

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA

Consulenza tecnica nella esecuzione immobiliare

procedura esecutiva n. 116/2024 R.G.E.

Giudice dell'esecuzione: Dott Giuseppe Sicilia

CREDITORE PROCEDENTE

**BCC NPLS 2021 SRL
(DoValue SPA)**

DEBITORE ESECUTATO

RENDE (CS) li, 18 /11/ 2024

IL C.T.U.

Ing. Pino Balsano



INDICE CAPITOLI

- 1) PREMESSA**
- 2) QUESITI**
- 3) CONTROLLI PREIMINARI**
- 4) OPERAZIONI PERITALI**
- 5) RISPOSTA AI QUESITI**
- 6) ELENCO ALLEGATI**
- 7) BIBLIOGRAFIA**

Premessa

Il sottoscritto dott. Ing. Pino Balsano, con studio tecnico in Rende (Cs), in via Antonio Ligabue, nominato dall'Ill.mo G.E. Dott. Giuseppe Sicilia, in data 18/11/2024, come consulente tecnico d'ufficio nel procedimento giudiziario del Tribunale di Cosenza - Sezione I Civile - Esecuzioni Immobiliari - Proc. 116/2024, accettava l'incarico di rispondere ai quesiti formulati riportati, per maggiore chiarezza di seguito :

Il Giudice dell'esecuzione, Dott. Giuseppe Sicilia; nella procedura n. 116/2024 R.G.E.I.;

vista l'istanza di vendita;

esaminati gli atti e i documenti della presente procedura esecutiva e verificata la sussistenza dei presupposti per

poter procedere alla fissazione dell'udienza ex art. 569;

ritenuto che, ai sensi dell'art. 569 cod. proc. civ., debba procedersi alla nomina di un esperto per la relazione di

stima dei beni pignorati ai sensi dell'art. 173-bis disp. att. c.p.c.;

considerato che dalla data del pignoramento il debitore esecutato è spossessato del bene e privato della sua disponibilità, mantenendone solo la mera detenzione; che per effetto dello stesso pignoramento il debitore è costituito per legge custode del bene staggito e, di conseguenza, deve curarne la conservazione e la manutenzione, deve consegnare gli eventuali frutti al pignorante e deve rendere il conto della propria gestione ai creditori; che, nel caso di specie, il debitore non ha osservato gli obblighi su di lui incombenti avendo ommesso di depositare il rendiconto per la gestione dalla data del pignoramento ad oggi e che pertanto ricorrono le condizioni per la nomina di un custode diverso dal debitore ai sensi dell'art. 559, terzo comma, c.p.c.;

considerato che appare, in ogni caso, assolutamente necessario, al fine di garantire un proficuo e celere

svolgimento della procedura esecutiva, provvedere sin d'ora alla sostituzione del custode ex lege;

NOMINA

quale esperto stimatore l'ing. Pino Balsano;

quale custode il avv. Crivaro Agnese

FISSA

ex art. 569 c.p.c. l'udienza del 07.04.2025 ore 13:00

per l'audizione delle parti, degli eventuali comproprietari e dei creditori iscritti non intervenuti e per l'esame della regolarità degli atti, per l'autorizzazione alla vendita, per l'eventuale aggiudicazione ex art. 569 bis IV comma cpc (per le procedure introdotte dopo il 28.02.2023), e – in caso di pignoramento di beni indivisi – per i provvedimenti di cui agli artt. 600 e 601 cpc

INVITA

I professionisti ausiliari ad effettuare in ogni caso l'accesso (possibilmente unico) che –in caso di sussistenza estremi abitazione principale- sarà finalizzato esclusivamente, quanto al custode, alla verifica del presupposto, e quanto al ctu, al compimento degli atti strettamente necessari e circoscritti alla redazione dell'elaborato peritale.

(Parte relativa al Perito Stimatore)

Tribunale Ordinario di Cosenza Sezione I Civile – Esecuzioni Immobiliari

Il Giudice dell'esecuzione, dott. Giuseppe Sicilia nella procedura n. 116/24

Vista l'istanza di vendita;

FORMULA

di seguito il quesito a cui l'esperto dovrà rispondere redigendo perizia di stima ed all'effettuazione del deposito telematico in modalità pct.

“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 deve 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 deve 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 deve 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 dell'eventuale 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 deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare 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 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 deve acquisire 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 specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte

o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

- 5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;
- 6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;
- 7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;
- 8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale,

il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

- 10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;
- 11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
- 13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
- 14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati,

secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

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

Si raccomanda il perito stimatore di indicare:

al punto 10, se il compendio pignorato risulti più proficuamente vendibile come unico lotto o in più lotti separati, e le ragioni per cui giunga a tale valutazione; procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

al punto 11, se il bene/beni oggetto di pignoramento sia/siano liberi o occupati. E in quest'ultimo caso se risultino occupati da terzi (in caso affermativo se in virtù di titolo e quale e se opponibile al pignoramento) o dal debitore.

