# TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA

Esecuzione Immobiliare n. 41/2021 R.G.E.I.

CHEBANCA! S.P.A.

contro

[redacted]

**Giudice Esecuzione Immobiliare: Dott.ssa Mariarosaria SAVAGLIO**

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

C.T.U.: Ing. jr. Emma LO FEUDO



[redacted]

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

La sottoscritta ing. Emma Lo Feudo con studio in San Fili, via G. Miniaci, 9, nominata Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa in epigrafe nell'udienza del 2 Marzo 2022 accettava l'incarico affidatole dal Giudice Dott.ssa Mariarosaria SAVAGLIO e prestava il giuramento in modalità telematica in data 05.03.2022.

In adempimento all'incarico conferito, il C.T.U. espone e risponde in ordine ai seguenti quesiti:

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

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



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

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

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

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

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



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

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

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

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



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

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

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

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

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



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

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

14. determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, nonché di quelle per eventuali costi di sanatoria/demolizione, come da quesito 8;

15. **riporti in apposito foglio "riassuntivo" a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita**,: - la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base; - per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento; - se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza della quota ed il suo prezzo base. Nelle conclusioni, inoltre, evidenzi in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14).

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO



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

***LE OPERAZIONI PERITALI***

In data 02.03.2022 il G.E. nominava la sottoscritta quale C.T.U.

In data 05.03.2022 la sottoscritta accettava l'incarico con modalità telematica.

In data 04.04.2022 procedeva al sopralluogo presso i beni pignorati, siti nel Comune di Carolei (CS), [redacted] effettuando gli opportuni rilievi metrici e fotografici. I coniugi [redacted] esecutati nella suddetta procedura, in tale sede davano consenso, tramite dispositivi telefonici, a fornire l'atto di donazione di usufrutto del bene rep. n. 19056 racc.6672 rogato dal Notaio Francesco GIGLIO (*Allegato 1: Verbale di Inizio Operazioni Peritali; Allegato 2: Atto di donazione della nua proprietà- atto di donazione di usufrutto).*

Al fine di verificare quanto riportato nei quesiti formulati dal G.E., la sottoscritta richiedeva agli Enti interessati la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico (*Allegato 3: Richieste, Certificati e Documentazione_Comune di Carolei - Comune di Cosenza - Agenzia delle Entrate* ).

In data 13.05.2022 la sottoscritta, considerando i tempi ristretti dalla nomina per subentro ad altri tecnici nominati nella procedura, il lungo periodo intercorso per l'apertura delle operazioni peritali garantito tardivamente in data 04.04.2022 e la mancanza di documentazioni non ancora fornita e da acquisire presso i diversi Enti, al fine di procedere alle varie verifiche e rispondere compiutamente ai quesiti posti dal Giudice, richiedeva una proroga di 60 giorni con la traslazione del termine di deposito della consulenza tecnica d'ufficio al 23.07.2022. Il Giudice Esecutore riteneva opportuno concedere la proroga richiesta (*Allegato 4: Richiesta proroga ed accettazioni_Richiesta di proroga del 13 maggio 2022*).

A seguito di richiesta di accesso agli atti inoltrata tramite pec all'Ufficio protocollo del Comune di Carolei ed a seguito di numerosi tentativi telefonici falliti, in data 22.06.2022 la sottoscritta si recava presso il Comune di Carolei per verificare lo stato di espletamento della pratica risultante non ancora evasa. In tale circostanza si veniva a conoscenza del Commissariamento del Comune di Carolei e quindi della mancanza dell'organismo costituente l'Ufficio Tecnico per poter procedere all'assolvimento dell'incarico. In data 23.06.2022 si procedeva tramite inoltro di pec di sollecito per ottenere una risposta ufficiale inerente la succitata situazione.

In data 24.06.2022 il Funzionario inoltrava pec chiarificatrice giustificando, in tal modo, gli impedimenti ed i ritardi nello svolgimento delle normali attività degli Uffici Comunali. *(Allegato 5: Sollecito Comune di Carolei pec 23.06.2022 - Risposta del Comune di Carolei del 24.06.2022).*



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

In data 24.06.2022 la sottoscritta inoltrava ulteriore sollecito al Comune di Cosenza al fine di poter estrapolare l'Estratto di Matrimonio dei coniugi [redacted] *(Allegato 6: Richiesta Comune di Cosenza 16.05.2022 a seguito di risposta del Comune di Carolei del 09.05.2022 - Solleciti Comune di Cosenza pec 24.06.2022-04.07.2022).*

In data 13.07.2022 si richiedeva al Giudice un'ulteriore proroga a causa dei persistenti ritardi di produzione dei documenti da parte del Comune di Carolei il quale si era avvalso, a partire dalla data del 24.06.2022, di ulteriori 15 giorni per poter procedere ad evadere la richiesta, per come comunicato alla sottoscritta tramite pec *(Allegato 5: Sollecito Comune di Carolei pec 23.06.2022 - Risposta del Comune di Carolei del 24.06.2022).*

In data 13.07.2022 si inoltrava richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tributi del Comune di Carolei.

In data 02.08.2022 l'Ufficio Tributi produceva documentazione richiesta (*Allegato 7: Richiesta e Documentazione fornita Ufficio Tributi Comune di Carolei pec 23.06.2022).*

In data 04.08.2022, essendo emerso dalle ispezioni ipotecarie la presenza di n. 2 pignoramenti immobiliari sul bene, la sottoscritta verificava personalmente presso il Tribunale di Cosenza che la prima procedura esecutiva 26/2018 risultasse estinta (*Allegato 8: Certificato di Estinzione proc. 26/2018 r.g.e.i.- Nota di Trascrizione contro del 14.02.2018*).

A seguito di ulteriori numerosi solleciti telefonici e tramite pec all'Ufficio Tecnico del Comune di Carolei, la sottoscritta in data 17.08.2022 si è nuovamente presentata personalmente a protocollare un'ulteriore richiesta di accesso agli atti nella quale si ribadiva l'urgenza della produzione documentale indispensabile all'espletamento dell'incarico *(Allegato 9: Sollecito Comune di Carolei pec 17.08.2022).*

In data 17.08.2022 la sottoscritta veniva prima contattata telefonicamente nel pomeriggio dello stesso giorno dall'Arch. CAIRA il quale anticipava la risposta, poi fornita tramite pec da parte dell'Ufficio Tecnico di Carolei in merito alla richiesta di accesso agli atti del 06.05.2022, nella quale si richiedeva il pagamento dei diritti di segreteria. Per evitare ulteriori dilatazioni temporali la sottoscritta, nella stessa data, provvedeva ad inoltrare la disposizione del bonifico per i diritti di segreteria richiesti *(Allegato 10: Sollecito Comune di Carolei pec 17.08.2022- Risposta con Bonifico allegato del 17.08.2022).*



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

In data 27.08.2022 la sottoscritta inoltrava ulteriore sollecito tramite pec per estrapolare la documentazione richiesta più volte telefonicamente ed a seguito dei numerosi solleciti tramite pec al Comune di Carolei *(Allegato 11: Sollecito Comune di Carolei pec 27.08.2022).*

In data 09.09.2022 la sottoscritta riteneva opportuno comunicare al Giudice Esecutore tale situazione di enorme difficoltà nell'acquisizione dei documenti necessari all'espletamento dell'incarico *(Allegato 12: Comunicazione al Giudice Esecutore del 09.09.2022).*

In data 10.09.2022 il Comune di Carolei provvedeva ad evadere e fornire la documentazione richiesta il 06.05.2022 *(Allegato 13: Risposta del Comune di Carolei pec 10.09.2022).*

La sottoscritta, trovandosi comunque a ridosso dello scadere delle tempistiche per il deposito peritale e dovendo valutare la documentazione inoltrata e prodotta tardivamente, si trovava costretta a richiede, suo malgrado, ulteriore proroga (*Allegato 14: Richiesta di proroga del 14 settembre 2022*).

