



TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva Immobiliare Nr. 152/2015

del Registro Generale Esecuzioni

promossa [REDACTED],

in danno [REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione: Dr. Giuseppe Sicilia

Esperto Estimatore: Ing. Mauro Castiglione

Bozza della relazione di stima

Casali del Manco (CS), lì 18.05.2024

L' Esperto Estimatore

Ing. Mauro Castiglione

III.mo Giudice dell' esecuzione Dr. Giuseppe Sicilia

1. Premessa

Con decreto emesso e notificato in data 25 maggio 2020, l' III.mo Sig. Giudice dell' Esecuzione Dr. Giuseppe Sicilia nominava me sottoscritto Ing. Mauro Castiglione, con studio in Casali del Manco (Cosenza) alla Via Roma 130 loc. Spezzano Piccolo, iscritto all' Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n. 4655, Esperto Estimatore nella procedura esecutiva promossa [REDACTED], in danno [REDACTED], recante n. 152/2015 del Registro Esecuzioni Immobiliari e mi invitava ad accettare l' incarico professionale e a prestare giuramento. Alla medesima data il sottoscritto sottoscriveva ed inviava telematicamente il suddetto giuramento e l' III.mo Sig. Giudice dell' Esecuzione, con il decreto di nomina, conferiva al sottoscritto il mandato di rispondere ai seguenti quesiti:

Provveda l' Esperto

1) all' identificazione del bene comprensivo 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 IVA, ovvero *nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell' opzione IVA per l' imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall' ultimazione della costruzione o del ripristino;*

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

4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le

realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**

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

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

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

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

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

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

11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo 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;

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".

Inoltre si raccomanda il perito estimatore 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.

Nel rinviare la causa per il prosieguo al 14 dicembre 2020, l' Ill.mo Sig. Giudice dell' Esecuzione Dr. Giuseppe Sicilia mi concesse termine per il deposito della relazione di stima fino al 30 ottobre 2020, termine ulteriormente prorogato, per ultimo, anche a causa dei gravi problemi di salute del sottoscritto, fino alla data odierna per il deposito della presente bozza di relazione peritale.

2. Controllo preliminare della documentazione

A seguito di un accurato esame dei fascicoli, il sottoscritto ha verificato che la documentazione, di cui all'art. 567, secondo comma codice di procedura Civile, presente in atti è completa.

In particolare, si evince che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva, versando in atti la Certificazione Notarile del [REDACTED] del 22 ottobre 2018 (cfr. All. 2), nella quale viene certificata la situazione catastale e la provenienza ipotecaria dell'immobile oggetto di pignoramento, risalendo fino ad un Atto di Compravendita del 20/05/1993 (Rep. 32.174 par Notar [REDACTED] trascritto in data 02/06/1993), relativo alla provenienza dell' immobile oggetto di pignoramento e, che risulta, pertanto, antecedente di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento avente data 30/05/2015.

Tale pignoramento gravava solo sulla quota pari ad 1/2 della debitrice esecutata e con verbale dell' 08/05/2023 è stato autorizzato l' estensione del pignoramento immobiliare contro la residua quota del coniuge comproprietario non debitore (cfr. All. 2).

Nella stessa Certificazione Notarile non sono allegate le relative visure catastali ma sono comunque riportati in maniera corretta i dati catastali relativi all' immobile oggetto di pignoramento. Nella documentazione depositata dal creditore procedente non è presente il certificato di stato civile dell'esecutata, perciò, si è provveduto all'acquisizione dello stesso presso il Comune di Malvito (CS), il quale ne ha rilasciato copia in data 15.03.2024 (cfr. All. 1). Da esso risulta che la [REDACTED], residente nell' immobile oggetto di pignoramento [REDACTED].

Compiuto questo preliminare controllo, si è proseguito con altra ricerca di documentazione utile ai fini della redazione della perizia e di cui si dirà fra poco.

3. Svolgimento delle operazioni di consulenza

Come riportato negli allegati alla presente bozza di relazione di stima (cfr. All. 1, Verbali di sopralluogo), le operazioni di consulenza ebbero inizio giorno 26 giugno 2020 in [REDACTED] presso l' immobile oggetto di pignoramento. Alla data del sopralluogo, alla presenza del custode giudiziario e del coniuge della debitrice esecutata che consentiva l' accesso al suddetto immobile, dopo aver dato lettura del mandato conferitomi, venivano effettuate operazioni di rilievo metrico (cfr. All. 5, Tavv. n. 5.4 e n. 5.5) e fotografico (cfr. All. 6, Documentazione fotografica, foto nn. 1 ÷ 20) del bene oggetto di pignoramento.

Inoltre il sottoscritto richiedeva e reperiva la necessaria documentazione per l' espletamento dell' incarico affidatogli presso i competenti uffici (cfr. All. 1, Ufficio Tecnico e Servizi Demografici del Comune di Malvito (CS), Agenzia delle Entrate di Cosenza circa l' attestazione dell' eventuale registrazione di contratti di locazione per il suddetto immobile), effettuando anche ispezioni ipotecarie e visure catastali dello stesso (cfr. All. 2).

