

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N° R.G.E.
44/2022 Promossa da XXXXXXXX XXX XXXXXXX XXXX
Contro XXX XXXXXXXX
G.E. Dott. Giuseppe Sicilia

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
RELAZIONE TECNICA

Data: 12.01.2024

Il C.T.U.

Ing. Monica Alfano



A handwritten signature in black ink that reads 'Monica Alfano'.

Ing. Monica Alfano - Via L. da Vinci, 3 - 87036 RENDE (CS)
Tel. e fax: 0984401023 cell. 3471075018 - email: mon.alfano@gmail.com - pec:
monica.alfano.e4192d@ingpec.eu

PREMESSA

La presente relazione viene redatta a seguito di incarico ricevuto dall'III.mo Sig. Giudice.

In data 18.01.2023 la sottoscritta C.T.U. Ing. Monica Alfano, residente a Rende in via L. da Vinci n.3, riceveva comunicazione (All. C PN1) circa il conferimento dell'incarico con provvedimento del 17.01.2023 (All. PN1) e in data 23.01.2023 inviava Accettazione dell'incarico (All. AI).

In data 09.02.2023 è stata inoltrata a mezzo pec richiesta di trasmissione del certificato storico di residenza dell'odierna esecutato all'ufficio competente del Comune di Castrolibero (All. R CSR).

Nella stessa data è stato inviato alla scrivente il certificato di residenza (All. T CSR).

In data 21.02.2023 la scrivente CTU si è recata presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza per richiedere visure catastali attuali e storiche (All. VC 1) e planimetria catastale (All. PC) del compendio pignorato.

La sottoscritta, dopo aver preso visione degli atti e della documentazione contenuti nel fascicolo del procedimento, ha effettuato un primo accesso al compendio pignorato in data 22.02.2023, concordato con il delegato del custode nominato e per come comunicato (All. CS1) ed è stato redatto verbale di sopralluogo (All. VS1) ed è stata prodotta documentazione fotografica (All. DF1).

In data 08.03.2023 è stata inviata richiesta all'ufficio competente del Comune di Castrolibero per l'accesso agli atti tecnici relativi al compendio pignorato (All. R A UTC 1).

In data 21.03.2023 è pervenuta pec in riscontro alla richiesta di accesso agli atti con la quale si comunicava appuntamento per il 27.03.2023 al fine di visionare quanto reperito (All. C R A UTC1) e si richiedeva quanto necessario al fine del rilascio della documentazione richiesta.

In data 27.03.2023 la scrivente CTU si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castrolibero per la visione della documentazione tecnica relativa agli immobili pignorati e richiedeva rilascio di copia (All. R A UTC2).

In data 06.04.2023 è pervenuta nota con la quale si comunicava della disponibilità delle copie degli atti richiesti (All. C R A UTC2).

In data 02.05.2023 la scrivente si è recata in comune per il ritiro della documentazione tecnica predisposta dall'ufficio (All. DT).

In data 15.05.2023 è stata acquisita Ispezione ipotecaria relativa al sub. 2 e successivamente in data 11.12.2023 quella relativa al sub.5 (All. II).

In data 05.06.2023, essendo il 10.06.2023 il termine fissato per la consegna dell'elaborato peritale, la sottoscritta inoltrava richiesta di proroga (All. RP 1).

In data 10.07.2023 all'udienza fissata è stata concessa proroga dal G.E. per l'invio della relazione in bozza alle parti fino al 10.10.2023 (All. VU1).

In data 06.09.2023, dopo aver ricevuto in data 24.08.2023 l'accredito della somma in acconto stabilita dal G.E. con decreto di nomina del CTU, la scrivente ha provveduto ad effettuare gli ulteriori versamenti richiesti per il rilascio delle certificazioni richieste e ad inviarne copia all'Ufficio tecnico (All. I RV).

In data 02.10.2023 è pervenuta nota pec con il rilascio delle certificazioni richieste (All. CV).

Ravvisando la necessità di effettuare ulteriore sopralluogo, in data 13.09.2023 è stata inviata a mezzo Raccomandata 1 convocazione al debitore e a mezzo pec al creditore precedente oltre che al Custode nominato, per il giorno 20.09.2023 (All. CS 2).

Il giorno 20.09.2023 la scrivente si è recata nel Comune di Castrolibero ma nessuno era presente per consentire l'accesso agli immobili (All. VS2) e pertanto si è provveduto a fissare nuovo sopralluogo per il 05.10.2023 (All. CS 3).

In data 05.10.2023 è stato effettuato accesso all'immobile e si è proceduto con le operazioni peritali per cui è stato redatto verbale (all. VS3) ed è stata prodotta documentazione fotografica (All. DF2).

In data 05.10.2023 la sottoscritta inoltrava richiesta di proroga (All. RP 2).

In data 13.11.2023 alla data fissata per l'udienza è stata concessa proroga di 60 giorni per l'invio della relazione in bozza alle parti (All. VU 2).

In data 04.12.2023 la scrivente CTU si è recata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castrolibero per l'acquisizione delle informazioni e ai chiarimenti su aspetti tecnici relative alle situazioni emerse e riscontrate dall'analisi e dal raffronto della documentazione agli atti e lo stato dei luoghi.

La sottoscritta, dopo aver compiuto le operazioni di cui sopra, aver preso visione degli atti e della documentazione contenuti nel fascicolo, aver valutato quale è ad oggi lo stato del bene pignorato ed aver reperito tutto quanto ritenuto utile, procede alla redazione della seguente relazione.