Dopo aver effettuato il succitato sopralluogo e gli opportuni accertamenti e misurazioni, aver preso visione dei documenti agli atti e forniti dai debitori, dopo aver avuto i necessari contatti con l'Agenzia delle Entrate di Cosenza, mediante portale SISTER e posta elettronica certificata, con l'ufficio Anagrafe del Comune di Cosenza e con gli uffici Urbanistica, Anagrafe e Tributi del Comune di Carolei dove si trova il bene oggetto della presente, ed aver acquisito la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico, la sottoscritta espone quanto segue:

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



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

*l'incompletezza constatata riguardi solo alcuni dei beni pignorati, l'esperto ne informerà comunque immediatamente il giudice dell'esecuzione, ma procederà frattanto alla redazione della perizia con riferimento ai residui beni per cui la documentazione sia valida e completa (dando atto in perizia della trasmissione degli atti al giudice con riferimento ai beni non stimati, per cui sia stata ravvisata l'incompletezza della documentazione ipocatastale);*

All'istanza di vendita, presente agli atti, relativa all' unità immobiliare contraddistinta in Catasto:

- foglio 1 particella 200 sub. 2 catg. A3 - Comune di Carolei

è stata allegata la certificazione notarile, sostitutiva del certificato ipo-catastale, prodotta dal Notaio Dott.ssa Giulia Messina VITRANO (*Allegato 15: Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale*).

La certificazione risulta essere completa, ovvero c'è corrispondenza tra il bene pignorato ed il bene su cui è stata redatta la certificazione notarile.

Si è controllato, in particolare, la trascrizione dell'atto di provenienza del bene in favore degli esecutati. Il bene risulta essere stato trasferito alla signora [redacted] in regime di comunione dei beni a mezzo donazione dei genitori prima di nuda proprietà (atto di donazione del 27.11.1990 rep. 9541 rogato dal Notaio Francesco GIGLIO, trascritto il 01.12.2017 ai nn. 31501/25726) e successivamente a mezzo donazione di diritto dell'intero usufrutto (atto di donazione di usufrutto del 01.12.1999 rep. 19056 rogato dal Notaio Francesco GIGLIO, trascritto il 30.12.1999 ai nn.27158/19845).

Dalla verifica effettuata dalla sottoscritta sul portale SISTER l'unica nota estrapolata è quella del 1999 relativa all' atto di donazione di usufrutto. L'unità immobiliare pignorata alla [redacted] per la piena proprietà, è così pervenuta:

- per atto di donazione di nuda proprietà del 27.11.1990 rep. 9541 Notaio Francesco GIGLIO di Cosenza, trascritto il 01.12.2017 ai nn. 21501/25726, e per atto di donazione di usufrutto del 01.12.1999, Notaio Francesco GIGLIO di Cosenza rep. 19056, trascritto il 30.12.1999 ai nn. 27158/19845, da potere dei coniugi sig.ri [redacted] e [redacted] genitori della [redacted]

Ai suddetti coniugi [redacted] e [redacted] l'immobile era pervenuto per atto di compravendita del 22.12.1972 reg.to il 08.01.1973 n. 283 da Notaio Roberto GERVASIO di Cosenza, e trascritto il 24.01.1973 ai nn. 2177/44017.



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

**Dalla verifica della documentazione presente agli atti e da quella estrapolata dai relativi Enti quali ex ufficio del Catasto e Conservatoria dei Registri, nonchè degli atti di donazione del 1990 e del 1999 forniti dal [redacted] la sottoscritta ritiene necessario dover fare un appunto, ovvero l'unica persona in capo al pignoramento avrebbe dovuto essere la Sig.ra [redacted] poichè si tratta di bene personale proveniente da donazione, nonostante siano in comunione dei beni (*Allegato 2: Atto di donazione della nuda proprietà- atto di donazione di usufrutto*). A sostegno di ciò il fatto che sull'ispezione ipocatastale nominativa e sulla visura del [redacted] è presente solo la trascrizione del pignoramento e non degli atti di donazione, in particolare quello del 1999.** (*Allegato 16: Documentazione catastale ed ipotecaria*).

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

Di seguito si riporta la sintesi delle formalità pregiudizievoli riportate nella certificazione notarile (*Allegato 15: Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale*):

a. **Ipoteca volontaria del 01.03.2011 n.6385/1178 derivante da concessione a garanzia di mutuo**, a favore di Che Banca! S.P.A. con sede in Milano C.F. 10359360152;
b. **Pignoramento Immobiliare n.3842/2108 del 14.02.2018 derivante da verbale di pignoramento immobili**, Pubblico Ufficiale Tribunale di Cosenza rep. N. 114 del 20.12.2015, a favore di Che Banca! S.P.A. con sede in Milano C.F. 10359360152;
c. **Pignoramento Immobiliare trascritto il 07.06.2021 ai nn. 14731 RG 11670 RP nascente da pignoramento immobili** notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Cosenza in data 23.02.2021 rep. 517 , a favore di Che Banca! S.P.A. con sede in Milano C.F. 10359360152;
   - Il soggetto contro è, nel primo pignoramento, la [redacted] e residente a Carolei che ha la proprietà 1/1
   - I soggetti contro, nel secondo pignoramento, sono i sig.ri [redacted] **e residente a Carolei** comunione legale dei beni;



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

[redacted] e **residente a Carolei** comunione legale dei beni.

Dalla certificazione notarile, pertanto, risultano n. 2 "Pignoramenti Immobiliari".

In particolare, il pignoramento immobiliare trascritto in data 14.02.2018 risulta essere estinto per come riportano nella certificazione richiesta dalla sottoscritta e fornita dalla Cancelleria Immobiliare del Tribunale di Cosenza. È da evidenziare, per come riportato sulla nota estrapolata dal sito della Conservatoria dei Registri, che tale estinzione non risulta attualmente registrata (*Allegato 8: Certificato di Estinzione proc. 26/2018 r.g.e.i.- Nota di Trascrizione contro del 14.02.2018*).

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

In atti, in termini catastali, non sono presenti l'elaborato planimetrico e la planimetria dell'unità immobiliare, è presente l'estratto di mappa.

Tramite il portale SISTER dell'Agenzia delle Entrate- Ufficio Territorio sono stati estrapolati l'elaborato planimetrico e la planimetria dell'unità immobiliare pignorata (*Allegato 16: Documentazione catastale ed ipotecaria*).

Sono stati estrapolati, inoltre, gli stralci planimetrici dal Geoportale del Comune di Carolei (*Allegato 18: Inquadramenti planimetrici estrapolati dal Geoportale*).