Individui e precisi, specie in quest'ultimo caso, se a occupare l'immobile vi siano soggetti particolarmente sensibili, come ad esempio minori, disabili, anziani. Rilevi tali circostanze anche nel proprio verbale di sopralluogo.

Tutto ciò al fine di consentire al custode, se nominato, e in ogni caso al Giudice dell'Esecuzione, gli opportuni provvedimenti in ordine alla liberazione del bene.

L'adeguatezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. a seguito di effettivo controllo

Il controllo della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato sia dallo stimatore che dal custode.

L'esperto, terminata la relazione, dovrà depositare la ctu in PCT e inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

Si rappresenta che a partire dal deposito dell'elaborato peritale:

il debitore avrà tempo fino a giorni 20 prima della data dell'udienza per eventuali osservazioni;

i creditori avranno tempo fino a giorni 10 prima dell'udienza per le proprie osservazioni

eventualmente anche in replica al debitore;

e al perito è concesso termine fino a giorni 5 prima dell'udienza per precisazioni e repliche alle osservazioni

svolte al proprio elaborato peritale.

All'esperto è concesso termine fino a trenta giorni prima dell'udienza per il deposito dell'elaborato peritale. A tale fine, 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 gli allegati sopra identificati. Dovrà altresì essere allegato in formato.rtf o word.zip un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita.

ASSEGNA

all'esperto un fondo spese pari ad € 500,00, da versarsi a cura del creditore procedente entro 45 giorni dal giuramento dell'esperto.

CONTROLLI PREIMINARI

È presente la Certificazione Notarile ante ventennio, i beni risultano correttamente identificati, il bene risulta piena proprietà dell'esecutato.

Esaminati gli Atti della Procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria lo scrivente C.T.U. si è dedicato alla risposta dei quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione.

OPERAZIONI PERITALI

Giorno 18/11/2024 giuravo per via telematica, prendendo possesso dei quesiti a me posti dal Giudice Giuseppe Sicilia , procedura n° 83/2021 R.G.E.

In data 19/11/2024 mi recavo nel Comune di Bisignano per stimare il prezzo medio di mercato della zona, eseguendo un'indagine presso i privati della zona e contattando varie Agenzie Immobiliari che seguono il territorio del Comune da molti anni.

In data 20/11/2024 mi recavo presso l'Archivio Notarile di Cosenza per richiedere l'atto di Provenienza.

In data 21/11/2024 mi recavo presso l'Agenzia delle Entrate per acquisire le informazioni necessarie.

Il primo accesso quindi, veniva fissato in data 29/11/2024 alle ore 14,30, in via Vritta n. 13, nel Comune di Bisignano.

In data 05/12/2024 acquisivo la documentazione in possesso del Comune di Bisignano riguardo l'immobile in oggetto.

Successivamente avendo tutti i dati a disposizione si è passato alla risoluzione dei quesiti, alla redazione delle piante dell'immobile, nonché alla sua stima.

1° 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;

RISPOSTA

Comune di **BISIGNANO (A887) (CS)**

Foglio **64** Particella **403** Subalterno **1**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Foglio **64** Particella **403**

Classamento:

Rendita: **Euro 369,27**

Categoria **A/7^a**, Classe **1**, Consistenza **6,5 vani**

Foglio **64** Particella **403** Subalterno **1**

Indirizzo: VIA VRITTA n. SNC Piano S1-T - 1-2

Dati di superficie: Totale: **170 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **170 m²**

Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi

Intestati catastali



Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni



FIGURA N° 1
PARTICOLARE - FOGLIO 64 – PARTICELLA 403

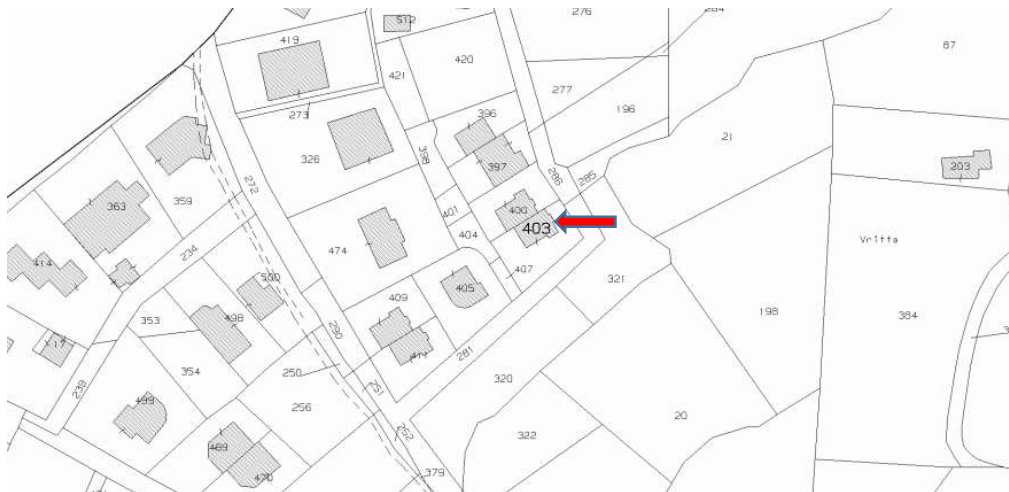


FIGURA N° 2
MAPPA CATASTALE - FOGLIO 64 – PARTICELLA 403

CONFINI

L'immobile confina a Nord con la particella n. 400, a Sud con la particella n. 281, ad Est con le particelle n. 286 e n. 281, ad Ovest con le particelle n. 404 e n. 407.

2° QUESITO

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

RISPOSTA

Bisignano, Città d'arte e di cultura, patria di S. Umile, per anni riferimento mondiale della liuteria artistica, centro artigianale per le sue ceramiche e centro agricolo ricco di coltivazioni e di allevamenti in particolare dei cavalli che ancora oggi costituiscono una importante e diffusa tradizione, la città di Bisignano sorge addossata ai monti della Sila e digradante dolcemente verso la sottostante valle del Crati ad un'altitudine compresa tra i 350-360 metri s.l.m. a quasi 30 km. a nord di Cosenza.

Il comune ha una superficie territoriale di 8528 ha e una popolazione di circa 11 mila abitanti raccolti per metà nel borgo antico e per metà insediati nei borghi rurali e nella parte moderna a valle del centro storico ubicato a 350mt s.l.m. mentre nella zona moderna di nuova e recente urbanizzazione il livello si abbassa a 60 mt, mentre sul versante premontano in contrada Gallice raggiunge i 750 mt. Bisignano per la sua collocazione si trova al centro tra Cosenza e la Sila dalla quale dista circa 50 Km.

Dal mar Jonio e il Tirreno e a pochi km dallo svincolo autostradale Torano-Bisignano. Il territorio è attraversato dal Fiume Crati e dai suoi affluenti, il Mucone e il Duglia.

La sua conformazione orografica si estende su sette colli attorno alla collina Castello, un tempo sede del castello medioevale che venne distrutto quasi completamente a seguito del terremoto del 3 dicembre 1887 ed i suoi ultimi resti sono stati definitivamente demoliti negli anni 60 del 900 quando la collina su cui sorgeva venne abbassata di circa 40 metri

La vendita degli immobili non è soggetta ad IVA

IMMOBILE FOGLIO 64 PART. 403 SUB. 1

DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile è situato nel Comune di Bisignano in via Vritta n. 13, è composto da:

Piano Seminterrato legnaia - cantina con corte esclusiva

Piano Terra soggiorno-cucina, wc, terrazzo e corte esclusiva

Piano Primo 3 Camere da letto, wc, disimpegno e 2 balconi

Piano Secondo Soffitta

Il Riscaldamento è composto da termosifoni alimentati da gas Gpl attraverso una Caldaia, anche i fuochi della cucina sono alimentati da Gpl.

Sono presenti 4 condizionatori, gli infissi sono in alluminio-doppiovetro, le porte sono in legno, è presente naturalmente l'impianto elettrico ed idraulico.

3° QUESITO

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;

RISPOSTA

L'immobile in Oggetto è stato costruito dopo il 1967.

4° QUESITO

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;

RISPOSTA

L'immobile in Oggetto è stato costruito con:

Pratica edilizia n° 89 anno 2003

Permesso di Costruire n. 3 del 28 01 2004

Permesso di Costruire n. 20 del 12 06 2007

Agibilità Prot. 16918/2008

Nella Fattispecie, le concessioni edilizie riguardano 7 alloggi monofamiliari distribuiti in 4 fabbricati composti da tre piani interrato, terra, primo e tetto di copertura.

La struttura portante è in cemento armato.

L'immobile oggetto di causa risulta leggermente difforme rispetto al progetto presentato al Comune di Bisignano.