4. Risposte ai quesiti

4.1 L'identificazione del bene oggetto di pignoramento viene facilmente effettuata sulla base delle mappe censuarie (cfr. All. 2, Documentazione catastale) e delle tavole grafiche allegate (cfr. All. 5, Tavv. nn. 5.1 ÷ 5.4) e viene di seguito riportata: trattasi della porzione di un fabbricato a più piani sito nel centro storico del [REDACTED] con le facciate principali confinanti con strade pubbliche lungo i lati nord ed est, e confinante con altra porzioni di fabbricati lungo il lati sud (parzialmente con la p.lla 277) ed ovest (interamente con la p.lla 275) (cfr. All. 2, Documentazione catastale, cfr. All. 6, foto nn. 1 ÷ 4).

I dati catastali del bene oggetto di pignoramento sono i seguenti:

- *Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Malvito (CS), catastalmente censita nel N.C.E.U. del suddetto Comune al foglio di mappa n. 15 , particelle 276-277, subalterno 2, categoria A/4, classe 3, consistenza vani 5,5, Superficie Catastale totale mq 156, escluse aree scoperte mq 149, rendita catastale € 173,27, indirizzo Via Vico Gravina n. 1, piani T-1-2-3-4, in ditta a:*

[REDACTED], c.f. [REDACTED], proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni,

[REDACTED] c.f. [REDACTED], proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni.

Per come è strutturata l'unità immobiliare oggetto del pignoramento (cfr. All. 5, Tav. 5.5), pur non presentando unico ingresso per i diversi livelli di piano, il sottoscritto suggerisce di non provvedere alla vendita in lotti separati per piano della stessa che ne snaturerebbe la funzionalità e l'evidente complementarietà, stante l'assenza di scale esterne comuni, a meno di realizzare costose opere edili per garantire accessi autonomi e separati che ne snaturerebbero anche la destinazione d'uso in relazione alla tipologia urbanistica e residenziale dell'intero fabbricato. Quindi è consigliabile vendere il bene pignorato in un unico lotto.

4.2 L'immobile oggetto di pignoramento è stato visionato durante il sopralluogo del 26 giugno 2020 (cfr. All. 1, verbale di sopralluogo). Una sua sommaria descrizione, corredata da rilievo fotografico (cfr. All. 6, foto nn. 1 ÷ 20) e planimetrico (cfr. All. 5, Tav. n. 5.4), che accerta la consistenza e la relativa corrispondenza dello stesso con i dati catastali in atti, viene di seguito effettuata.

Trattasi della porzione di un fabbricato con struttura verticale portante in muratura in pietrame a quattro livelli costituenti il bene oggetto di pignoramento. I piani primo, secondo, terzo e quarto (sottotetto) sono fra di loro intercomunicanti mediante scala interna in cemento armato (cfr. All. 6, foto nn. 9 ed 11). E' sito nel centro storico del Comune di Malvito (CS), alla Via Vico Gravina 1 e vi si accede mediante portoncino in legno da pianerottolo esterno. Esso è stato realizzato presumibilmente agli inizi del secolo diciannovesimo e sorge in zona lievemente acclive: si

presenta completato esternamente con architettura tipica del luogo e rifiniture economiche e datate nel tempo. Oltre al piano terra (cfr. All. 6, foto nn. 1, 17 e 18), fanno parte della porzione di fabbricato *de quo* un piano primo, un piano secondo, un piano terzo ed piano quarto sottotetto (cfr. All. 6, foto nn. 1 ÷ 20). I solai di piano e di copertura sono in latero-cemento con putrelle e tavelloni, il manto di copertura realizzato con vecchi coppi in laterizio (cfr. All. 6, foto nn. 15 e 16).

Si accede ad esso mediante portoncino in legno (cfr. All. 6, foto n. 3) e si accede ai piani superiori mediante scala interna in cemento armato. (cfr. All. 6, foto nn. 9 ed 11). Abbiamo poi una:

porzione al piano terra costituita da:

- Locale deposito allo stato rustico s cui si accede da Via Vico Gravina n. 15 mediante portoncino esterno metallico (cfr. All. 6, foto nn. 1, 17 e 18);

porzione al piano primo costituita da:

- vano letto a cui si accede dalla scala interna dal piano secondo con annesso balconcino coperto (cfr. All. 6, foto nn. 9 e 10);
- balconcino esterno laterale coperto aggettante su sottostante strada pubblica (cfr. All. 6, foto n. 1);

porzione al piano secondo costituita da:

- vano soggiorno - cucina a cui si accede dal pianerottolo esterno da Via Vico Gravina n. 1 (cfr. All. 6, foto nn. 3, 5 ÷ 6) e dalla scala interna;
- piccolo cucinino a cui si accede dal vano soggiorno – cucina (cfr. All. 6, foto n. 7);
- deposito a cui si accede dal vano soggiorno – cucina (cfr. All. 6, foto n. 8);
- balcone esterno centrale coperto aggettante su sottostante strada pubblica (cfr. All. 6, foto n. 1);

porzione al piano terzo:

- vano letto a cui si accede dalla scala interna (cfr. All. 6, foto nn. 11 ÷ 13);
- balcone esterno centrale scoperto aggettante su sottostante strada pubblica (cfr. All. 6, foto n. 1);

porzione al piano quarto (sottotetto):

- soffitta sottotetto a cui si accede da scala interna (cfr. All. 6, foto 14 ÷ 16).