Per quanto riguarda la destinazione urbanistica del terreno su cui sorge il fabbricato, l'Ufficio Tecnico del Comune di Carolei ha rilasciato alla sottoscritta in data 05.09.2022 un'attestazione da cui risulta che il terreno, ente urbano, distinto in Catasto Terreni al foglio 1, p.lla 200, di superficie censuaria complessiva pari a 1200 mq, ricade per 413 mq in zona F (Zona Parco), per 700 mq in Zona B (Zona Residenziale di Completamento) e per 40 mq in Zona di Viabilità.



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

Inoltre l'intera p.lla ricade in aree tutelate per legge in base all'art. 142 del codice dei beni culturali e del paesaggio(*Allegato 18: Inquadramenti planimetrici estrapolati dal Geoportale*).

Sono state estrapolate le visure catastali e ipocatastali per immobile e per soggetto (*Allegato 16: Documentazione catastale ed ipotecaria*).

Non sussistono incongruenze tra la documentazione catastale, ipocatastale e notarile.

L'unico elemento da segnalare è la presenza, sulle ispezioni ipotecarie, per come, tra l'altro, già riportato al punto precedente, di un pignoramento trascritto in data 14.02.2018 al n. 3842 R.G. e n. 3108 R.P., quindi antecedente a quello a cui si riferisce la presente procedura. Sull'ispezione non risulta la cancellazione. Per lo stesso pignoramento è stata estrapolata la nota (*Allegato 16: Documentazione catastale ed ipotecaria*). Per questa incongruenza documentale la sottoscritta si è recata personalmente presso la Cancelleria del Tribunale di Cosenza per chiedere delucidazioni in merito. Il cancelliere ha prodotto una certificazione di estinzione del pignoramento procedura esecutiva 26/2018 per inefficacia (*Allegato 8: Certificato di Estinzione proc. 26/2018 r.g.e.i.- Nota di Trascrizione contro del 14.02.2018*).

Il pignoramento attuale procedura 41/2021 è stato notificato ad entrambi i coniug[redacted] nonostante, per come da atto di donazione e visure ipotecarie e catastali, il bene sia di esclusiva proprietà della sig.ra[redacted] in quanto bene personale proveniente da donazione, solo a lei e non al coniuge, da parte dei genitori.

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



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

In data 04.04.2022 la sottoscritta ha avuto accesso al bene pignorato. Il bene è ubicato nel Comune di Carolei, località Vadue, via Sicilia n. 20 (*Allegato 18: Inquadramenti planimetrici estrapolati dal Geoportale*).

La posizione è buona in quanto, in un raggio di circa 10 Km, sono presenti negozi all'ingrosso ed al dettaglio, l'ospedale civile di Cosenza, il centro commerciale Metropolis, gli uffici e gli ambulatori dell'ASP, scuole di tutti i gradi, l'Università degli Studi della Calabria, farmacie, ristoranti, bar, piazze, studi professionali.

La zona è caratterizzata da opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

In particolare in prossimità del fabbricato, circa a 1,3 Km, è localizzata la Fattoria Didattica ArcadiNoè.

Gli edifici presenti a Vadue di Carolei sono adibiti, per la maggior parte, ad edilizia residenziale. La maggior parte degli edifici è realizzata in cemento armato e si sviluppano, generalmente, su 2 o 3 piani.

In termini catastali, l'unità immobiliare pignorata sub 2 si sviluppa al piano primo dell'immobile identificato catastalmente al foglio 1, p.lla 200

Di seguito si descrive il bene per come si è avuto modo di verificare durante il sopralluogo.

Il fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata, è costituito da una corte che lo circonda. La corte della p.lla 200, confina a nord con la strada comunale, a sud con la p.lla 70 e la strada comunale, ad ovest con la p.lla 70 ed a est con la strada comunale. La corte, sui 4 lati è delimitata da recinzioni in cemento prefabbricato e cancello carrabile. (*Allegato 16: Documentazione catastale ed ipotecaria; Repertorio Fotografico*).

Il fabbricato è pluripiano, in muratura. I solai di piano e di copertura sono di tipo misto.

Non si evidenziano particolari problematiche.

Si passa ora alla descrizione di dettaglio dei diversi vani dell'unità immobiliare pignorata.

***Piano primo***

Da un portone comune tramite scala interna si accede ai locali del piano primo. Il Portone comune d'ingresso è in legno, le finestre esterne della facciata frontale in pvc bianco; dalla presenza dei motori esterni si evince la presenza di un impianto di ventilconvettori. Accedendo dalla scala interna è presente un breve corridoio dal quale, proseguendo si accede all'interno dell'unità



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

immobiliare. Essa è costituito da un ingresso da cui si entra, in senso orario, in una stanza hobby prima risultante veranda, in soggiorno, in cucina dove è presente un caminetto, nel bagno patronale, nella stanza da letto matrimoniale, in un disimpegno con accesso diretto alla stanza da letto 1, al bagno di servizio ed in una stanza da letto 2. Le stanza da letto, la cucina, il soggiorno sono caratterizzate dalla presenza di balconi che si sviluppano per tutto il lato del fabbricato, gli infissi dei balconi sono in pvc bianco, come oscuranti sono dotati di tapparelle avvolgibili con cassettone interno in legno. Le finiture, risalenti agli anni '70- '80, sono di qualità buona; i pavimenti sono tutti diversi nella stanza hobbistica troviamo piastrelle di maiolica, negli altri vani vari colori di mattonelle in granigliato, sui balconi è presente una pavimentazione klinker tipo cotto. I serramenti sono con doppio vetro; le chiusure oscuranti sono tapparelle per balconi e finestre, persiane per le finestre di nuova posa per la veranda, chiusa lateralmente e adibita a vano, le soglie in marmo bianco. È presente l'impianto di riscaldamento con terminali costituiti da condizionatori presenti negli ambienti principali, in ogni vano è presente un termosifone in totale 7, tranne nella stanza hobby (*Repertorio Fotografico*).

Le superfici nette o calpestabili ($S_n$) sono riportate nella seguente tabella (*Allegato 19: Pianta da rilievo ed elaborato planimetrico con individuazione dei beni pignorati*)..

**TAB. 1: Superfici calpestabili dell'appartamento**

| *Piano* | *Locale* | *$S_n$ ($m^2$)* |
|---|---|---|
| Primo | Ingresso- corridoio | 18,87 |
| | Sala hobby | 32,28 |
| | Soggiorno | 35,92 |
| | Cucina | 20,90 |
| | Bagno 1 | 5,46 |
| | Letto matrimoniale | 16,28 |
| | Letto 1 | 14,26 |



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

| | | |
|---|---|---|
| | Bagno 2 | 5,09 |
| | Letto 2 | 12,57 |
| **TOT** | | **161,63** |

Il balcone lato nord ha una superficie di circa 11,37 m². Il balcone che si estende sui lati sud ed ovest del fabbricato ha un'estensione di circa 12,85 m² . Il balcone sud-est ha un'estensione di circa 25,06 m² . La superficie totale dei balconi è pari a circa 49,28 m².

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

Il bene oggetto della presente perizia è ubicato nel Comune di Carolei (CS), località Vadue via Sicilia n. 20, così come riportato nell'atto di pignoramento.

I dati riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli reali e risultanti dalla documentazione, in particolare catastale.