I costi per regolarizzare urbanisticamente e catastalmente l'immobile sono:

Euro 5000,00

5° QUESITO

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

RISPOSTA

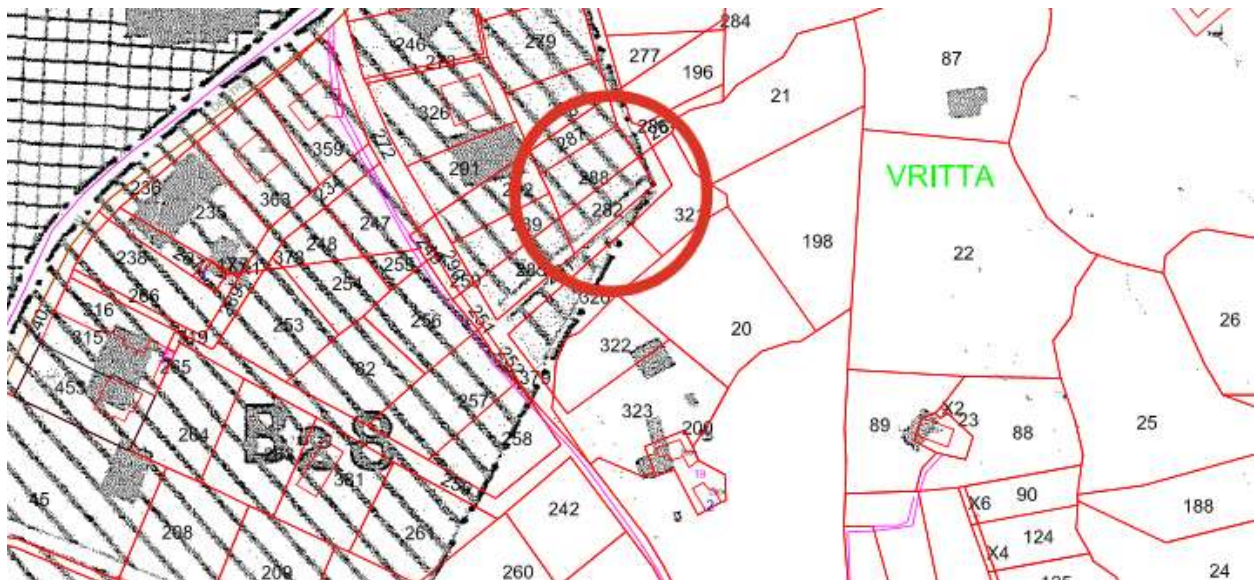
DESTINAZIONE URBANISTICA

Zona B2

Si tratta di zone a destinazione prevalentemente residenziale già esistenti o in via di completamento, che non presentano in nessun caso valori storico-ambientali da salvaguardare, le caratteristiche prevalenti risultano quelle del completamento urbanistico-edilizio.

(In allegato il regolamento completo)

Figura n. 3 - PRG Foglio 64 - Part. 403



6° QUESITO

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;

RISPOSTA

Comune di **BISIGNANO (A887) (CS)**

Foglio **64** Particella **403** Subalterno **1**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Foglio **64** Particella **403**

Classamento:

Rendita: **Euro 369,27**

Categoria **A/7^a**, Classe **1**, Consistenza **6,5 vani**

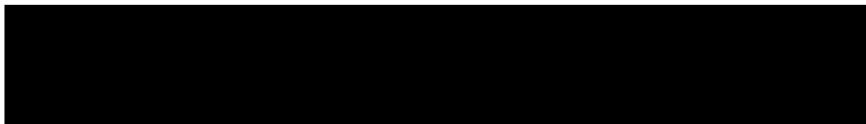
Foglio **64** Particella **403** Subalterno **1**

Indirizzo: VIA VRITTA n. SNC Piano S1-T - 1-2

Dati di superficie: Totale: **170 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **170 m²**

Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi

Intestati catastali



Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni

E' stata accertata l'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

L'immobile risulta non conforme alla planimetria catastale

Un ulteriore elemento necessario per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento è la predisposizione dell'attestato di prestazione energetica (APE).

7° QUESITO

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;

RISPOSTA

All'atto della notifica del pignoramento in favore di BCC NPLS 2021 srl e, per essa Dovalue Spa la parte esecutata era intestataria dell' immobile con :

Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Gisonna Leucio, Notaio in Rende (CS), del 24/01/2006 rep.296082/48519, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza (CS) il 26/01/2006 al n. 2217 di formalità; favore [REDACTED] [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni; contro: [REDACTED] per i diritti di 1/1 piena proprietà, intervenuto all'atto in nome e per conto quale titolare della ditta individuale denominata [REDACTED]

Quote di Titolarità

[REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni

Il diritto sul bene del debitore pignorato risulta di proprietà per 1/1

Il debitore è in regime di separazione dei beni.

La natura dell'immobile non consente il frazionamento o la divisione per ciascun comproprietario.