ATTIVITA' DI CONTROLLO PRELIMINARI

Esaminati gli atti di causa 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 atto di acquisto derivativo o 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 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 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 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 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 proprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

A seguito del mandato conferito, la sottoscritta CTU ha potuto consultare il fascicolo telematico della procedura dal quale risulta il deposito di Certificazione notarile Sostitutiva, redatta dal Notaio XXXX XXX, Notaio in XXXX, in data 15.03.2022 che certifica il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza in data 25.02.2022 n. 4495.

La documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cod. proc. civ., prodotta dal creditore procedente per gli immobili siti in Castrolibero alla Via Mario Dodaro n. 10 e riportati in Catasto Fabbricati al Foglio 9 p.la 1031 sub. 2 e sub. 5, è valida e completa.

In particolare dalla certificazione notarile si rileva l'esatta individuazione degli immobili pignorati. Si precisa che i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella Certificazione Notarile Sostitutiva.

Dalle ricerche effettuate presso il servizio di Pubblicità Immobiliare dalla sottoscritta CTU, dall'Ispezione Ipotecaria con retroattività risalente al 18.12.1990 risulta la trascrizione del 30/01/1998, recante numero del Registro Particolare 1898 e numero del Registro Generale 2156 Rep. 351828 del 07/01/1998 – Atto tra vivi- Permuta, Diritto di usufrutto.

Nella Dichiarazione Notarile sostitutiva della certificazione storico-ipotecaria e catastale ventennale circa la provenienza dei beni, risulta, tra l'altro, la Trascrizione al n. 2690 di formalità rep.n. 4977 del 07/02/2014 che è riferita all'atto notarile pubblico Verbale di separazione consensuale con assegnazione beni emesso dal tribunale di Cosenza del 15.01.2014 con cui l'esecutato ha acquisito anche il diritto di nuda proprietà del bene oggetto della presente procedura e la trascrizione del pignoramento.

In riferimento alla richiesta relativa alla verifica della presenza in atti dell'estratto catastale attuale e storico, si precisa che la visura catastale storica è stata rintracciata in allegato alla certificazione notarile sostitutiva.

La sottoscritta ha condotto una puntuale ricerca presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Cosenza – Territorio.

In particolare, in riferimento alla documentazione catastale sono stati acquisiti:

1. visure catastali degli immobili (attuali e storiche) (All. VC 1);
2. planimetria catastale dell'immobile identificato catastalmente al sub. 2 (All. PC).

In atti non è stato rinvenuto certificato di stato civile dell'esecutato, pertanto in data 19.09.2023 la scrivente ha inoltrato richiesta a mezzo pec di certificato di stato civile (All. R CSC).

In data 21.09.2023 è pervenuta dal Comune di Castrolibero nota pec con allegato Certificato di Stato civile (All. CSC) attestante il rapporto di coniugio dell'odierno esecutato, con indicazione del luogo di celebrazione.

A seguito di ciò in data 21.09.2023 è stata inviata richiesta di acquisizione del certificato di matrimonio all'Ufficio competente del Comune di Cosenza (All. R CM) il cui riscontro si è avuto in data 16.11.2023 con cui è stato inviato il certificato di matrimonio con annotazioni a margine (All. CM).

Avendo acquisito e verificato, dunque, la documentazione, si procede alla redazione della perizia di stima.

Di seguito si riporta si è provveduto a dare risposta a quanto richiesto dal G.d.E. e, in particolare:

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

Il compendio oggetto dell'odierna procedura è costituito da:

Immobilie 1: Foglio 9 del Comune di Castrolibero p.lla 1031 sub.2

Unità abitativa (civile abitazione) disposta su tre livelli, porzione di un fabbricato sito nel Comune di Castrolibero alla Via Mario Dodaro n. 10, identificato catastalmente al NCEU Foglio 9 del Comune di Castrolibero p.lla 1031 sub.2.

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato costituito da un piano seminterrato, piano terra, piano primo, piano secondo e piano terzo sottotetto realizzato a seguito di Concessione di edificare del 10.03.1984 - Pratica di costruzione edile n. 883 prot. n. 2167/83 e successive n. 2 pratiche per sanatoria opere edilizie abusive, rispettivamente:

- prot. 9576 n. 152 del Registro, relativa all'ampliamento del secondo piano ed utilizzazione del sottotetto come residenza di un immobile sito in via Miceli identificato catastalmente in Foglio 9 part. 1031 sub. 2;
- prot. n. 9578 n. 154 del Registro, relativa al frazionamento abusivo di un immobile sito in Via Miceli in due unità identificate catastalmente in Foglio 9 part. 1031 sub. 1 e Foglio 9 part. 1031 sub. 2;

e per cui risulta autorizzata l'abitabilità dal Sindaco in data 23.04.1996 prot. n. 3061.

Il fabbricato è ubicato in Via Mario Dodaro n. 10, una zona del Comune di Castrolibero dove sono presenti diverse costruzioni con caratteristiche analoghe a quelle dell'edificio in cui si trova il compendio pignorato: case singole o condomini di piccole dimensioni prevalentemente dotati di corte esterna recintata dove però non sono presenti locali adibiti ad esercizi commerciali.

Vi sono immediatamente nei pressi localizzati diversi edifici scolastici.