**TAB. 2: Confronto tra i dati catastali attuali delle unità immobiliari ed i dati estratti dall'atto del pignoramento immobiliare**

| Documento | Foglio | Particella | Sub | Zona Censuaria | Piano | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Proprietà |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|



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

| | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Visura Catastale | 1 | 200 | 2 | 2 | 1 | A3 | 1 | 7 vani | **Totale: 214 m² Totale: esluse aree scoperte**: 204 m²** | **Euro 433,82** | [redacted] |
| Atto di pignoramento Immobiliare | 1 | 200 | 2 | - | - | A3 | - | 7 vani | - | - | [redacted] |

I confini riportati sugli atti di donazione della nuda proprietà e di usufrutto forniti dal signor [redacted] risultano quelli di una corte comune. In realtà catastalmente i confini del bene pignorato sono quelli dei subalterni costituenti la corte che circoscrive il fabbricato ovvero: confina a nord con i sub 4 , 6, 9, a sud sub 5, ad est sub 4, 5 e ad ovest con sub 5, ciascuno per i propri diritti, quali [redacted] e [redacted] per come riportato sulle visure. Solo il sub 4 è bene comune non censibile, quindi utilizzabile da tutti i proprietari presenti e futuri (*Allegato 19: Pianta da rilievo ed elaborato planimetrico con individuazione dei beni pignorati*).

Sul pignoramento non sono riportati esplicitamente i confini.

Nonostante vi sia la mancanza dell'individuazione dei confini sul pignoramento, di fatto è consentita l'univoca individuazione del bene in termini catastali. Pertanto si rientra nella casistica b), ovvero i dati indicati in pignoramento, che non sono tanto erronei quanto mancanti, consentono, comunque, l'individuazione del bene.

Dalle verifiche effettuate tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nell'atto di pignoramento è consentita l'univoca individuazione del bene.

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

Dall'analisi della documentazione catastale estrapolata dalla sottoscritta sul portale SISTER si evidenzia quanto segue:

- L'appartamento oggetto del presente pignoramento è ubicato al piano primo di un fabbricato costituito da 2 piani e sottotetto;



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

- Dalla strada comunale l'accesso alla corte è garantito dal sub 4 che è un bene comune non censibile, pertanto pur non rientrando esplicitamente nell'esecuzione ne garantisce l'uso ad un eventuale compratore.

- L'incongruenza sostanziale che la sottoscritta rileva ed espone al Giudice è l'assenza di un bene comune non censibile (in particolare la scala di collegamento dei piani) che dovrebbe garantire l'accesso coperto alle unità immobiliari ed in particolar modo a quella soggetta a pignoramento ubicata al piano primo. Più in dettaglio la scala esiste fisicamente ma catastalmente non è definita come sub indipendente e comune, rientrando invece nelle unità residenziali (*Allegato 16: Documentazione catastale ed ipotecaria*). È come se per raggiungere l'unità immobiliare pignorata si dovesse passare nella proprietà al piano terra. La planimetria catastale del subalterno pignorato di fatto accorpa una porzione di scala che invece dovrebbe essere un bene comune non censibile (*Allegato 16: Documentazione catastale ed ipotecaria*).

La sistemazione della situazione catastale prevede la costituzione del subalterno identificante la scala come bene comune non censibile. Ciò però presuppone la modifica anche del sub 1 che non è interessato dal presente pignoramento.

Pertanto, nella situazione attuale, non è possibile procedere alle modifiche catastali senza implicare l'interessamento e la modifica di proprietà terze esterne al pignoramento.

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

In base a quanto riportato nelle norme del vigente Programma di Fabbricazione, approvato con D.P.G.R. 1671 del 18.10.1990 e le modifiche parziali alle N.T.A. del P.d.F. del 1996 e del 2002 (*Allegato 18: Inquadramenti planimetrici estrapolati dal Geoportale*) ed in base all'attestazione del responsabile del servizio tecnico, il fabbricato e la corte oggetto del presente pignoramento ricadono in Zona di Completamento B, in Zona Parco F, e in Zona di Viabilità (*Allegato 13: Risposta del Comune di Carolei pec 10.09.2022*).

***Programma di Fabbricazione***

**ART. 40 ZONE PER PARCO URBANO E TERRITORIALE**

Queste zone sono, per le loro particolarità paesistiche ed ambientali, sottoposte a rigorosa salvaguardia. In esse sono consentiti esclusivamente interventi pubblici consistenti in modeste attrezzature volte alla valorizzazione di tali zone alla fruizione pubblica, nel rispetto totale



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

dell'ambiente. Per tali zone non è consentita l'autorizzazione di opere connesse con l'apertura e l'esercizio di nuove cave.

Le aree ricadenti nelle zone di cui trattasi, debbono essere mantenute a destinazione agricola originaria e su di esse non è ammessa alcuna edificazione. Per gli edifici esistenti inclusi nelle zone a parco (**F**) sono consentite le sole opere di cui ai punti 1, 2, 3, 8, 9, dell'art. 33 delle presenti norme. In detti edifici sono ammessi solo insediamenti residenziali, agricoli, per lo svago (trattorie, bar e simili).

In caso di comprovata dimostrazione dell'impossibilità di utilizzare le strutture esistenti è consentita, per le attività agricole esistenti alla data di adozione del P.d.F. e per una sola volta durante la sua validità, la realizzazione di una sola unità abitativa avente una volumetria complessiva non superiore a 600 mc., ed una tipologia che non contrasti con le caratteristiche degli edifici esistenti e dell'ambiente circostante.

Sono vietate attività produttive.

**ART. 55 ZONE RESIDENZIALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO "B"**

*(INTEGRATO CON PRESCRIZIONI giusta D.P.G.R. n° 1671 del 18/10/1990)*

Queste zone comprendono aree già prevalentemente edificate.

In tali zone l'edificazione sarà consentita con intervento edilizio diretto, salvo nei casi stabiliti dall'azzonamento.

Le costruzioni dovranno rispettare gli allineamenti stradali esistenti e nuovi, segnati sulle tavole di azzonamento del P.d.F.

Le destinazioni ammesse sono:

- edifici residenziali
- servizi sociali di proprietà pubblica
- associazioni politiche, sindacali, culturali
- istituzioni pubbliche statali e rappresentative
- ristoranti, bar, locali di divertimento
- artigianato di servizio compatibile con la funzione residenziale
- commercio al dettaglio
- uffici pubblici e privati, studi professionali, per una superficie utile non superiore al 50% di quella totale dell'edificio.

Le zone di completamento si distinguono in **Bt** e **B**.



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

a. **ZONA Bt**

1. indice di fabbricabilità fondiaria If = 0,0 mc/mq

2. altezza massima H = 10,50 ml

b. **ZONA B**

1. indice di fabbricabilità fondiaria If = 1,0 mc/mq

2. altezza massima H = 10,50 ml

Nelle zone **Bt** e **B** si applicano inoltre i seguenti indici e parametri:

- parcheggi Pe = mq 10/100 mc

- parcheggi pubblici Pu = 3% di Sf

- Ds minimo = ml. 6,00

*In presenza di metanodotti l'edificazione dovrà porsi ad una distanza di sicurezza misurata all'asse del metanodotto, su ambo i lati, pari a mt. 13,00. Le aree interessate da tale fascia di rispetto, pur concorrendo al calcolo dei volumi, restano inedificabili.*

Nelle zone **B** i soli edifici residenziali mono e bifamiliari esistenti alla data di adozione del P.d.F. (10/12/1987) possono essere oggetto di ampliamenti da realizzarsi una sola volta e da contenersi in 150 mc, anche in difformità ai soli indici volumetrici prescritti dall'art.55 delle N.T.A. ma nel rispetto ed osservanza delle "CARATTERISTICHE EDILIZIE" della tabella dei tipi edilizi, qualora non ostino motivi di igiene o decoro ad insindacabile giudizio del Sindaco, su conforme parere della Commissione Edilizia.