L' estensione di tale porzione del bene oggetto di pignoramento coincide con la superficie commerciale rilevata (cfr. All. 5, Tav. n. 5.5) costituita dalle singole porzioni di superfici commerciali

interne, dalle porzioni di superfici inabitabili e dalle singole porzioni di balconi coperti e scoperti, tutte site ai vari livelli di piano.

Per quanto riguarda le rifiniture delle predette porzioni dell' unità abitativa esse sono di buona qualità e presentano analogo stato di conservazione.

Consistono in:

- pavimenti interni in ceramica ed in graniglia, marmo e cementine;
- infissi interni in legno;
- infissi esterni in legno e serrande;
- portoncino d' ingresso in legno tamburato (cfr. All. 6, foto n. 3);
- bagno al piano primo provvisto di apparecchiature igienico – sanitarie;
- soffitti e pareti tinteggiati con idropittura lavabile;
- impianto idrico autonomo;
- contatore e quadro impianto elettrico in normale stato di conservazione e manutenzione.

Più in generale si evidenzia che la disposizione planimetrica complessiva dell' u.i.u. oggetto di pignoramento è riportata nella relativa tavola grafica (cfr. All. 5, Tav. n. 5.4).

Per quanto riguarda le caratteristiche urbanistiche della zona in cui ricadono gli immobili oggetto di pignoramento si può dire che pur essendo ubicati in zona centrale della Città di Malvito (CS), ma posizionati lungo strada provinciale esso presenta *caratteristiche posizionali* discrete vista anche la distanza dal capoluogo di Provincia e dalla Città di Rende (CS) con annessa sede universitaria.

Per quanto riguarda le *caratteristiche funzionali*, la zona d' ubicazione degli immobili risulta poco interessante dal punto di vista commerciale, residenziale e per le attività terziarie. La presenza d'infrastrutture e servizi pubblici si può ritenere buona in quanto nel raggio di ml 500 ÷ 5.000 sono presenti scuole dell' obbligo, negozi di ogni genere merceologico, capannoni industriali, farmacia, chiese ed uffici. La zona è scarsamente abitata, presenta edifici di antica e meno recente costruzione, relativamente elevati e distanziati fra loro da strade sufficientemente larghe, pur rimanendo inserita in un tessuto urbanistico rurale lievemente degradato ricadente all' interno di un centro storico con pregiate testimonianze artistiche e culturali. La zona inoltre non presenta *caratteristiche estetiche* con elementi predominanti nonostante la citata presenza di ambiti campestri ed alvei fluviali mentre il panorama di cui gode il bene oggetto di pignoramento presenta un significativo valore estetico apprezzabile anche se non in maniera tale che possa incidere sul valore dell' immobile stante la destinazione residenziale dello stesso e quindi non sono stati rilevati elementi artificiali che abbiano un particolare impatto visivo sulla zona. Si evidenzia infine la presenza di aree verdi pubbliche e di spazi di aggregazione come piazze, giardini o villette nella zona del centro storico di che trattasi adiacente, per come già detto, a strada principale poco trafficata e servita da mezzi pubblici che consentono un facile collegamento con la città capoluogo di Provincia, con l' Università degli Studi della Calabria e con l' hinterland.

Per quanto riguarda la futura vendita immobiliare del bene oggetto di pignoramento, trattandosi di una porzione di immobile che per le sue caratteristiche non è suscettibile di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni, non emergendone, altresì, altre eventualmente intervenute nell'ultimo quinquennio, essa non sarà soggetta ad imponibilità IVA.

4.3 La data di costruzione del fabbricato contenente l'immobile *de quo* è sicuramente anteriore al 2 settembre 1967. Ciò si può presumere dal fatto che lo stesso ricade nel centro storico di Malvito (CS), con fabbricati adiacenti e limitrofi tutti realizzati, senz'ombra di dubbio, nei primi anni del secolo scorso ed anche prima. Inoltre, dalla comunicazione ricevuta da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Malvito (CS) in data 17.04.2024 (cfr. All. 1), inerente l'assenza di titoli o pratiche edilizie riguardanti l'immobile *de quo*, viene confermata l'assenza della dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985. Ciò rende certa la realizzazione del fabbricato in data ante 1967.