Esso dista circa 1,5 Km dalla strada principale di collegamento al capoluogo bruzio, Viale Magna Grecia, e circa 4,5 km dalla Casa Comunale e si trova ad una distanza di circa 5 km dall'imbocco dell'Autostrada A2 del Mediterraneo (svincolo Cosenza Sud).

Dalla corte esterna (sub. 5), recintata, cui si accede dalla strada comunale Via Mario Dodaro al civico n. 10 tramite cancello carrabile e pedonale, si arriva al portone di ingresso dell'unità abitativa (sub. 2), posto sul lato ovest del fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima è un'abitazione di tipo civile ed è accessibile dalla scala esterna, realizzata in metallo e rivestita in elementi in cotto, tramite portoncino del tipo blindato.

Come si evince dagli atti reperiti presso i competenti uffici e per come si è potuto constatare nel corso dei sopralluoghi effettuati l'immobile confina a est con altra unità abitativa, ha affacci verso l'esterno e accesso dallo spazio esterno, porzione di terreno identificata con il sub. 5.

La struttura del fabbricato è del tipo a telaio in cls armato e solai latero-cementizi; la copertura è del tipo a falde e manto di copertura.

L'u.a. è disposte su tre livelli e, in particolare:

- al piano primo si trova un ingresso-salone, una cucina, un ripostiglio e un servizio. Tutti gli ambienti sono dotati di apertura verso l'esterno e quindi di illuminazione naturale.

La cucina ha affacci ad ovest e a nord: in particolare il balcone a nord apre su terrazzo, pavimentato con piastrelle sulle tonalità del beige chiaro, che, allo stato risulta, chiuso superiormente con struttura in legno e delimitato da vetrate perimetrali. È presente anche una finestra con affaccio a nord del tipo "simil-nastro".

Dalla cucina, cui si accede da porta interna direttamente dall'ingresso-salone, si accede al bagno e al ripostiglio, entrambi con affacci a est.

Il salone è dotato di finestre e balconi con affacci a ovest, a sud e a est e in particolare sono presenti due terrazzi, uno a est e uno a ovest che è accessibile anche dall'esterno in quanto costituisce un tutt'uno con il porticato in corrispondenza dell'ingresso principale. Quest'ultimo risulta coperto da una falda inclinata per la porzione più a sud, facente parte della struttura principale, e da una struttura realizzata con l'impiego di elementi in legno, verticali e orizzontali, in corrispondenza dell'ingresso e manto di copertura a costituire dunque una copertura unica sul fronte principale con affaccio su Via Mario Dodaro. La pavimentazione interna dell'ingresso-salone è realizzata con elementi in pietra naturale con colorazione sulle tonalità del grigio-beige e inserti a motivo geometrico di elementi di colorazione più scura. Per il rivestimento e per la pavimentazione del bagno sono state impiegate piastrelle in gres in vario formato come pure per la pavimentazione e il rivestimento della cucina. Il bagno è dotato di pezzi igienici in porcellana bianca. Nel ripostiglio, con pavimentazione in gres di colorazione chiara, è presente un lavatoio.

Le pareti interne sono tinteggiate con normale pittura per interni, di varie colorazioni.

Il portoncino di ingresso è del tipo blindato rivestito con pannelli in legno; le porte interne sono anch'esse in legno di colore bianco e gli infissi esterni sono in alluminio di colore bianco con sistema di oscuramento del tipo tapparelle avvolgibili bianche.

-al piano secondo, cui si giunge da scala interna a rampe rivestita in legno e con sistema di protezione laterale realizzato con elementi in materiale trasparente tipo plexiglass e che parte dal salone del piano terra, si trova un corridoio di distribuzione ai vani destinati a camere da letto e bagni. Sono presenti tre camere da letto e due bagni e anche a questo livello i vani godono tutti di illuminazione naturale. Due delle tre camere da letto affacciano su balcone a nord che presenta un sistema di protezione del tipo parapetto in muratura sormontato da elementi metallici così come quello impiegato per i terrazzi a piano terra.

La pavimentazione interna è realizzata per tutti gli ambienti, ad eccezione dei servizi, in parquet in listelli di legno, mentre nei servizi sono presenti rivestimenti in gres di colore chiaro.

Le pareti interne sono tinteggiate con normale pittura per interni.

Le porte interne sono anche a questo livello in legno di colore bianco e gli infissi esterni sono in alluminio di colore bianco con sistema di oscuramento del tipo tapparelle avvolgibili bianche.

Dallo stesso corridoio del piano primo si accede ad un terrazzo con esposizione prevalente a sud, allo stato chiuso da finestre e coperto superiormente.

-al piano terzo sottotetto si accede da scala interna a rampa che parte dal piano primo, rivestita in legno. A questo livello si trova un unico ambiente, cui si accede tramite porta interna, dov'è presente una parete attrezzata a cucina e da cui si accede ad un servizio e a 1 vano, da cui si accede ad un ulteriore locale allo stato adibito a locale di sgombero.

L'immobile è dotato dei seguenti impianti:

- idrico sanitario
- elettrico e citofonico
- termico e per la produzione di acqua calda sanitaria, con caldaia.

Nell'abitazione risultano presenti split per il condizionamento con unità esterne.

È stata rilevata sul terrazzo della cucina al piano primo la presenza di una caldaia.