La presente norma ha carattere transitorio ed ha valore fino a 5 anni dopo la data di approvazione (18/10/1990) del P.d.F. da parte della Regione Calabria.

*Normativa Complessiva - Pagina 1 di 2*

***Vincolo Beni Culturali e Paesaggistici***

**Art. 142 - Aree tutelate per legge**

*(articolo così sostituito dall'articolo 12 del d.lgs. n. 157 del 2006, poi modificato dall'articolo 2 del d.lgs. n. 63 del 2008)*

1. Sono comunque di interesse paesaggistico e sono sottoposti alle disposizioni di questo Titolo:

a. i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare;

b. i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi;



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

c. i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;

d. le montagne per la parte eccedente 1.600 metri sul livello del mare per la catena alpina e 1.200 metri sul livello del mare per la catena appenninica e per le isole;

e. i ghiacciai e i circhi glaciali;

f. i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi;

g. i territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227;

h. le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici;

i. le zone umide incluse nell'elenco previsto dal D.P.R. 13 marzo 1976, n. 448;

l. i vulcani;

m. le zone di interesse archeologico.

2. La disposizione di cui al comma 1, lettere a), b), c), d), e), g), h), l), m), non si applica alle aree che alla data del 6 settembre 1985:

a. erano delimitate negli strumenti urbanistici, ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, come zone territoriali omogenee A e B;

b. erano delimitate negli strumenti urbanistici ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, come zone territoriali omogenee diverse dalle zone A e B, limitatamente alle parti di esse ricomprese in piani pluriennali di attuazione, a condizione che le relative previsioni siano state concretamente realizzate;

c. nei comuni sprovvisti di tali strumenti, ricadevano nei centri edificati perimetrati ai sensi dell'articolo 18 della legge 22 ottobre 1971, n. 865.

3. La disposizione del comma 1 non si applica, altresì, ai beni ivi indicati alla lettera c) che la regione abbia ritenuto in tutto o in parte, irrilevanti ai fini paesaggistici includendoli in apposito elenco reso pubblico e comunicato al Ministero.

Il Ministero, con provvedimento motivato, può confermare la rilevanza paesaggistica dei suddetti beni. Il provvedimento di conferma è sottoposto alle forme di pubblicità previste dall'articolo 140, comma 4.



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

4. Resta in ogni caso ferma la disciplina derivante dagli atti e dai provvedimenti indicati all'articolo 157.

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

Dall'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Carolei, sono stati reperiti i seguenti documenti relativi al fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto del pignoramento (*Allegato 13: Risposta del Comune di Carolei pec 10.09.2022*):

- Licenza di Costruzione Edilizia n. 33 del 16.09.1974 per lavori di costruzione di un fabbricato in mattoni pieni e malta cementizia a due piani oltre un parziale seminterrato;
- Autorizzazione di Abitabilità o d'Uso n. protocollo 1337 pratica n. 14B del 13.07.1989.

In merito al bene pignorato, dalle verifiche effettuate dalla sottoscritta ovvero, dal rilievo metrico e fotografico confrontato con i disegni di progetto si asserisce quanto segue:

1. l'ingombro del piano, le aperture esterne e gli aggetti dei balconi dell'appartamento coincidono, a meno di piccole differenze con il perimetro esterno di progetto;



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

2. sui disegni di progetto in particolare relativi al piano secondo è modificato a matita l'ingombro del corpo scala e di quello che sulla planimetria catastale è identificato come terrazza.

3.Tale terrazza risulta in realtà chiusa, identificando una vera e propria stanza e quindi una nuova volumetria. Tale volumetria, in base alle verifiche relative a quella assentibile sulla superficie del lotto ricadente in zona B, non è attualmente sanabile, pertanto è soggetta a demolizione.

Per la verifica di conformità, sulla scorta dei documenti acquisiti presso l'ufficio tecnico del Comune di Carolei, si procede, quindi, considerando:

- che i prospetti del piano considerato, risultano leggermente diversi da quelli di progetto e che, pertanto, devono essere sanati;
- che la superficie coperta relativa al corpo scala ed alla stanza realizzata ed identificata nella pianta di rilievo come sala hobby deve essere sanata in termini strutturali ed architettonici. Per quanto riguarda la superficie coperta nulla è indicato, in termini percentuali e/ o dimensionali, relativamente a quella che dovrebbe essere la sua consistenza dal punto di vista edilizio-urbanistico;
- che in termini volumetrici, alla luce del fatto che l'indice di fabbricabilità fondiaria $I_f$ nelle zone residenziali esistenti e di completamento B è pari a 1 mc/mq, la volumetria assentibile dell'intero fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è pari, considerando la superficie del lotto edificato ricadente in zona B, a 747 mc. Da un calcolo globale del volume dalla tabella allegata all'autorizzazione di abitabilità o d'uso si evidenzia che non sussiste volume residuo tale per cui poter ritenere sanabile la chiusura della sala hobby che si ritiene debba essere lasciata aperta a terrazza coperta.

Più specificatamente, dall'analisi di quanto sopra, si ritiene che si debba procedere nel modo sotto indicato per poter procedere a sanare gli abusi riscontrati:

a. Sanatoria strutturale del terrazzo/ sala hobby, di parte della scala e della soprastante copertura mediante analisi di vulnerabilità sismica probabilmente dell'intero fabbricato, quindi anche della parte non soggetta a pignoramento (nel caso in cui la verifica non venisse soddisfatta è necessario procedere con un progetto di miglioramento/adeguamento e con i relativi lavori);



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

b. Sanatoria edilizio- urbanistica per l'adeguamento dei prospetti e delle difformità riscontrate all'interno dell'unità immobiliare, per l'allineamento documentale ai prospetti reali ed all'effettiva distribuzione interna degli ambienti;
c. Demolizione delle chiusure dell'attuale sala hobby rendendola assimilabile ad un terrazzo coperto, come peraltro riportato nella planimetria catastale, al fine di rientrare nella volumetria assentita o assentibile.

Dal confronto tra la pianta catastale, sostanzialmente conforme allo stato reale, e gli elaborati grafici di progetto si evince che il vano scala ha una forma diversa. Sul vano scala si sospende il giudizio tecnico della sottoscritta in virtù di quanto già relazionato in merito al punto 6 relativamente alla situazione ostativa per la correzione catastale.

Per quanto riguarda la regolarizzazione edilizio- urbanistica, a mezzo demolizione, si procede con la contabilizzazione, non vincolante in fase esecutiva, delle lavorazioni finalizzate alla rimozione delle chiusure opache e finestrate della sala hobby, allo smaltimento dei materiali di risulta ed a quant'altro occorre al fine di effettuare i lavori a perfetta regola d'arte.

La contabilizzazione di quanto sopra è stata fatta utilizzando i prezzi unitari del Prezzario dei Lavori Pubblici della Calabria anno 2022 approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 344 del 27/07/2022 e, per alcuni prezzi, procedendo con la metodologia della costruzione del nuovo prezzo tramite l'analisi prezzi per cui è possibile ottenere il costo di un'opera edile attraverso la definizione dei componenti e delle incidenze necessarie per la realizzazione dell'opera stessa.