8° QUESITO

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;

RISPOSTA

Comune di **BISIGNANO (A887) (CS)**

Foglio 64 Particella 403 Subalterno 1

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Foglio **64** Particella **403**

Classamento:

Rendita: **Euro 369,27**

Categoria **A/7^a**, Classe **1**, Consistenza **6,5 vani**

Foglio **64** Particella **403** Subalterno **1**

Indirizzo: VIA VRITTA n. SNC Piano S1-T - 1-2

Dati di superficie: Totale: **170 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **170 m²**

Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi

Intestati catastali

Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni

STATO DELLE TRASCRIZIONI A FAVORE E CONTRO IL DEBITORE
ESECUTATO ED I DANTI CAUSA SUCCEDUTISI NEL VENTENNIO
ANTECEDENTE LA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

1) Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Gissonna Leucio, Notaio in Rende (CS), del 24/01/2006 rep.296082/48519, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza (CS) il 26/01/2006 al n. 2217/3067 di formalità; **favore** [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni; **contro**: [REDACTED] per i diritti di 1/1 piena proprietà, intervenuto all'atto in nome e per conto quale titolare della ditta individuale denominata [REDACTED]

2) Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Cappelli Sergio, Notaio in Bisignano (CS), del 30/09/2003 rep.28422, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza (CS) il 18/10/2003 al n. 19281 di formalità; **favore** [REDACTED] per i diritti di 1/1 piena proprietà; **contro**: [REDACTED] per i diritti di 1/1 piena proprietà.

(Con il suddetto atto il Sig. [REDACTED] acquistava i seguenti terreni così' censiti: FOGLIO 64 PARTICELLE 278-287-288-282-283-289 successivamente sopresse originando il FOGLIO 64 PARTICELLA 403 (ente urbano)).

3) Ipoteca volontaria n. 442/3068 del 26/01/2006 **favore**: CREDITO COOPERATIVO MEDIOCRATI SOCIETA' COOPERATIVA MONTALTO UFFUGO con sede in Montalto Uffugo (CS). (domicilio ipotecario eletto: Via Italia n.178 – Montalto Uffugo CS) e contro: [REDACTED] per Euro 170.000,00 di cui Euro 85.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, durata anni 25; come da atto notarile pubblico a rogito Gissonna Leucio, notaio in Rende (CS) in data 24/01/2006 rep.296083/48520.

- 4) Pignoramento Immobiliare n. 19294/23281 del 29/07/2024 favore: BCC NPLS 2021 S.R.L. con sede in Conegliano (TV), (richiedente: VISEB SRL X AVV.ALESSANDRA VILLECCO X DOVALUE SPA - VIA G.B.PONTANI N.14 - PERUGIA) e **contro:** [REDACTED]
Pubblico Ufficiale: UNEP C/O TRIBUNALE DI COSENZA, in data 14/06/2024 rep. 2313.

9° QUESITO

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;

RISPOSTA

L'estimo è una metodologia con impostazione scientifica perché utilizza i procedimenti propri della scienza, ma non è una “scienza”.

Non ha una struttura di tipo deterministico. L'estimo per “funzionare” ha sempre bisogno di un intervento, magari minimo, dell'individuo.

Non può esserci automatismo nel fare estimo.

Anche gli stessi software che si occupano di stima e valutazioni possono essere utilizzati solo per mezzo di un'azione individuale e non è sufficiente inserire i dati derivati dalle rilevazioni nelle caselle dello schermo. Per questo si dice che l'estimo è una “metodologia” che agisce però, utilizzando degli apparati scientifici.

Definizione di estimo immobiliare

Si definisce “estimo immobiliare” la valutazione del valore di un asset riferito agli immobili attraverso la previsione del suo prezzo più probabile.

Si avverte che nell'ambito dei processi estimativi, le quotazioni OMI non possono intendersi sostitutive della stima puntuale, in quanto forniscono indicazioni di valore di larga massima. Solo la stima effettuata da un tecnico professionista può rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e motivare il valore da attribuirgli.