4.4 Dalla citata comunicazione ricevuta dal Comune di Malvito (CS), trattandosi di fabbricato realizzato ante 1967, non è stato possibile reperire alcun titolo abilitativo relativo alla realizzazione dello stesso. Dai rilievi peritali emerge senz'ombra di dubbio la realizzazione, in epoca incerta, di lavori strutturali come la sostituzione dei solai di piano, la realizzazione della scala interna in cemento armato ed altri lavori di manutenzione straordinaria. All'uopo quindi nulla può dirsi circa la loro liceità nel caso fossero stati realizzati in uno spazio temporale ante 1967. *Ex adverso*, se considerate illegittime, per tali opere abusive non è stata rinvenuta alcuna domanda di condono ma esiste per esse la possibilità del conseguimento del titolo in sanatoria in base alla Legge regionale della Calabria del 11 agosto 2010, n. 21 e del Piano Casa contenuto nella Legge regionale della Calabria n. 23 del 7 luglio 2022 che consente, fra l'altro, aumenti volumetrici fino al 20% e il recupero dei sottotetti. Il costo presunto per tale conseguimento è di circa € 2.000,00 suddivise fra spese tecniche, diritti di segreteria per titoli in sanatoria ed oneri di costruzione e di urbanizzazione. Adottando la prima ipotesi, tale costo non viene sottratto al valore di stima dell'immobile *de quo* e di cui si dirà fra poco.

"LIMITI E RISERVE

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sull'immobile pignorato, pur nella volontà del sottoscritto Esperto Estimatore di fornire dati ed informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, lo scrivente deve constatare, che per la natura ed i limiti insiti nel mandato rimesso all'esperto, il sottoscritto non si può sostituire all'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e circa le indicazioni dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti. A seguito degli incontri tra il sottoscritto e gli uffici preposti, gli stessi rimandano all'esito dell'istruttore ricevente la presentazione della pratica edilizia completa di elaborati, scritti e grafici di dettaglio.

Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è stato formulato in termini orientativi e previsionali, e per quanto attiene gli importi economici, in via prudenziale, al fine di aver un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, pertanto, è da precisare che quanto indicato può essere soggetto a possibili modifiche e/o integrazioni e che le assunzioni di informazioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione peritale.

Ad ogni buon conto e nella consapevolezza di quanto sopra esposto, al solo fine di rispondere in modo esaustivo e fornire informazioni complete in ordine al mandato ricevuto, ed in particolare al quesito postomi, potrebbe comunque concretizzarsi una possibile procedura di regolarizzazione dell'immobile."

4.5 Non comprendendo il pignoramento immobiliare nessun terreno non è stato necessario produrre il relativo certificato di destinazione urbanistica

4.6 Le risultanze catastali (cfr. All. 2), sinteticamente riassunte al precedente par. 4.1, identificano univocamente l'immobile oggetto di pignoramento accertando in questo modo l'esatta rispondenza con i dati specificati nell'atto di pignoramento. La distribuzione interna attuale dell'immobile oggetto di pignoramento rilevata dal sottoscritto (cfr. All. 5, Tav. n. 5.4) non coincideva con la relativa planimetria catastale reperita presso telematicamente presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio (cfr. All. 2) per l'assenza della porzione al piano quarto (sottotetto): come da quesito peritale tale difformità è stata corretta con la redazione della nuova planimetria catastale aggiornata alla data del sopralluogo peritale ed approvata dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio mediante la dichiarazione in variazione (ampliamento) del 22/11/2020. Il costo complessivo dell'onorario professionale e delle spese tecniche sostenute per tale variazione catastale è di circa € 1.000,00 onnicomprensivi (cfr. All. 2).

4.7 In base alla documentazione dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Cosenza Territorio, reperita oppure depositata in atti, ovvero visure catastali, ispezioni ipotecarie, certificazione notarile del Certificato Ipocatastale (cfr. All. 2), risulta che all'atto della notifica del pignoramento del 30/05/2015 la debitrice esecutata era intestataria della quota di proprietà per 1/2, in regime di comunione dei beni, dell'immobile oggetto di pignoramento, in forza all'Atto di Compravendita par [REDACTED] del [REDACTED].

Il comproprietario indiviso risulta essere [REDACTED], proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni.

Essendo la debitrice esecutata non in possesso dell'intera proprietà e perciò, essendo presenti altri comproprietari, si deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutata sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). Nel nostro caso, alla luce della disposizione plano-altimetrica dei vani ricadenti nell'u.i.u. oggetto del pignoramento immobiliare (cfr. All. 5, Tav. n. 5.4), l'unica soluzione, alla luce della quale l'immobile risulti comodamente divisibile fra i due comproprietari, sarebbe quella di assegnare ad una parte la sola porzione al piano terra e di assegnare all'altra parte la residua porzione costituita dai vani intercomunicanti siti ai piani superiori, in quanto dotate entrambe di accesso autonomo. Ma tale ipotesi non è attuabile in quanto il valore delle due porzioni non è simile, e di conseguenza, venendo meno la divisione per ugual valore delle singole porzioni, non è necessario predisporre bozza del progetto per divisione.