**Tab.3: Computo metrico demolizioni e rimozioni**

| Codice | Descrizione sintetica | u.m. | Quantità | p.u. | Totale Parziale |
|---|---|---|---|---|---|
| 22CL.PR.R.0220.20.b | Demolizione di muratura di qualsiasi genere, anche voltata, di spessore fino ad una testa, eseguita a mano, compresa la cernita ed accantonamento del materiale di recupero da riutilizzare: muratura in mattoni forati. | $m^2$ | 13,90 | € 8,52 | € 118,43 |
| 22CL.PR.R.02110.50.a | Rimozione di infissi in ferro o alluminio, calcolato sulla superficie, inclusa | $m^2$ | 11,04 | € 8,02 | € 88,54 |



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

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | l'eventuale parte vetrata, compreso telaio, controtelaio, smuratura delle grappe o dei tasselli di tenuta ed eventuale taglio a sezione degli elementi. Compreso l'onere per carico trasporto e accatastamento dei materiali riutilizzabili e/o di risulta fino ad una distanza di 50 m. Di superficie fino a 3 mq. Infisso e persiana. | | | | |
| 22CL.PR.R.02110.30.a | Rimozione di porta interna o esterna in legno, calcolato sulla superficie, inclusa l'eventuale parte vetrata, compreso telaio, controtelaio, smuratura delle grappe o dei tasselli di tenuta ed eventuale taglio a sezione degli elementi. Compreso l'onere carico trasporto e accatastamento dei materiali riutilizzabili e/o di risulta fino ad una distanza di 50 m. Di superficie fino a 3 mq. | $m^2$ | 1,68 | € 8,22 | € 13,81 |
| F.T.01 | Rimozione di condizionatore compreso trasporto a rifiuto. | cad | 1 | € 40,00 | € 40,00 |
| 22CL.PR.E.1890.10.a | Fornitura e posa in opera di serramento realizzato con profili estrusi di pvc prodotti secondo la norma DIN 7748, esenti da cadmio, autoestinguenti, classe 1 di reazione al fuoco, a 5 camere rinforzati con profili in acciaio zincato spessore 15/10, guarnizioni in TPE coestruse e saldate negli angoli, completo di controtelaio, esclusa la posa dello stesso, compresi maniglie, cerniere, meccanismi di manovra, dispositivi di sicurezza contro le false manovre e quant'altro necessario per il funzionamento e vetrocamera con canalina a bordo caldo, permeabilità all'aria classe 4 secondo la norma UNI EN 12207, tenuta all'acqua classe E 750 secondo la norma UNI 12208, resistenza al vento C3/B3 secondo la norma UNI 12210. A battente vetrocamera 33.1-16- | $m^2$ | 1,68 | € 507,54 | € 852,67 |



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

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | 33.1 bassoemissivo con gas argon, Uw = 1,2 W/mqK, Ug= 1,1 W/mqK, Uf = 1,2 W/mqK, Rw = 35 dB. | | | | |
| 22CL.PR.E.18100.10.c | Tapparelle avvolgibili in materia plastica pesante rispondente alle norme UNI, a colori vari e con spessore delle stecche di circa 15 mm del peso di circa 5,00 kg/m², rinforzata con reggetta in ferro zincato inserita in almeno ogni 6 stecche nel caso di larghezza superiore a 1,20 mcon stecche di spessore di circa 15 mm con serie continua di ganci a doppio agganciamento fino a completa chiusura con traversa finale in legno duro o in plastica rinforzata dell'altezza di 65 mm, compresi supporti, rullo scanalato di acciaio con cuscinetti a sfera incorporati a lubrificazione continua, puleggia, cinghia di juta o nylon o plastica armata, avvolgi cinghia automatico zincato incassato e cassetta di ferro zincato o di plastica resistente e con placca di ottone cromato o di alluminio anodizzato o di plastica resistente, guide fisse in ferro zincato ad «U» della sezione di 22x22 mm, rinforzato in reggette di ferro zincato dello spessore di circa 0,50 mm dell'ultima stecca, squadrette di arresto il tutto dato in opera compreso opere murarie ed ogni altro onere ed accessorio (misurato per la superficie in vista esclusa, pertanto, la parte avvolta ed incassata, ma con misura minima di 1,50 m² anche nel caso di minore superficie). | m² | 1,68 | € 103,94 | € 174,62 |
| 22CL.RU.1.5.5.b | Manodopera operaio qualificato o 2° livello. Montaggio balcone. | ora | 4 | € 26,86 | € 107,44 |
| 22CL.PR.R.0720.30.a | Impermeabilizzante, impregnante rapido, per terrazze e balconi senza la demolizione della pavimentazione esistente. Bonifica impermeabilizzante di balconi e terrazze comunque rivestiti, | m² | 32,28 | € 85,31 | € 2.753,81 |



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

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | senza rimozione della pavimentazione esistente, mediante l'applicazione della soluzione concentrata di resine siliconiche e polimeri organici catalizzati, basso viscosi, veicolati in solventi apolari, non pellicolare e che non inibisce la traspirazione del supporto, da applicare previa pulizia accurata delle superfici, da effettuarsi con un detergente sgrassante, alcalino, specifico per polluzioni nerastre, ripristino delle malte di colmatura delle fughe, degli eventuali sgusci e/o delle fessurazioni eventualmente presenti, mediante applicazione, a spatola o per versamento, di uno stucco ad elevata adesività, capacità di deformazione e spiccate caratteristiche ermetizzanti, tipo il composto bicomponente per un consumo medio di circa 3 kg al mq, ivi compresa l'asportazione delle eccedenze di stucco mediante spatola gommata e applicazione impermeabilizzante della specifica soluzione penetrante incolore da effettuare per versamento diretto di quantità limitate di prodotto, da distribuire omogeneamente con spatola gommata o spandicera, per un consumo di circa 0,30 litri al mq e comunque dipendente dalla natura del supporto, compresa l'asportazione del prodotto eccedente, da effettuarsi dopo circa 1 ora dall'avvenuta stesura dell'impermeabilizzante ed eventuale ulteriore pulizia delle superfici, ove necessaria, con straccio asciutto o imbevuto con diluente nitro, compreso altresì, ogni onere e magistero per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte. | | | | |
| F.T.02 | Lavorazioni di finitura edili (realizzazione scarichi, inserimento di copertine, stuccatura delle parti a confine | a corpo | 1 | € 1.000,00 | € 1.000,00 |