Figura n. 4 - Mappa Catastale



Figura n. 5 - Foto Edificio



Figura n. 6 - Foto Edificio

IMMOBILE FOGLIO 64 PART. 403 SUB. 1

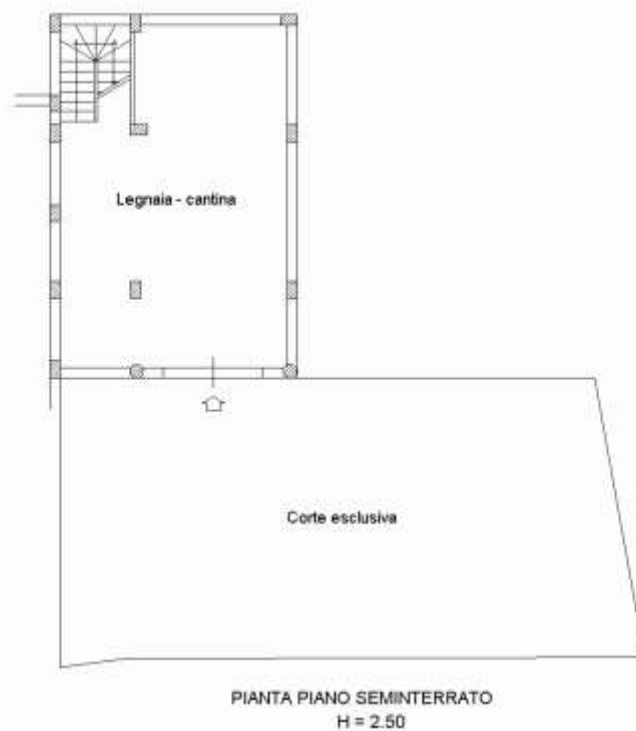


Figura n. 7 - Planimetria Catastale – Piano Seminterrato

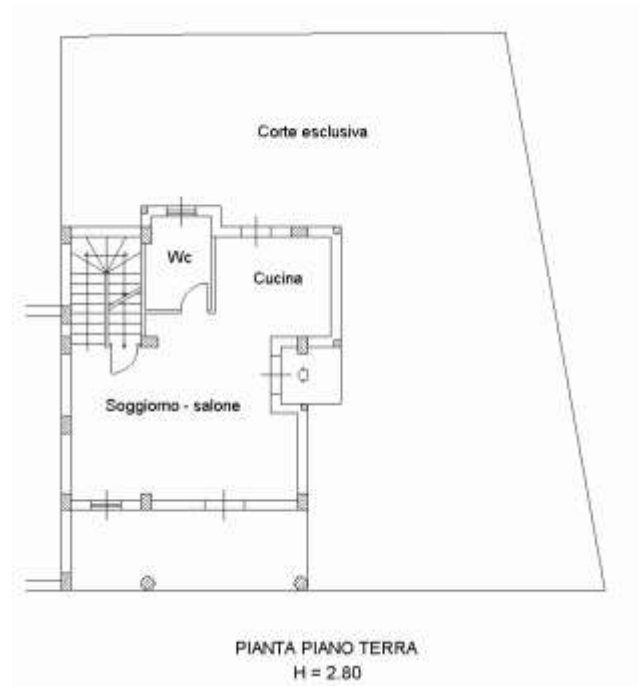


Figura n. 8 - Planimetria Catastale – Piano Terra

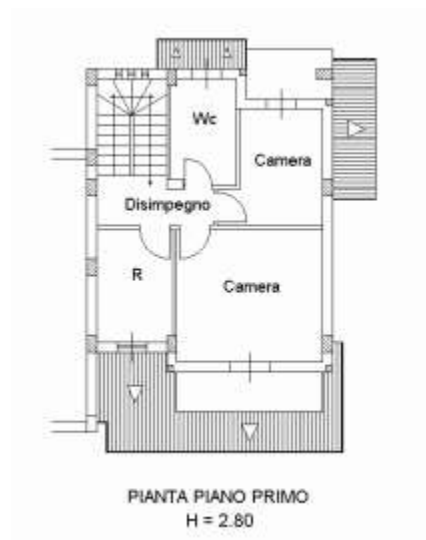


Figura n. 9 - Planimetria Catastale – Piano Primo



Figura n. 10 - Planimetria Catastale – Piano Secondo (Soffitta)



Figura n. 11 – PLANIMETRIE RILEVATE STATO ATTUALE (vedi foto immobile in allegato)

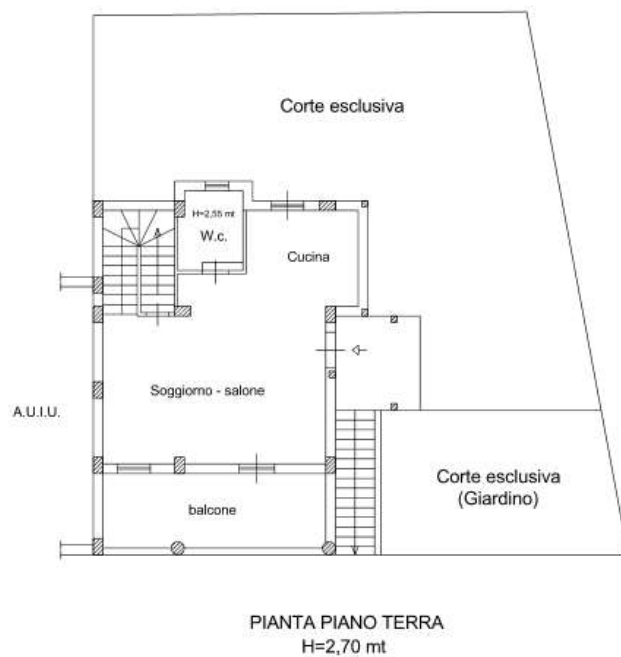


Figura n. 12 – PLANIMETRIE RILEVATE STATO ATTUALE (vedi foto immobile in allegato)