4.8 La ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento ovvero l'elenco sintetico delle sole iscrizioni e delle sole trascrizioni pregiudizievoli gravanti sul bene pignorato, rilevabili presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, presenta una situazione sostanzialmente immutata in riferimento alla citata certificazione ipocatastale prodotta in atti e datata 13 Dicembre 2023, ed all'ispezione ipotecaria effettuata dal sottoscritto nel mese di novembre 2023 (cfr. All. 2, Documentazione catastale); di seguito si riporta l'elenco delle suddette formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile oggetto di pignoramento:

4.8.1

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI COSENZA

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Documenti successivi correlati: trascrizione n. 29002 del 22/11/2023

4.8.2.

Pubblico ufficiale TRIBUNALE

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Dalla precedenti formalità non risultano altre procedure esecutive gravanti sull'immobile oggetto di pignoramento.

E' stata infine verificata, nel ventennio antecedente il pignoramento, l'assenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi l'assenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale.

4.9

4.9.1 Definizione di Valore di Mercato

Si definisce Valore di Mercato dell'immobile *"il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con uguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"*¹.

4.9.2 Determinazione del valore di mercato dell'immobile pignorato

Per determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento, e quindi per rispondere al quesito di che trattasi, il sottoscritto ha adottato il metodo comparativo tramite il procedimento di stima per confronto diretto assumendo come parametro, direttamente proporzionale al valore dei beni, la superficie che è sicuramente il parametro più usato nella stima di un fabbricato o di parte di esso. Data per certa la superficie rilevata durante le operazioni peritali per il suddetto immobile (cfr. All. 5, Tavv. 5.4), lo scrivente ha fatto riferimento alla superficie commerciale calcolata tenendo conto dei muri perimetrali, dei ripostigli e di metà spessore dei muri perimetrali divisorii interni, computando eventualmente pure il valore commerciale di eventuali balconi, terrazze e pertinenze varie (calcolabile applicando ad essi il valore dei coefficienti relativi alle pertinenze).

Calcoliamo il valore di mercato per la singola unità immobiliare.

Per quanto riguarda il valore di mercato degli immobili, le indagini condotte presso le agenzie immobiliari di Cosenza e del suo hinterland (Gabetti, Tecnocasa, Pirelli, Gallo Casa, Toscano, Frimm), hanno condotto ad una quotazione media, relativa al secondo semestre dell'anno 2023 pari a €/ mq 400,00 ÷ 500,00 per abitazioni nuove od integralmente ristrutturate nella zona di che trattasi, mentre la quotazione immobiliare mediata tratta dalla Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, relativa al secondo semestre dell'anno 2023 e per la zona B1 del Comune di Malvito (CS), ha portato ad una valutazione pari a €/ mq 407,50 per le abitazioni di tipo economico $[(Val\ OMI_{max} + Val\ OMI_{min})/2]$ (cfr. All. 3). Le indagini condotte inoltre mediante la consultazione del manuale di consulenza immobiliare avente come autrice Marina Tamborrino (*Come si stima il valore degli immobili*, ed. Il Sole 24 Ore, Milano, 2016) nel quale sono riportate le quotazioni medie indicative per mq delle compravendite per i Comuni non capoluoghi di Provincia², riportate nelle tabelle (cfr. All. 4, *Quotazioni medie indicative 2016 – Comuni capoluoghi di Provincia*, pag. 37) per le abitazioni nuove o per i negozi nuovi, assimilando la zona in cui ricade l'immobile oggetto di pignoramento alle zone della periferia dell'assimilabile Comune di Guardia Piemontese (CS), hanno condotto ad assumere tale quotazione pari ad €/ mq 800,00.

¹ Cfr. Codice delle valutazioni immobiliari, Tecnoborsa, 2011, cap.5 par. 2.4 e European Valuation Standards 2012 – EVS1- par. 3

² Cfr. Tamborrino M., *Come si stima il valore degli immobili*, ed. Il Sole 24 Ore, Milano, 2016, pag.19

E' una quotazione che è di buon senso assumere non realistica vista la fase stagnante del mercato immobiliare in Provincia di Cosenza e nella sua porzione settentrionale, seppur con quale lieve segnale di ripresa almeno per le quotazioni al nuovo, mercato che invece fino a qualche anno fa era vivace ed in crescita costante; tale non veridicità è confermata dalle predette indagini condotte sul territorio che conducono a quotazioni lievemente inferiori e quindi è di buonsenso assumerne un valore medio al nuovo dei primi due sopra riportati pari ad €/mq $[(450,00 + 407,50)/2] = \text{€}/\text{mq } 428,75$.