SUPERFICI IMMOBILE (FG. 9 P.LLA 1031 SUB.2)	
PIANO PRIMO	
Superficie commerciale	128,00 mq
Balconi	51,20 mq
PIANO SECONDO	
Superficie commerciale	100,50
Balconi	27,40
PIANO TERZO (Sottotetto)	
Superficie commerciale	64,00
TOTALE	Mq 371,10

Immobilie 2: Foglio 9 del Comune di Castrolibero p.lla 1031 sub.5

Terreno censito Categoria F/1 sito nel Comune di Castrolibero alla Via Mario Dodaro n. 10, identificato catastalmente al N.C.E.U. Foglio 9 del Comune di Castrolibero p.lla 1031 sub. 5.

Si tratta di una porzione di terreno che costituisce spazio pertinenziale esterno dell'unità abitativa identificata al sub. 2, per come riportato nell'elaborato planimetrico e nell'elenco subalterni (All. El P e El S). Il terreno è recintato e pavimentato e ad esso si accede tramite cancello pedonale e carrabile. A ridosso della recinzione sul fronte ovest è presente una copertura aperta con struttura in legno, mentre nella porzione a nord ricompresa tra il fabbricato principale e la recinzione è stata realizzata una struttura di copertura in elementi metallici.

Di seguito la tabella relativa alle evidenze catastali:

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
9	1031	2	A/2	2	10 vani	-----	Euro 1.084,56
9	1031	5	F/1	-----	-----	-----	-----

Per la composizione del compendio pignorato, configurandosi, infatti, l'area esterna corrispondente al sub. 5 come spazio pertinenziale esterno dell'unità abitativa identificata al sub. 2 ed essendo quest'ultima costituita da più livelli collegati da scala interna e unico accesso dall'esterno, si ritiene di non doversi procedere alla formazione di più lotti.

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.*

I beni oggetto della presente stima sono di seguito descritti:

Immagine 1: Foglio 9 del Comune di Castrolibero p.lla 1031 sub.2

Unità abitativa (civile abitazione) disposta su tre livelli, porzione di un fabbricato sito nel Comune di Castrolibero alla Via Mario Dodaro n. 10, in Ditta:

1. XXX XXXXX nata a XXXXXX il XX.XX.XXXX, con proprietà pari a 1000/1000, per come riportato al N.C.E.U.

In relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972, trattandosi di immobile abitativo, sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA.

Immagine 2: Foglio 9 del Comune di Castrolibero p.lla 1031 sub.2

Porzione di terreno sito nel comune di Castrolibero alla Via Mario Dodaro n. 10, in ditta:

1. XXXXXXXX a nata a XXXXXXXX il XX.XX.XXXX, con proprietà pari a 1000/1000, per come riportato al NCEU.

In relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972, trattandosi di terreno di categoria F1, il trasferimento non è soggetto ad IVA.

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.*

Trattandosi di immobile facente parte di un fabbricato (sub. 2) per il quale è stata presentata richiesta di rilascio di Licenza edilizia nel 1984, in riferimento al presente terzo punto non si ritiene di dover approfondire.

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, verificati l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quali 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, verificati, 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.

Dalle ricerche effettuate presso i competenti uffici è stato possibile risalire agli estremi dei titoli abilitativi per la costruzione del fabbricato in cui si trova ubicato l'immobile. In particolare tra la documentazione trasmessa sono stati rinvenuti:

1. Concessione di edificare del 10.03.1984 - Pratica di costruzione edile n. 883 prot. n. 2167/83 e successive n. 2 pratiche per sanatoria opere edilizie abusive rispettivamente
 - 1.1- prot. n. 9578 n. 154 del Registro relativa al frazionamento abusivo di un immobile sito in Via Miceli in due unità identificate catastalmente in Foglio 9 part. 1031 sub. 1 e Foglio 9 part. 1031 sub. 2;
 - 1.2 prot. 9576 n. 152 del Registro relativa all'ampliamento del secondo piano ed utilizzazione del sottotetto come residenza di un immobile sito in via Miceli identificato catastalmente in Foglio 9 part. 1031 sub. 2;
2. Abitabilità dal Sindaco in data 23.04.1996 prot. n. 3061.

Inoltre, relativamente alle tettoie di copertura dei terrazzi al piano primo risulta presentata una pratica edilizia in data 11.10.1999 prot. n. 7560 per la "*Realizzazione di una pensilina in struttura mobile presso civile abitazione in località Garofalo*". A seguito dell'istanza la Commissione Edilizia Comunale in data 10.12.1999 (rif. Verbale n. 537) ha richiesto integrazioni alla pratica per come da comunicazione del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale del 13.12.1999 prot. n. 9396 con la quale si richiedeva di *integrare quanto presentato con assenso da parte degli altri comproprietari del fabbricato. In attesa, rimane sospesa l'istanza presentata.* Null'altro è stato reperito in merito.

Per quel che riguarda la copertura dello spazio ricompreso nella porzione a nord, tra il fabbricato e la strada comunale, è stata rinvenuta nel fascicolo una pratica relativa alla richiesta di accertamento di conformità delle opere edili realizzate (prot. n. 3502 del 08.05.2000) a seguito di Ordinanza n. 15/2000 Demolizione di opere edilizie realizzate in assenza di Concessione Edilizia. Con nota prot. n. 4767 del 27/06/2000 il Responsabile del Servizio del Comune di Castrolibero ha comunicato il diniego della Concessione edilizia in sanatoria.