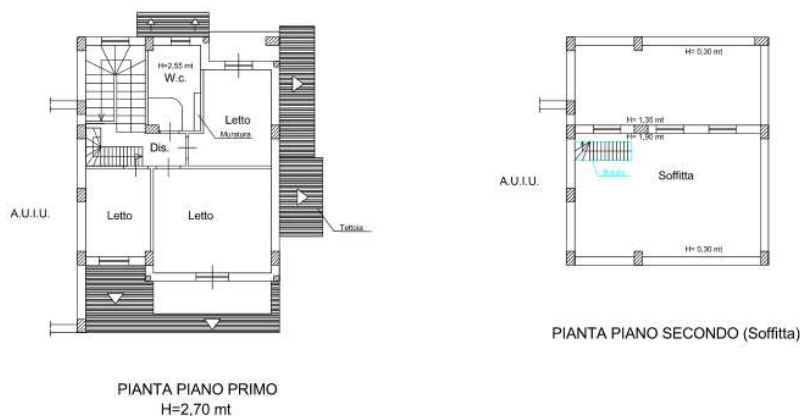


Figura n. 13 – PLANIMETRIE RILEVATE STATO ATTUALE (vedi foto immobile in allegato)

Da indagini effettuate nella zona di interesse è emerso che il prezzo medio dei villini è di euro 700/mq , prezzo in linea con la banca dati dell'osservatorio immobiliare

Valori OMI 2024/1				
Comune	BISIGNANO			
Zona OMI	D1/Periferica/PERIFERICA - VIA SAN FRANCESCO, CONTRADA ACQUA DI FICO			
Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (i=R/P)		
Tipologia edilizia	Stato	Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	470	670	
Abitazioni di tipo economico	Normale	380	570	
Box	Normale	270	380	
Magazzini	Normale	235	370	
Negozi	Normale	425	750	
Uffici	Normale	480	720	
Ville e villini	Normale	510	730	

Figura n. 14 – Valori OMI

La SUPERFICIE della cantina, della soffitta e dei balconi è stata ridotta e quindi uniformata secondo il DPR 138_98 (In allegato).

Piano Seminterrato

CALCOLO DELLE SUPERFICI

ALTEZZA = 2.90 mt

SUPERFICIE UTILE = 65,38 mq

SUPERFICIE LORDA= 81,20 mq

SUPERFICIE COMMERCIALE = $81,20 \text{ mq} / 2 = \underline{40,6 \text{ mq}}$ DPR 138/98

Piano Terra

CALCOLO DELLE SUPERFICI

ALTEZZA = 2.70 mt

SUPERFICIE UTILE = 49.42 mq

SUPERFICIE LORDA= 67,57 mq

SUPERFICIE BALCONI = 15,75 mq

SUPERFICIE COMMERCIALE = $67,57 \text{ mq} + (15,75 \text{ mq} * 0.30) = \underline{72,30 \text{ mq}}$ DPR 138/98

Piano Primo

CALCOLO DELLE SUPERFICI

ALTEZZA = 2.70 mt

SUPERFICIE UTILE = 43,03 mq

SUPERFICIE LORDA= 63,21 mq

SUPERFICIE BALCONI = 7,93 mq

SUPERFICIE COMMERCIALE = $63,21 \text{ mq} + (7,93 \text{ mq} * 0.30) = \underline{65,6 \text{ mq}}$ DPR 138/98

Piano Secondo (Soffitta)

CALCOLO DELLE SUPERFICI

ALTEZZA = 0.30 mt / 1.90 mt

Si considera una superficie praticabile di 8 mq, superficie con altezza $H \geq 1,50$ mt

La superficie del sottotetto con $H \geq 1.50$ mt va considerata al 50% per locali comunicanti

SUPERFICIE COMMERCIALE = 4 mq

VALORE STIMATO EDIFICIO (ESCLUSO IL VALORE DELLA CORTE)

SUPERFICIE COMMERCIALE * VALORE STIMATO PER MQ

Mq 182,50 (40,6 + 72,30 + 65,6 + 4) * 700,00 = Euro 127.750,00

CORTE

CALCOLO DELLE SUPERFICIE E DEL VALORE

l'Area di corte, misura circa 305 mq

Si valuta al 10% fino al raggiungimento della superficie relativa agli ambienti principali della casa (ambienti di tipo A), oltre si calcola il 2%.