A fronte quindi dell' aleatorietà della quotazione da assumere, per determinare il reale valore di mercato dell' immobile per cui è causa, soprattutto alla luce delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche descritte nella precedente par. 3.4, la letteratura³ consiglia di applicare dei *coefficienti di differenziazione* che sono numeri moltiplicatori (solo in alcuni casi eccezionali espressamente indicati sono numeri divisori) che permettono di correggere l' appena citata quotazione al nuovo per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

Tali coefficienti si applicano alle sopracitate quotazioni indicative per mq delle compravendite per i singoli Comuni capoluoghi di Provincia: essi, anche se applicati alle quotazioni anziché alle superfici, hanno la stessa funzione di quelli utilizzati sin dall'anteguerra per la determinazione delle quote millesimali dei condomini e delle cooperative edilizie (cfr. Ministero dei LL.PP., circolare n. 12480 del 1966 e n. 2945 del 1993) ed anche dalla legge 392/1978 per la determinazione dell'equo canone (ora abrogato): rappresentare la differenza dei valori rispetto alla media. In altre parole, i coefficienti di differenziazione servono a stabilire con la maggiore possibile approssimazione l'equivalente matematico di una proporzione rispetto al valore di base uguale ad uno che è rappresentato in genere da una quotazione media unitaria per mq commerciale nuovo. In definitiva, ai nostri fini, per stimare gli immobili non nuovi occorrerà applicare alle quotazioni delle abitazioni o dei negozi nuovi i suddetti coefficienti di differenziazione che ora verranno meglio esplicitati.

In sede di stima i coefficienti possono essere applicati, indifferentemente, sia alla quotazione unitaria (per mq), sia alla quotazione complessiva (cioè al prodotto tra quotazione media e superficie commerciale dell' immobile oggetto di stima). Ipotizzando di adottare la prima soluzione e premettendo che non sempre e non tutti i coefficienti vanno adottati, il sottoscritto C.T.U., fra tutti quelli presenti in letteratura⁴, ritiene opportuno applicare:

- i coefficienti di destinazione e di piano;

Coefficienti di livello del piano (da considerare solo per le abitazioni plurifamiliari):

³ Cfr. Tamborrino M., *Come si stima il valore degli immobili*, ed. Il Sole 24 Ore, Milano, 2016, pag.73

⁴ Cfr. Tamborrino M., *Come si stima il valore degli immobili*, ed. Il Sole 24 Ore, Milano, 2014, pag.76 e succ.

edifici con ascensore: piano terreno e rialzato 0,90; primo piano 0,94; secondo piano 0,96; terzo piano 0,98; piani superiori 1; ultimo piano 1,05 (se si tratta di loft o sottotetti trasformati in abitazioni, posti in zone non centrali, va applicato il coefficiente 0,98);

edifici senza ascensore: piano terreno e rialzato 0,97; primo piano 1; secondo piano 0,90; terzo piano 0,80; quarto piano 0,70; quinto piano 0,55; sesto piano 0,40.

La differenza di stima fra un piano alto e il primo piano non può, però, superare il costo di installazione di un ascensore nella tromba delle scale o nel cortile, quando tale installazione sia possibile senza innovazioni edilizie sostanziali

- i coefficienti delle pertinenze;
- i coefficienti di età, qualità e stato dell'immobile, per abitazioni;

questi ultimi coefficienti, [cfr. All. 4, tabelle Coefficienti di età, qualità e stato di manutenzione (esclusi i negozi) e Coefficienti di età, qualità e stato: negozi] possono così meglio essere esplicitati:

- a) **ETÀ**, con le seguenti ripartizioni: nuovo (immobile mai utilizzato); recentissimo (immobile già utilizzato con età inferiore a 10 anni); di età da 10 a 20 anni; da 21 a 40 anni; da 41 a 60 anni; oltre 60 anni;
- b) **QUALITÀ**, con le seguenti ripartizioni: lusso (architettura molto accurata, materiali costosi, molto ampia dimensione e distribuzione dei locali, numerosi servizi igienici, aria condizionata e acqua calda centralizzate, doppi ingressi, servizio di portineria); signorile (architettura di aspetto signorile, buona qualità dei materiali, soggiorni doppi, doppi servizi o, quanto meno, bagno e toilette separati nelle unità più piccole, riscaldamento centrale e raffrescamento estivo); medio (architettura di carattere medio-moderno, buona qualità di costruzione; pianerottoli in comune con più di due unità immobiliari, soggiorno medio, bagno completo di accessori, riscaldamento autonomo, portiere elettrico); popolare (architettura corrente, costruzione con materiale economico assicurante abitabilità normale, dimensioni ridotte dei locali, bagno incompleto di accessori, riscaldamento non autonomo, citofono); ultrapopolare (qualità di costruzione molto scadente, dimensioni minime, servizi igienici in comune con altri alloggi);
- c) **STATO DI MANUTENZIONE**, con le seguenti classificazioni: ottimo (quando non sia necessaria alcuna opera né manutenzione per utilizzare l'immobile, che risulta in «perfetto stato»); buono (quando siano necessarie solo manutenzioni ordinarie per utilizzare l'immobile); mediocre (quando siano necessarie opere di manutenzione e riparazione sia ordinarie che straordinarie di costo notevole); pessimo (quando siano necessarie opere di ripristino e di manutenzione straordinaria il cui costo sia equivalente a quello di una ristrutturazione totale).