È stato rinvenuto, inoltre, ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale della Calabria – Catanzaro (rif. Documento prot. 3891 del 22.05.2000) da parte del proprietario per ottenere l'annullamento del verbale di accertamento prot. n. 211 del 09.03.2000 e dell'ordinanza di ingiunzione di demolizione n. 15 del 14.03.2000, oltre che di tutti gli atti conseguenti. Vi è anche il documento Motivi aggiunti al Ricorso (notifica del 15.10.2000) per ottenere l'annullamento del provvedimento prot. n. 4767 del 27.06.2000 di "*Diniego istanza concessione edilizia*".

Il tutto per come riportato nell'allegata documentazione ritirata presso l'Ufficio Tecnico Comunale (All. DT).

Accertato, dunque, che trattasi di costruzione realizzata in epoca successiva al 2 settembre 1967 e acquisiti gli atti tecnici si è potuto constatare che esistono delle difformità tra gli elaborati grafici a corredo dei progetti presentati e ciò che si è riscontrato dalla visione dei luoghi alla data della redazione del presente elaborato peritale. In particolare, rispetto a quanto autorizzato risulta: una diversa distribuzione al piano primo; un diverso allineamento del muro di tompagno in corrispondenza dell'ingresso principale al sub. 2 sempre al piano primo; una variazione planimetrica per quel che riguarda il terrazzo a cui si accede dalla cucina del piano primo con apertura variata rispetto a quella riportata negli elaborati grafici, la realizzazione di tettoie sui terrazzi al piano primo e le chiusure del terrazzo a sud al piano secondo.

Inoltre, la scala che dal piano secondo porta al piano terzo sottotetto risulta differente rispetto agli elaborati della prima concessione: si rileva altresì che negli elaborati a corredo della sanatoria n. 152 prot. n. 9576 del 26.10.1995 la scala viene rappresentata per come rilevato nel corso dei sopralluoghi. Alla sommità della rampa di scale che collega il secondo piano con il piano sottotetto è presente una chiusura costituita da una porta in legno a battente e anche nella direzione dello sviluppo longitudinale è presente un sistema di protezione (parapetto), sormontato da vetrata decorativa.

Inoltre, per quel che riguarda la scala esterna di collegamento tra la quota del sub. 5 e la quota del piano primo si rileva che questa non è riportata negli elaborati di progetto originari: dall'analisi della documentazione presentata in epoche successive e, in particolare, quella a corredo dell'istanza per il rilascio dell'agibilità si è appurata la presenza di documentazione fotografica in cui è ritratta la scala esterna per come alla data dei sopralluoghi.

Per le tettoie esterne, sia per quelle realizzate a copertura dei terrazzi del sub. 2 che per quella insistente sulla porzione più a nord del sub. 5, è stata rinvenuta la documentazione per come riportato in precedenza, senza però rinvenire atti autorizzativi conclusivi. Nulla è stato rinvenuto per quel che riguarda la tettoia insistente sul sub. 5 e posta sul fronte ovest.

La distribuzione interna odierna degli spazi risulta essere rappresentata nella planimetria catastale in atti, ad eccezione della configurazione planimetrica del terrazzo al piano primo accessibile dalla cucina e della porta al piano sottotetto.

A seguito di ciò la sottoscritta CTU ha provveduto a contattare il Responsabile dell'ufficio tecnico comunale per verificare:

1. se esiste presentazione di istanze di condono; e o eventualmente
2. la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa.

Le ulteriori verifiche condotte non hanno rilevato la presentazione di ulteriori pratiche edilizie presentate, oltre a quelle già riportate e soprarichiamate.

Pertanto, avendo riscontrato le difformità precedentemente descritte relativamente alla diversa distribuzione interna, rispetto a quanto riportato negli elaborati di progetto, e dalle interlocuzioni con l'ufficio tecnico competente del Comune, si fa presente che le succitate difformità possono essere sanate ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 previa presentazione di istanza e i costi relativi sono stimati in € 2.500,00 (importo comprensivo delle spese tecniche).

Per quel che riguarda gli elementi riscontrati e relativi alla realizzazione delle tettoie e delle chiusure al piano secondo, che interessano il sub. 2, e quelle esterne che interessano a piano terra il sub. 5, sempre valutando le circostanze con il Tecnico comunale, queste devono essere rimosse per il ripristino dello stato dei luoghi e per le spese relative si stima un costo di € 3.000,00.

Relativamente alla realizzazione delle opere in difformità, la scrivente non è in grado di stabilire l'epoca a cui risalgono le stesse.

Unico elemento desumibile, relativamente al periodo di realizzazione, dagli atti tecnici a corredo della pratica per la sanatoria della tettoia sul sub. 5: infatti, dalla documentazione fotografica prodotta si evince

che all'epoca dell'istanza di sanatoria del 08.05.2000 prot. n. 3502 non erano ancora state realizzate le tettoie al piano primo.

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

Il compendio pignorato è costituito da due unità immobiliari censite al Catasto fabbricati e in particolare il sub. 2 di categoria A3 e il sub. 5 di categoria F1: in relazione a ciò si è provveduto ad inoltrare la richiesta relativa alla destinazione urbanistica (All. R A UTC 1) a cui si è avuto riscontro (All. CV).

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 in 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

Dalla visura catastale storica e attuale si evince che gli immobili sono catastalmente individuati al Foglio 9 del Comune di Castrolibero p.lla 1031 sub. 2 e sub. 5, per come correttamente riportato nell'atto di pignoramento.

La sottoscritta CTU ha provveduto ad acquisire la scheda da cui si evince che la situazione attuale dell'immobile è quella che si è potuta riscontrare nel corso dei sopralluoghi, a meno della variazione planimetrica del terrazzo lato nord accessibile dalla cucina al piano primo e della porta alla sommità della rampa che smonta al piano sottotetto.