Abitazioni					
Tipologia dell'Unità Immobiliare	Tipologie degli Ambienti	Descrizione degli Ambienti	Superficie Lorda in m²	Calcolo della Superficie Catastale	
				Coefficiente Moltiplicatore	Superficie Equivalente
			(a)	(b)	(c)=(a)x(b)
ABITAZIONI	A	Sup. principali (camere, cucina, ingresso, corridoi, bagni, wc, ripostigli, scale interne)		1,00	
	B	Sup. accessorie² direttamente accessibili da sup. principali (cantine e soffitte comunicanti con sup. principale)		0,50	
	C	Sup. Accessorie NON direttamente accessibili da sup. principali (cantine e soffitte non comunicanti con sup. principale)		0,25	
	D - 1	Sup. balconi e terrazzi e simili comunicanti fino a m² 25		0,30	
	D - 2	Sup. balconi e terrazzi e simili comunicanti per la quota eccedente a m² 25		0,10	
	E - 1	Sup. balconi e terrazzi e simili NON comunicanti fino a m² 25		0,15	
	E - 2	Sup. balconi e terrazzi e simili NON comunicanti per la quota eccedente a m² 25		0,05	
	F - 1	Sup. pertinenze esterne (es. giardini, corti esclusive) fino alla superficie definita alla lettera A		0,10	
	F - 2	Sup. pertinenze esterne (es. giardini, corti esclusive) per la superficie eccedente a quella definita alla lettera A		0,02	

Figura n° 15 - Tabella DPR 138/98

$Mq (67,57 + 63,21) = 130,78 \text{ mq}$ superfici principali

$Mq 130,78 * 700,00 \text{ euro/mq} * 0,10 = 9.154,60 \text{ euro}$

$Mq (305 - 130,78) * 700,00 \text{ euro/mq} * 0,02 = 2439,08 \text{ euro}$

Tot Euro $(9653 + 2439,40) = \underline{\text{Euro 11.593,68}}$

TOTALE VALORE IMMOBILE

$$\text{Euro } (127.750,00 + 11.593,68) = \text{Euro } 139.343,68$$

A questo valore vanno detratti i costi di Sanatoria Urbanistica e Catastale che ammontano ad euro 5000,00

$$\text{Euro } 139.343,68 - 5000,00 = \text{Euro } 134.343,68$$

Questo ulteriore valore verrà poi ridotto del 10% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto

Ne segue che il valore finale sarà:

$$\text{Euro } (134.343,68 - (134.343,68 * 0.10)) = \text{EURO } 120.909,31$$

In cifra tonda :

EURO 120.900,00

10° QUESITO

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;

RISPOSTA

La natura dell'immobile non consente il frazionamento.

11° QUESITO

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

RISPOSTA

Il bene pignorato è occupato dal debitore esecutato, non è gravato da vincoli sulla proprietà: Usi civici, Censi, Livelli, Decime, Enfiteusi.

Il diritto sul bene del debitore pignorato risulta di proprietà per 1/1

12° QUESITO

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

RISPOSTA

Il bene pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

13° QUESITO

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

RISPOSTA

PRESENTE In allegato

14° QUESITO

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.

RISPOSTA

Foglio Riassuntivo PRESENTE in Allegato

15° QUESITO

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.

RISPOSTA

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)

PRESENTE In allegato

ELENCO ALLEGATI

Sono parte integrante della relazione i seguenti Allegati:

Nomina e Quesiti

Giuramento

Sopralluogo

Visura immobile esecutato

Visura Planimetria Catastale

Mappa Catastale

Certificazione notarile

Ispezione ipotecaria

Atto di provenienza

Certificato Residenza

Estratto DPR 138_98

Destinazione Urbanistica

Planimetrie redatte dal CTU

Progetto urbanistico

Rilievo Fotografico

BIBLIOGRAFIA :

L' esecuzione civile. Formulario commentato di Fanticini Giovanni, Ghiacci Filippo
Editore Giappichelli

Manuale degli ausiliari dell'esecuzione immobiliare. Stima, custodia e delega nelle operazioni di vendita A cura di Giordano R., De Stefano F.
Editore Giuffrè

Stima immobiliare - Moncelli Massimo, 2015, Maggioli Editore

Valutazione immobiliare: Metodologie e casi
Libro di Giacomo Morri e Paolo Benedetto

Metodi di stima immobiliare Applicazione degli standard internazionali
Autore: Marco Simonotti

<https://www.borsino-immobiliare.com/pagina/coefficiente-vetust%C3%A0>
<https://www.professionearchitetto.it>