Nel caso dell'unità immobiliare urbana in questione è giocoforza assumere un coefficiente che deriva da uno stato manutentivo mediocre.

Per come è strutturata l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, avendo singolo ingresso autonomo e tenendo conto anche della situazione di possesso unitaria delle stessa, per la sua stima si considera un valore di mercato unitario al nuovo per abitazioni di tipo economico pari ad €/mq 507,50

Applicando i coefficiente di differenziazione, che si considerano unitari per tutte le porzioni dell'immobile, ovvero:

coefficiente di età, qualità e stato di manutenzione dell'edificio: ceqs (età: oltre 60 anni); qualità: ultrapopolare; stato: mediocre = 0.45 (cfr. All. 4);

Perciò:

valore di mercato: €/mq $428.75 \times 0,45 =$ €/mq 192,94

A questo punto è di buon senso, viste le peculiarità della nosta u.i.u. *de qua*, applicare ulteriori coefficienti correttivi per ipotesi particolari in diminuzione (cfr. All. 4):

- abitazioni senza riscontro d'aria e/o male illuminate coeff. da 0,95 a 0,90, ovvero adottando un loro valore medio: coeff. 0,925;
- edifici o unità immobiliari sprovvisti di impianti (centrali o autonomi) di riscaldamento coeff. 0,95;

In definitiva si ottiene il seguente valore di mercato unitario: €/mq $192,94 \times 0,925 \times 0,95 =$ €/mq 169,54 = Vm

Per il calcolo delle singole porzioni dell' u.i.u. oggetto di pignoramento, anche se ritenuta indivisibile, avremo:

per la porzione al piano terra si applica direttamente il valore di mercato unitario alla superficie commerciale principale;

per le porzioni al piano primo e secondo dovremo calcolare in aggiunta le aliquote di superficie commerciale tenendo conto dei seguenti coefficienti di differenziazione:

coefficiente per *balconi scoperti*: coeff. 0,25 (cfr. All. 4);

coefficiente per *balconi coperti anche lateralmente (logge)*: coeff. 0,40 (cfr. All. 4);

coefficiente per *cantine e solai inabitabili*: coeff. 0,20 (cfr. All. 4).

Perciò:

valore di mercato porzione u.i.u. sita al piano terra: €/mq $(169,54 \times \text{mq } 34,93 \times 0,20) = € 1.1184,43$

valore di mercato porzione u.i.u. sita al piano primo: €/mq $(169,54 \times \text{mq } 34,91) + €/mq [(169,54 \times \text{mq } 1,43 \times 0,40)] = € 5.918,78 + € 96,98 = € 6.015,75$

valore di mercato porzione u.i.u. sita al piano secondo: €/mq $(169,54 \times \text{mq } 76,71) + €/mq [(169,54 \times \text{mq } 4,40 \times 0,40)] = € 13.005,71 + € 298,40 = € 13.304,10$

valore di mercato porzione u.i.u. sita al piano terzo: €/mq $(169,54 \times \text{mq } 40,03) + €/mq [(169,54 \times \text{mq } 12,69 \times 0,25)] = € 6.786,84 + € 537,88 = € 7.324,72$

valore di mercato porzione u.i.u. sita al piano quarto (sottotetto): €/mq $(169,54 \times \text{mq } 33,02 \times 0,20) = € 1.119,67$

In definitiva:

valore di mercato u.i.u. = valore porz. piano terra + valore porz. piano primo + valore porz. piano secondo + valore porz. piano terzo + valore porz. quarto (sottotetto) = € 1.1184,43 + € 6.015,75 + € 13.304,10 + € 7.324,72 + € 1.119,67 = € 28.948,67

Si procede infine all' usuale abbattimento forfetario pari al 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 nonché per eventuali spese insolite gravanti sull' immobile; di conseguenza:

valore di mercato u.i.u. = € 28.948,67 x 0,85 = € 24.606,37 **≈ € 24.605,00**

In definitiva il valore di mercato dell' unità immobiliare oggetto di pignoramento è pari a circa € 24.605,00.

Per completezza si precisa che l' utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale per la particella in cui ricade l' immobile oggetto di pignoramento di che trattasi è di Zona A (centro storico) del Piano Urbanistico Comunale (PRG) del Comune di Malvito (CS).

Infine, dallo studio della documentazione urbanistica e dalla tavole grafiche dei vincoli gravanti sull' area in cui ricade il fabbricato contenente l' immobile *de quo* (cfr. All. 5, Tavv. 5.2 e 5.3), si evince l' assenza di vincoli ricadenti sul fabbricato contenente l' u.i.u. oggetto di pignoramento.

4.10 Come già ribadito ai precedenti parr. 4.1 e 4.7 e per come ora confermato dalla redazione della planimetria dell'unità immobiliare oggetto del pignoramento (cfr. All. 5, Tav. 5.4), pur presentando doppio ingresso non comune per i diversi livelli di piano, il sottoscritto suggerisce di non provvedere alla vendita in lotti separati per piano della stessa che ne snaturerebbe la funzionalità e l' evidente complementarietà. Quindi è consigliabile vendere il bene pignorato in un unico lotto con valore di vendita pari ad € 24.605,00 e a non formare altri lotti per gruppi omogenei anche se la conformazione dell' immobile lo consentirebbe.