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.

All'atto di notifica del pignoramento l'odierno esecutato era intestatario dell'immobile: dall'Ispezione Ipotecaria con retroattività risalente al 18.12.1990 risulta la trascrizione del 30/01/1998, recante numero del Registro Particolare 1898 e numero del Registro Generale 2156 Rep. 351828 del 07/01/1998 – Atto tra vivi- Permuta, Diritto di usufrutto.

Risulta inoltre Trascrizione al n. 2690 di formalità rep.n. 4977 del 07/02/2014, riferita all'atto notarile pubblico Verbale di separazione consensuale con assegnazione beni emesso dal tribunale di Cosenza del 15.01.2014 con cui l'esecutato ha acquisito anche il diritto di nuda proprietà del bene oggetto della presente procedura e la trascrizione del pignoramento.

Non vi sono altri comproprietari indivisi dell'immobile oggetto di pignoramento.

Per come già scritto in precedenza, l'immobile non risulta divisibile.

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.*

La sottoscritta CTU ha provveduto ad effettuare ispezione ipotecaria per come già esposto in precedenza, dalla quale risultano dagli atti:

RIFERIMENTI CATASTALI: FOGLIO 9 COMUNE DI CASTROLIBERO PARTICELLA 1031 SUBALTERNO 2

1. Trascrizione del 18/07/1996 – Registro Particolare 12794 Registro Generale 15673 Repertorio 39249 del 17/07/1996 – Atto tra vivi – Compravendita;
2. Iscrizione del 18/07/1996 – Registro Particolare 1684 Registro Generale 15674 Repertorio 39250 del 17/07/1996 - Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Documenti successivi correlati: Iscrizione n. 1789 del 27/07/1996;
3. Iscrizione del 27/07/1996 – Registro Particolare 1789 Registro Generale 16393 Repertorio 39250 del 17/07/1996 – Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Formalità di riferimento: iscrizione n. 1684 del 1996;
4. Trascrizione del 30/01/1998 – Registro Particolare 1898 Registro Generale 2156 Repertorio 351828 del 07/01/1998 – Atto tra vivi – Permuta;
5. Iscrizione del 14/09/2005 – Registro Particolare 13109 Registro Generale 34621 Repertorio 67070/21913 del 13/09/2005 – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo;
6. Iscrizione del 13/05/2008 – Registro Particolare 2528 Registro Generale 15434 Repertorio 2140/34 del 06/05/2008 – Ipoteca legale derivante a Norma Art.77 DPR 29/09/1973 num. 602;
7. Trascrizione del 22/06/2012 – Registro Particolare 13218 Registro Generale 15956 Repertorio 806/2012 del 04/06/2012 – Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento Immobili;
8. Trascrizione del 07/02/2014 – Registro Particolare 2690 Registro Generale 3794 Repertorio 4977 del 15/01/2014 – Atto tra vivi – Verbale di separazione consensuale con assegnazione beni;
9. Trascrizione del 25/02/2022 - Registro Particolare 4495 Registro Generale 5495 Repertorio 581 del 17/02/2022 – Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili.

RIFERIMENTI CATASTALI: FOGLIO 9 COMUNE DI CASTROLIBERO PARTICELLA 1031 SUBALTERNO 5

1. Trascrizione del 18/07/1996 – Registro Particolare 12794 Registro Generale 15673 Repertorio 39249 del 17/07/1996 – Atto tra vivi – Compravendita;
2. Iscrizione del 18/07/1996 – Registro Particolare 1684 Registro Generale 15674 Repertorio 39250 del 17/07/1996 - Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Documenti successivi correlati: Iscrizione n. 1789 del 27/07/1996;
3. Iscrizione del 27/07/1996 – Registro Particolare 1789 Registro Generale 16393 Repertorio 39250 del 17/07/1996 – Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Formalità di riferimento: iscrizione n. 1684 del 1996;

4. Trascrizione del 30/01/1998 – Registro Particolare 1898 Registro Generale 2156 Repertorio 351828 del 07/01/1998 – Atto tra vivi – Permuta;
5. Iscrizione del 14/09/2005 – Registro Particolare 13109 Registro Generale 34621 Repertorio 67070/21913 del 13/09/2005 – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo;
6. Trascrizione del 22/06/2012 – Registro Particolare 13218 Registro Generale 15956 Repertorio 806/2012 del 04/06/2012 – Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento Immobili;
7. Trascrizione del 07/02/2014 – Registro Particolare 2690 Registro Generale 3794 Repertorio 4977 del 15/01/2014 – Atto tra vivi – Verbale di separazione consensuale con assegnazione beni;
8. Trascrizione del 25/02/2022 - Registro Particolare 4495 Registro Generale 5495 Repertorio 581 del 17/02/2022 – Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili.

Non è stata riscontrata la presenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto uso ed abitazione, formalità e vincoli. Si precisa che per come si evince dal Certificato di destinazione urbanistica, le unità immobiliari ricadono in area sottoposta a vincolo idrogeologico forestale.

