto:

[redacted] a Dipignano (CS) Codice Fiscale
[redacted] – Usufrutto 1/3 relativamente al Terreno in
Dipignano (CS) Foglio 2 Particella 229 di are 12 ca 40 Reddito agrario € 8,65.

4.9 RISPOSTA AL QUESITO 9

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

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

Tenuto conto delle informazioni reperite presso società di intermediazione immobiliare, relative alle quotazioni correnti di immobili assimilabili per ubicazione e parificabili per caratteristiche, destinazione d'uso, anno di costruzione, consistenza ecc., i prezzi di mercato variano per i magazzini a destinazione commerciale tra 330,00 e le 430,00 €/mq di superficie lorda.

A conferma della congruità del valore così ottenuto, si precisa che la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.), relativamente alle quotazioni del 1° semestre del 2023, ultime disponibili, nelle quotazioni per la zona Suburbana/Laurignano Tessano Santojanni del comune di Dipignano, nella quale si può ritenere che ricade via Irto, per magazzini a destinazione Commerciale, in uno stato conservativo normale, riporta un valore di mercato che varia tra le 270,00 e le 390,00 €/mq di superficie lorda.

Relativamente al terreno, tenuto conto delle informazioni reperite presso società di intermediazione immobiliare, relative alle quotazioni correnti di immobili assimilabili per ubicazione e parificabili per caratteristiche, destinazione urbanistica e possibilità edificatoria, i prezzi di mercato variano tra 25,00 e le 35,00 €/mq.

Applicando il metodo sintetico-comparativo, sulla scorta delle valutazioni oggi correnti in zona e delle effettive possibilità di realizzo, tenuto conto della posizione, dello stato di finitura e conservativo degli immobili e di quanto altro sopra affermato, si stima il seguente più probabile valore per i magazzini:

Bene n° 1 – Magazzini 1 e 2: € 380,00 €/mq di superficie lorda.

Per il terreno si stima il più probabile valore di mercato in:

Bene n° 2 - Terreno: € 30,00 €/mq di superficie.

Conseguentemente il più probabile valore degli immobili sono i seguenti:

Bene n° 1 - Lotto n° 1:

Magazzino 1

€/mq 380,00 x mq 75,20 = € 28.576,00

(diconsi euro ventottomilacinquecentosettantasei/00)

Magazzino 2

€/mq 380,00 x mq 142,50 = € 54.150,00

(diconsi euro cinquantaquattromilacentocinquanta/00)

Per un valore complessivo del Bene n° 1 è pari a 82.726,00 (diconsi euro ottantaduemilasettecentoventisei/00)

Al valore base stimato vanno detratti i costi/oneri che devono essere sostenuti per la presentazione della istanza di sanatoria edilizia (S.C.I.A. – Segnalazione Certificata Inizio Lavori - in sanatoria) quantificati in € 2.500,00 nonché va applicata la riduzione per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto pari al 10%:

10% di € 82.726,00 = € 8.272,60

Il valore finale del Bene n° 1 al netto delle suddette decurtazioni ammonta a:

$$€ 82.726,00 - € 2.500,00 - 8.272,60 = € 71.953,40$$

(diconsi euro settantunomilanovecentocinquantatre/40)



Bene n° 2 - Terreno - Lotto n° 2:

$$€/mq 30,00 \times mq 1.240 = € 37.200,00$$

(diconsi euro trentasettemiladuecento/00)

4.10 RISPOSTA AL QUESITO 10

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

Trattandosi di immobili distinti, si predispone la vendita in due lotti separati.

Lotto n° 1 (Bene n° 1 - Magazzini)

Il lotto n° 1 è costituito da due magazzini a destinazione d'uso commerciale/artigianale, posti al piano seminterrato di un fabbricato a due piani fuori terra, situati in via Irto nn°20E, 20F, e 20G - Frazione Laurignano del Comune di Dipignano (CS).

Il magazzino 1, individuato dal numero civico 20E, presenta una superficie lorda di 75,20 mq ed una calpestabile di 69,10 mq.

Il magazzino 2, individuato dai numeri civici 20F e 20G, presenta una superficie lorda di 142,50 mq ed una calpestabile di 126,00 mq.

Il valore totale dei magazzini - Bene n° 1- aventi una superficie lorda di 217,70 mq ammonta a **€ 71.953,40 (diconsi euro settantunomilanovecentocinquantatre/40)**

Il Bene n° 1 risulta essere confinante con: magazzino individuato catastalmente Fg 2 part. 13 sub 9, vano scala e spazio antistante individuato al fg 2 part. 348.

Lotto n° 2 (Bene n° 2 - Terreno)

Il lotto n° 2 è costituito da un terreno, situato nella Frazione Laurignano del Comune di Dipignano (CS), con una superficie pari a 1.240 mq.



Il valore del terreno - Bene n° 2 ammonta a € 37.200,00 (diconsi euro trentasettemiladuecento/00)

Il Bene n° 2 risulta essere confinante con i seguenti terreni, individuati catastalmente al Fg 2 particelle nn° 1, 265, 8, 262 e 261.



4.11 RISPOSTA AL QUESITO 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;

Da quanto accertato in occasione del sopralluogo del 04/07/2023 (All. n° 1), il Bene n° 1 – magazzini 1 e 2, e il Bene n° 2 – terreno, sono detenuti, senza alcun titolo, dal sig. [REDACTED]. A seguito di richiesta inoltrata dallo scrivente all'Agenzia dell'Entrate – Ufficio Territoriale di Cosenza è stata rilasciata una attestazione (All. n° 12) dalla quale risulta che “sulla base delle informazioni acquisite dalle interrogazioni dell'Anagrafe Tributaria **non risultano** contratti di locazione registrati riguardanti gli immobili citati.”

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



4.12 RISPOSTA AL QUESITO 12

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



Con nota del 10/10/2023, prot. n° 6735 il Responsabile del Settore Tecnico-Ambiente del Comune di Dipignano, Ing. Pietro Bisciglia ha attestato che “*sugli immobili censiti al catasto fabbricati come di seguito riportato: foglio 2, part. 13, sub.6 - foglio 2, part. 13, sub.10 e sull’immobile censito al catasto terreni al foglio 2, part. 229, partita 1413 non sono oggetto di procedure espropriative per pubblica utilità.*” (All. n° 11).

4.13 RISPOSTA AL QUESITO 13

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

In allegato alla relazione vengono riportate le Planimetrie del Bene 1 conformi alla situazione attuale (All. n° 3) e la documentazione fotografica dei Beni nn° 1 e 2 (All. n° 2).

4.14 RISPOSTA AL QUESITO 14

a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell’esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l’altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

Si allega alla presente Relazione la descrizione dei lotti.

4.15 RISPOSTA AL QUESITO 15

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

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

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

- Verbali di sopralluogo;
- Documentazione fotografica;

- Pianta dell'immobile;
- Concessione Edilizia n° 34/78;
- Permesso di Costruire in Sanatoria - Condono n° 35/2007;
- Certificato di Abitabilità o Agibilità;
- Certificato di Destinazione Urbanistica;
- Estratto di Mappa Catastale;
- Visure Catastali;
- Planimetria Catastale e Elaborato planimetrico;
- Attestazione del Responsabile del Settore Tecnico-Ambiente del Comune di Dipignano (CS);
- Attestazione Agenzia delle Entrate riguardo l'esistenza di contratti locazione;
- Certificati anagrafici di Stato Civile;
- Certificato di Morte della sig.ra [REDACTED]



Castrolibero, li 18.11.2023

Il Consulente Tecnico

Ing. Gianpaolo Rosa