4.11 Accertato al precedente par. 4.7 che il debitore esecutato non è l' intestatario, in modo esclusivo, dell' u.i.u. *de quo*, alla data del sopralluogo peritale (*cf.* All. 1) la stessa non era occupata né da terzi né dai componenti del nucleo familiare del debitore esecutato e quindi risultava libero. Avendo il coniuge della debitrice esecutata, inoltre, dichiarato che lui stesso ed i residui componenti del nucleo familiare avevano residenza presso altri immobili, a riprova di ciò, il sottoscritto otteneva dagli uffici del Comune di Malvito (CS) documentazione anagrafica di stato civile, di residenza e di stato di famiglia del nucleo familiare della debitrice esecutata (*cf.* All.1), legittimando di fatto il possesso e la detenzione del bene da parte della stessa. Emerge inoltre che il coniuge della debitrice esecutata risiede dal 09/08/2023 in Via Vico Gravina n. 4, civico che non corrisponde con gli ingressi dell' immobile oggetto di pignoramento che recano rispettivamente civico n. 1 per il portoncino d' ingresso al piano secondo (*cf.* All. 6, foto n. 3) e civico n. 15 per la porta d' ingresso metallica al piano terra (*cf.* All. 6, foto n. 1). Contemporaneamente è stato richiesto presso l' Agenzia delle Entrate – Ufficio Team gestione e controllo dichiarazioni, la presenza di eventuali contratti di locazione pendenti sull' u.i.u. *de qua* ricevendone risposta negativa in data 09.05.2024 (*cf.* All. 1). Si attesta in questo modo l' assenza di eventuali contratti di locazione registrati riguardanti l' immobile oggetto di pignoramento. Infine è stato accertato, risultando che l' immobile non è occupato dalla debitrice esecutata o da altri soggetti, almeno alla data del sopralluogo peritale, che non vi sono soggetti particolarmente sensibili, come ad esempio minori, disabili, anziani, ad occupare l' immobile oggetto di pignoramento.

4.12 Dallo studio della documentazione in atti e da quella acquisita è emerso che il bene pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

4.13 La planimetria dell' immobile ed una congrua documentazione fotografica dello stesso sono stati riportati nella documentazione allegata all' elaborato peritale (*cf.* All. 5, Tav. 5.4 e *cf.* All. 6).

4. Conclusioni

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami ed evidenziando infine che non sono state riscontrate particolari problematiche nel rispondere ai precedenti quesiti, il sottoscritto Esperto Estimatore afferma in conclusione che tutto quanto esposto nella narrativa precedente può essere riassunto in maniera sinottica nella documentazione cartacea e fotografica allegata alla presente.

Tanto si riferisce sull'incarico ricevuto con la più serena coscienza e assoluta obiettività, e, ritenendo di aver svolto in maniera esauriente il mandato conferitomi, ringrazio l'Ill.mo Signor Giudice dell' Esecuzione per la fiducia accordatami restando a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Casali del Manco (CS), li 18/05/2024

L' esperto Estimatore

Ing. Mauro Castiglione

Allegati:

1. Decreto di nomina, verbali di sopralluogo, documentazione prodotta ed acquisita: documentazione amministrativa acquisita presso Agenzia delle Entrate, Dir. Prov. di Cosenza – Ufficio Team Gestione e controllo dichiarazioni, documentazione tecnica ed anagrafica acquisita presso il Comune di Malvito (CS).
2. Documentazione catastale: visure e documentazione tecnica catastale, certificazione notarile del certificato ipotecario ventennale, ispezione ipotecaria.
3. Estratto della banca dati delle quotazioni immobiliari dell' Osservatorio Immobiliare dell' Agenzia del Territorio per la città di Malvito (CS)
4. Estratto da: Tamborrino M., *Come si stima il valore degli immobili*, ed. Il Sole 24 Ore S.p.A., Milano, 2016
5. Tavole grafiche

Tav. 5.1: inquadramento territoriale del fabbricato in cui ricade l' u.i.u. oggetto di pignoramento



Tav. 5.2: stralcio immagine su piattaforma satellitare G.I.S. tratta dal Sistema VIR (Vincoli in Rete) con evidenziazione dell' assenza di vincoli sul fabbricato ricadente sul terreno contenente l' u.i.u. oggetto di pignoramento



Tav. 5.3: stralcio immagine su mappa generica tratta dal Sistema VIR (Vincoli in Rete) con evidenziazione dell' assenza di vincoli sul fabbricato contenente l' u.i.u. oggetto di pignoramento



Tav. 5.4: rilievo planimetrico interno



Tav. 5.5: superficie commerciale rilevata

6. Documentazione fotografica al 26.06.2020