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.*

Immobile 1 (Foglio 9 part.lla 1031 sub. 2)

Il metodo di stima prescelto per determinare l'attuale valore di mercato dell'immobile è quello della stima comparativa; la valutazione sarà mediata dalle informazioni assunte presso agenzie immobiliari che hanno operato nella zona e dalle quotazioni relative al Comune di Castrolibero riportate dalla banca dati dell'Osservatorio dei valori immobiliari, che suddivide il territorio comunale in otto zone (B1/Centrale/Centro storico e aree più prossime – D3/Periferica/Fontanesi Motta Filippelli – D4/Periferica/Colamato Cibbia Variante centro storico Santa Lucia Spitaletto – E1/Suburbana/Andreotta Rusoli Garofalo Casteveneri Serra Miceli – E2/Suburbana/Barbaro Crocevia Ortomatera Fuedo Pirelle - R4/Extraurbana/Rurale – R5/Extraurbana/Rurale – R6/Extraurbana/Rurale) e riferito al I semestre dell'anno 2023.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: COSENZA

Comune: CASTROLIBERO

Fascia/zona: Suburbana/ANDREOTTA RUSOLI GAROFALO CASTELVENERI SERRA MICELI

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	800	1100	L	3	4,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	510	700	L	1,9	2,7	L
Box	NORMALE	395	540	L	2	2,7	L
Ville e Villini	NORMALE	870	1100	L	3,1	4,4	L

Si evince, sulla base dei dati riportati dall'osservatorio del mercato immobiliare (banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle entrate), che il prezzo al metro quadrato, riferito alla superficie commerciale per immobili con dimensioni e con caratteristiche ambientali simili a quello oggetto della stima hanno oscillato tra €/mq 800,00 e €/mq 1.100,00, e le indagini informative svolte hanno consentito di stabilire che in alcuni casi il prezzo unitario di vendita ha raggiunto i 1.200,00 €/mq in relazione alla varietà tipologica dei fabbricati che si riscontrano nelle vicinanze in un buono stato conservativo.

Per l'immobile in oggetto, si ritiene di prendere a riferimento come prezzo base per la stima l'importo di €/mq 1.100,00 sul quale, per la determinazione del reale valore di mercato, saranno applicate le aggiunte o detrazioni scaturite dai parametri caratteristici dell'immobile stesso.

I parametri che vengono considerati sono i seguenti:

- ubicazione urbana del fabbricato e accessibilità ai servizi pubblici, commerciali, etc. (UA);
- vetustà e condizioni generali del fabbricato (VC);
- consistenza, orientamento, stato di conservazione e di manutenzione degli immobili (CS);
- grado di rifinitura, dotazione di servizi, dimensione dei vani (RD);
- stato di possesso, vincoli e oneri giuridici non eliminabili (VO).

Pertanto, il valore dell'immobile è dato dall'espressione:

$$V_s = \text{Valore di mercato (€/mq)} \times \text{Superficie commerciale (mq)} \times UA \times VC \times CS \times RD \times VO$$

SUPERFICI IMMOBILE (FG. 9 P.LLA 1031 SUB.2)			
PIANO PRIMO			
Superficie commerciale	128,00 mq	100 %	128,00 mq
Balconi	51,20 mq	35% x 25 mq 10% x 26,2 mq	8,75 mq + 2,62 mq = 11,37 mq
PIANO SECONDO			
Superficie commerciale	100,50	100%	100,50 mq
Balconi	27,40	35% 25 mq 10% 2,4 mq	8,75 mq + 0,24 mq = 8,99 mq
PIANO TERZO (Sottotetto)			
Superficie commerciale	64,00	75% 64 mq	48 mq
TOTALE	mq		296,86 mq

Si ha dunque:

Valore di stima Vs:

$$V_s = 1.100,00 \text{ €/mq} \times 296,86 \times 0,90 \text{ (UA)} \times 0,95 \text{ (VC)} \times 0,95 \text{ (CS)} \times 0,95 \text{ (RD)} \times 1 \text{ (VO)} = \text{€ } 251.975,13$$

$$V_s = \text{€ } 251.975,13$$
Formazione del lotto e descrizione sintetica

Per quanto detto in precedenza (v. descrizione dei beni), a parere della scrivente CTU, l'immobile è vendibile in un unico lotto:

Determinazione del prezzo base del lotto

Valore di stima del lotto

€ 251.975,13

Decurtazioni:

- Sottrazione del 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti € 37.796,27
- Spese per regolarizzazione urbanistica – aggiornamento catastale € 2.500,00
- Spese per ripristino stato dei luoghi (opere senza titolo) € 3.000,00

Sommano

€ 43.296,27

Valore finale del bene (al netto delle correzioni e delle decurtazioni): € 251.975,13 - € 43.296,27 = € 208.678,86
Che si ritiene di approssimare a € 208.679,00

Immobilie 2 (Foglio 9 part.lla 1031 sub. 5)

Per la stima del bene, considerata la categoria catastale e per quello che si è potuto evincere anche dalla interrogazione del Geoportale Comunale, ad essa non è attribuita rendita ai fini del calcolo delle imposte tributarie comunali, si ritiene di poter assimilare lo stesso alla tipologia che la guida del borsino immobiliare definisce Giardini e aree di pertinenza di Ville e Villini.

Per la superficie della particella essa è stata rilevata dalla cartografia disponibile. Pertanto, considerando la superficie di 230 mq si avrà:

$$V_s = 25 \text{ mq} * 10\% * \text{€ } 1.100,00/\text{mq} + 205 \text{ mq} * 2\% * \text{€ } 1.100,00 = \text{€ } 2.750,00 + \text{€ } 4.510,00 = \text{€ } 7.260,00$$

Come scritto in precedenza, su questo spazio esterno, di fatto costituente pertinenza dell'u.a. distinta al sub. 2, insistono n. 2 manufatti che dovranno essere rimossi. Per cui stimando complessivamente l'importo per la rimozione (compreso ogni altro onere) pari a € 3.000,00, il valore finale sarà:

$$V_s = \text{€ } 4.260,00$$

Il valore di stima complessivo è pari a:

$$V_{ST} = \text{€ } 208.679,00 + \text{€ } 4.260,00 = \text{€ } 212.939,00$$

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.

Non è possibile, per quanto già sopra esposto, procedere alla formazione di lotti. Le informazioni relative al lotto unico sono riportate al punto precedente.

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 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.*

Il bene risulta occupato dall'odierno esecutato.

Non emersa l'esistenza di formalità o vincoli gravanti sul bene, ivi compresi i vincoli incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico né da censo, livello o uso civico, per come riscontato nelle dichiarazioni rese dall'Ufficio Tecnico comunale.

Infine, per come risulta dall'ispezione ipotecaria, vi è la formalità relativa alla Trascrizione del 22/06/2012 – Registro Particolare 13218 Registro Generale 15956 Repertorio 806/2012 del 04/06/2012 – Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento Immobili.

12. *Ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.*

Per come da dichiarazione resa dall'Ufficio tecnico comunale, non sono in atto procedure espropriative per pubblica utilità per il bene pignorato.

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

Nel corso dei sopralluoghi è stato raffrontato lo stato dei luoghi con la planimetria catastale che si allega, ed è stata prodotta idonea documentazione fotografica, anch'essa allegata.

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.*

LOTTO UNICO

Dati identificativi di riepilogo

Immobile n. 1: foglio 9 del Comune di Castrolibero p.lla 1031 Sub. 2

1. Immobile sito in Castrolibero (CS) in Via Mario Dodaro n.10, costituito da unità abitativa disposta al piano primo, secondo e terzo sottotetto di fabbricato di tipo residenziale costituito da piano seminterrato, piano terra, primo piano, secondo piano e piano sottotetto.

Catasto Fabbricati

1. Comune di Castrolibero Via Mario Dodaro, censito al N.C.E.U. Foglio 9, Comune di Castrolibero, Particella 1031, sub.2 , cat. A/2 classe 2, consistenza 10 vani.

Stato di occupazione: occupato dall'esecutato

Immobile n. 2: foglio 9 del Comune di Castrolibero p.lla 1031 Sub. 5

2. Immobili sito in Castrolibero (CS) in Via Mario Dodaro n.10, costituito da porzione di terreno

Catasto Fabbricati

2. Comune di Castrolibero Via Mario Dodaro, censito al N.C.E.U. Foglio 9, Comune di Castrolibero, Particella 1031, sub.5 , cat. F/1.

Stato di occupazione: occupato dall'esecutato

VALORE DI STIMA € 212.939,00

Nel rassegnare la presente relazione, ringrazio la S.V.I., per la fiducia accordatami, ritenendo di aver risposto a quanto richiesto ed aver agito con scrupolo ed obiettività e, nelle conclusioni, resto a disposizione per qualsiasi ulteriore delucidazione dovesse necessitare.

Rende li, 12 Gennaio 2024

In fede

IL C.T.U.

Ing. Monica Alfano





ALLEGATI ALLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1. Allegato CPN 1 e PN 1: Comunicazione conferimento incarico del 18.01.2023 e provvedimento nomina del 17.01.2023
2. Allegato AI: Accettazione incarico del 23.01.2023
3. Allegato R CSR: Richiesta Certificato Storico di Residenza
4. Allegato T CSR: Certificato Storico di Residenza
5. Allegato VC 1 e PC: Visure catastali e Planimetria catastale del 21.02.2023
6. Allegata CS1: Convocazione sopralluogo del 22.02.2023
7. Allegato VS1: Verbale di sopralluogo del 22.02.2023
8. Allegato DF 1: Documentazione fotografica del 22.02.2023
9. Allegato R A UTC1: Richiesta accesso atti Ufficio Tecnico
10. Allegato C R A UTC1: Comunicazione Ufficio Tecnico
11. Allegato R A UTC2: Richiesta copie documentazione Tecnica
12. Allegato C R A UTC2: Comunicazione Ufficio Tecnico per il ritiro di copie
13. Allegato DT: Documentazione tecnica
14. Allegato II Ispezioni ipotecarie
15. Allegato RP 1: Richiesta proroga del 05.06.2023
16. Allegato VU1: Verbale di udienza del 10.07.2023
17. Allegato IRV: Inoltro ricevute di versamento
18. Allegato CV: Certificazione vincoli
19. Allegato CS 2: Convocazione sopralluogo del 20.09.2023
20. Allegato VS2: Verbale di sopralluogo del 20.09.2023
21. Allegato CS 3: Convocazione sopralluogo del 05.10.2023
22. Allegato VS3: Verbale di sopralluogo del 05.10.2023
23. Allegato DF 2: Documentazione fotografica del 05.10.2023
24. Allegato RP 2: Richiesta proroga del 05.10.2023
25. Allegato VU2: Verbale di udienza del 13.11.2023
26. Allegato R CSC: Richiesta certificato Stato civile
27. Allegato CSC: Certificato di stato civile
28. Allegato RCM: Richiesta certificato di matrimonio
29. Allegato CM: Certificato di matrimonio
30. Allegato EI P e EI S: Elaborato planimetrico e elenco subalterni



IL C.T.U.
Ing. Monica Alfano



Alfano

CTU Ing. Monica Alfano