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

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | con le demolizioni, preparazione del fondo e tinteggiatura) ed impiantistiche per il ripristino della terrazza. | | | | |
| F.T.03 | Trasposto, noleggio, montaggio e smontaggio ponteggio completo o incastellatura realizzato con elementi a telaio sovrapponibili, valutato per metro quadro di superficie asservita. Per il 1° mese o frazione | $m^2$ | 69,36 | € 24,00 | € 1.664,64 |
| 22CL.PR.E.0150.20.a | Trasporto a discarica autorizzata controllata di materiali di risulta, con autocarro di portata fino a 50 q, compresi carico eseguito anche a mano o in zone disagiate, viaggio, scarico, spandimento del materiale ed esclusi gli eventuali oneri di discarica autorizzata. Per trasporti fino a 10 km | $m^3$ | 4,20 | € 16,29 | € 68,42 |
| 1CL.PR.E.0160.10.l | Conferimento ad impianto autorizzato di recupero di materiale proveniente dai lavori privo di scorie e frammenti diversi. Il prezzo comprende tutti gli oneri, tasse e contributi per conferire il materiale con esclusione degli oneri di campionamento e di analisi quotati a parte. L'attestazione dello smaltimento dovrà essere attestata a mezzo dell'apposito formulario di identificazione rifiuti debitamente compilato e firmato in ogni sua parte. La consegna del modulo da formulario alla DD.LL. risulterà evidenza oggettiva dell'avvenuto smaltimento autorizzando la corresponsione degli oneri relativi. Materiali misti di costruzione e demolizione CER 17.09.04. | kg | 1.856,00 | € 0,27 | € 501,12 |
| 22CL.PR.E.0160.10.u | Conferimento ad impianto autorizzato di recupero di materiale proveniente dai lavori privo di scorie e frammenti diversi. Il prezzo comprende tutti gli oneri, tasse e contributi per conferire il materiale con esclusione degli oneri di campionamento e di analisi quotati a parte. L'attestazione | kg | 400,00 | € 0,27 | € 108,00 |



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

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | dello smaltimento dovrà essere attestata a mezzo dell'apposito formulario di identificazione rifiuti debitamente compilato e firmato in ogni sua parte. La consegna del modulo da formulario alla DD.LL. risulterà evidenza oggettiva dell'avvenuto smaltimento autorizzando la corresponsione degli oneri relativi. CER 17.09.04 - Rifiuti misti - PVC - guaine - NYLON CER 17.09.04, Imballaggi in Nylon e plastica CER 15.01.02 | | | | |
| F.T.04 | Oneri e costi della sicurezza | a corpo | 1 | € 300,00 | € 300,00 |
| TOTALE PARZIALE | | | | | ***€ 7.791,50*** |

Alla luce di tutto quanto sopra, i costi totali per procedere alle sanatorie delle difformità sanabili, senza considerare eventuali lavori, nel caso in cui le verifiche sismiche non fossero soddisfatte, e dei lavori di demolizione e ripristino di uno stato legittimo dei luoghi ammontano a circa **17.791,50 €**. Di questi:

- circa 10.000,00 €, quota parte, per onorari e spese tecniche, comprensive di indagini strutturali, analisi di vulnerabilità sismica, attività e cassa previdenziale dei tecnici (geologo, progettista architettonico e progettista strutturale);
- circa 7.791,50 € per le opere di ripristino del terrazzo coperto eliminando le chiusure che determinano un volume, per il trasporto a discarica autorizzata e smaltimento e costi della sicurezza.

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



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

In base a quanto riportato al punto 6) relativamente alla conformità catastale, il bene può essere venduto in un unico lotto, anche se è da ribadire l'assenza del bene comune non censibile per l'accesso al piano primo.

La sottoscritta conferma, con la presente, che per rendere "vendibile" il bene è necessario provvedere alla costituzione del bene comune non censibile, ovvero della scala. Tale operazione però non interessa il solo bene pignorato ma anche l'appartamento del piano terra.

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

Non si ricade in questa casistica in quanto l'unità immobiliare è stata pignorata per intero in capo al sig.ri [redacted] In realtà, come già ribadito più volte nella presente perizia l'unica proprietaria dell'unità immobiliare pignorata, pertanto anche l'unica persona esecutata nel presente procedimento, è la [redacted]

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



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

L'immobile è abitato dalla [redacted] e [redacted] (*Allegato 17: Certificati Comune di CAROLEI - Stato di famiglia* [redacted] *Certificato di Matrimonio Comune di Cosenza).*

La [redacted] detiene il bene come nuda proprietà dal 1990 in funzione dell'atto di donazione con riserva di usufrutto rogato dal notaio Dott. Francesco GIGLIO in data 27.11.1990 n. racc. 3068 n. rep. 9541 e come piena proprietà dal 1999 a seguito di atto di donazione di usufrutto del 01.12.1999. Alla luce dei predetti atti, la data di possesso è anteriore a quella del presente pignoramento, ovvero al 2021.

Poichè l'immobile è occupato dalla proprietaria e dal coniuge non sono presenti contratti di locazione o di altra natura. Pertanto non sussistono contratti opponibili alla procedura.

Sullo stato di famiglia risultano il [redacted] (*Allegato 17: Certificati Comune di CAROLEI - Stato di famiglia* [redacted] *Certificato di Matrimonio Comune di Cosenza).*

Di seguito si riporta il canone locativo del bene determinato dalla sottoscritta su richiesta esplicita del Giudice.

Il canone locativo di mercato dell'unità immobiliare in oggetto è stato ricostruito utilizzando i canoni di locazione per unità simili per dimensione, caratteristiche, qualità ed ubicazione e dei coefficienti di differenziazione al fine di rettificare eventuali discrasie rispetto alle "condizioni normali" del bene in base al metodo sintetico per comparazione.

Le quotazioni relative a locazioni di immobili analoghi nello stesso segmento di mercato a quelli in oggetto portano a fissare i valori locativi più probabili, per metro quadro di superficie commerciale lorda per mese ($V_l$), riportati nella seguente tabella.

Alla luce di quanto sopra esposto, i più probabili canoni locativi mensili attuali ($C_{l(2022)}$) risultano dal prodotto tra il valore locativo più probabile ($V_l$) e la superficie lorda vendibile ($S_v$) che sarà esplicitata nel prosieguo della perizia al punto 14):

**TAB. 4: Determinazione dei Canoni Locativi Mensili Attuali**

| *Identificativo catastale* | *Descrizione* | *Valore locativo unitario ($V_l$) €/ m²* | *Superficie lorda vendibile ($S_v$) m²* | *Canone locativo mensile ($C_{l(2022)}$) €* |
|---|---|---|---|---|



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

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Fg 1 P.lla 200 sub 2 | Appartamento al piano primo costituito da cucina, soggiorno, quattro stanze e due bagni | 2,70 | 218,65 | **590,000** |

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

Non si ricade in questa casistica (*Allegato 17: Certificati Comune di CAROLEI_ - Stato di* [redacted] *Certificato di Matrimonio Comune di Cosenza).*

13) *indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), o censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; 13 bis) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

Per come riportato nell'attestazione del 05.09.2022 prodotta ed evasa dal Comune di Carolei e da verifiche effettuate sul Geoportale , l'area su cui è stato edificato il fabbricato e l'unità immobiliare pignorata è interessata dall'art. 142 del codice dei beni culturali e paesaggistici - fiumi torrenti e corsi d'acqua (fascia dei 150 m dalle sponde/argini) (*Allegato 13: Risposta del Comune di Carolei pec 10.09.2022*). Non essendo un condominio non sono rilevabili spese fisse di gestione e di manutenzione ordinaria e/ o staordinaria.

14) *determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa*



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

*coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, nonché di quelle per eventuali costi di sanatoria/demolizione, come da quesito 8;*

**Premessa**

Lo scopo della stima è quello di valutare il più probabile valore di mercato o il probabile prezzo di vendita di un immobile, nell'ipotesi in cui venisse posto in vendita per realizzare una determinata somma di denaro, in condizioni di libero mercato in regime di ordinarietà.

Nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili oggetto di stima si è adottata la seguente metodologia operativa:

A. FASE PRELIMINARE: Documentazione, ricerca e analisi del mercato immobiliare riguardante il settore ed i beni immobili interessati con il reperimento delle consistenze e dei prezzi di beni immobili analoghi ai beni immobili oggetto di stima e la determinazione dei relativi prezzi unitari;

B. PROCEDIMENTO SINTETICO- COMPARATIVO: Formulazione del giudizio di stima attraverso un procedimento sintetico – comparativo basato sul confronto tra i prezzi dei beni immobili rilevati nel campione (*comparables*), determinazione di un valore unitario e quantificazione del valore delle unità immobiliari moltiplicando la misura della consistenza (espressa in mq commerciali) per il valore unitario precedentemente individuato (espresso in €/mq).

**Analisi del mercato immobiliare**

L'analisi del mercato immobiliare nella zona in cui si trova l'immobile oggetto di stima è volta alla ricerca di altri beni immobili simili *(comparables)* il cui prezzo possa essere confrontato con il bene immobile in oggetto per determinarne il più probabile valore di mercato.



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

In quest'ottica si vanno a considerare fonti dirette ed indirette al fine di individuare il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari in oggetto.

Tra le fonti dirette si annoverano le agenzie immobiliari della zona, le riviste immobiliari ed i relativi siti internet che analizzano il mercato immobiliare locale.

Per beni simili alle unità immobiliari in oggetto e nello stesso segmento di mercato, in base all'analisi dei dati estrapolati dalle fonti dirette, i prezzi unitari medi ($P_m$), in condizioni normali di un appartamento nuovo o di recente costruzione, si attestano intorno a 1.220,00 €/mq.

Nella verifica del giudizio di stima, si è tenuto conto, con un necessario approccio critico, come fonti indirette, delle informazioni e dei dati ricavati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate.

**TAB. 5: Banca dati quotazioni immobiliari (O.M.I.)- Anno 2021 semestre II**

Comune: CAROLEI
Fascia/Zona: Suburbana/SUBURBANA - LOCALITA VADUE
Codice Zona: E1
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: ABITAZIONI CIVILI
Destinazione: RESIDENZIALE

| *Tipologia* | *Stato conservativo* | *Valore di mercato (€/mq)* | | *Superficie (L/N)* | *Valori di locazione (€/mq x mese)* | | *Superficie (L/N)* |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | *Min* | *Max* | | *Min* | *Max* | |
| Abitazioni civili | Normale | 750,00 | 1.050,00 | L | 2,70 | 4,00 | L |
| Ville e villini | Normale | 810,00 | 1.150,00 | L | 2,90 | 4,30 | L |

La zona immobiliare riflette un'area del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali in quanto la dinamicità del mercato immobiliare è bassa.

**STIMA COMPARATIVA (PROCEDIMENTO SINTETICO- COMPARATIVO)**



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

Il primo passo da effettuare al fine di addivenire al valore di mercato dei beni oggetto della presente consulenza tecnica, utilizzando il metodo della stima comparativa, è la determinazione della superficie lorda vendibile.

La superficie lorda vendibile equivale a quella di tutti i vani compresi muri e pareti.

Pertanto la stessa è stata determinata, computando l'area contenuta nel perimetro formato dal filo esterno dei muri perimetrali e dalla mezzeria dei muri di confine.

Dalle piante dell'alloggio, ricostruite dalle misure rilevate durante il sopralluogo, si sono ricavate le superfici lorde relative alla tipologia dei locali.

A questo punto, in base alle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare in oggetto, si riportano i coefficienti correttivi o di differenziazione ($c_i$) su base 1 applicati alla valutazione.

I coefficienti di differenziazione sono numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

***PIANO PRIMO- APPARTAMENTO***

**Computo della superficie commerciale**

Per determinare la superficie lorda vendibile ($S_v$) si parte dalla superficie lorda dei locali.

**TAB. 6: Superfici lorde vani**

| *Piano* | *Locale* | *$S_n$ ($m^2$)* |
|---|---|---|
| Primo | Ingresso- corridoio | 23,53 |
| | Sala hobby | 41,36 |
| | Soggiorno | 44,61 |
| | Cucina | 26,57 |
| | Bagno 1 | 7,34 |
| | Letto matrimoniale | 21,48 |



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

| | | |
|---|---|---|
| | Letto 1 | 19,47 |
| | Bagno 2 | 7,15 |
| | Letto 2 | 14,82 |
| **TOT** | | **206,33** |

dove:

$S_l$ è la superficie lorda dei locali principali costituenti l'appartamento.

Le superfici lorde delle pertinenze dirette ed indirette sono riportate nella tabella seguente:

**TAB. 7: Superficie lorda pertinenze**

| *Piano* | *Locale* | *$S_l$ ($m^2$)* |
|---|---|---|
| Primo | Balcone nord | 11,37 |
| | Balcone sud- ovest | 12,85 |
| | Balcone sud- est | 25,06 |
| **TOT** | | **49,28** |

La superficie lorda vendibile ($S_v$) o superficie commerciale viene determinata sulla base del rilievo condotto durante il sopralluogo ed alla luce di coefficienti di ponderazione usualmente adottati ed unificati in ambito peritale.

Tali coefficienti di ponderazione vengono definiti coefficienti delle pertinenze e sono, in generale, i seguenti:

- cantine e solai inabitabili: 0,20;
- taverne seminterrate di ville o villini: 0,50;
- camere a tetto o soffitte: 0,33;



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

- balconi scoperti: 0,25;
- balconi coperti anche lateralmente (logge): 0,40;
- verande: 0,95;
- terrazze a livello scoperte: da 0,25 a 0,15 a seconda della dimensione;
- terrazze coperte: da 0,45 a 0,30 a seconda della dimensione (aumentando la dimensione oltre i mq 20, diminuire proporzionalmente il primo dei due coefficienti);
- lastrici solari praticabili accessibili da scala interna: da 0,20 a 0,10 a seconda della dimensione e dell'esistenza o meno di una possibilità di sopralzo;
- giardini di proprietà esclusiva: 0,18.

Utilizzando gli opportuni coefficienti di ponderazione, la superficie lorda vendibile dell'appartamento ($S_v$) risulta quella riportata in tabella:

**TAB. 8: Superficie vendibile**

| *Descrizione* | *Superficie lorda (mq)* | *Coefficiente di ponderazione* | *Superficie vendibile (mq)* |
|---|---|---|---|
| Vani ed accessori diretti | 206,33 | 1,00 | 206,33 |
| Balconi | 49,28 | 0,25 | 12,32 |
| TOT | | | **218,65** |

**Coefficienti di differenziazione**

Tra i coefficienti di differenziazione si utilizzano:

***a. coefficienti di età, qualità e stato***

a.1. **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;

a.2. **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 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



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

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 autonomo, citofono); ultrapopolare (qualità di costruzione molto scadente, dimensioni minime, servizi igienici in comune con altri alloggi);

a.3. **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).

**TAB. 9: Coefficienti di età, qualità e stato**

| *Età e qualità dell'edificio* | *Stato ottimo* | *Stato buono* | *Stato mediocre* | *Stato pessimo* |
|---|---|---|---|---|
| ***edificio nuovo*** | | | | |
| lusso | 1,10 | - | - | - |
| signorile | 1,05 | - | - | - |
| medio | 1,00 | - | - | - |
| popolare | 0,90 | - | - | - |
| ultrapopolare | - | - | - | - |
| ***edificio recentissimo*** | | | | |
| lusso | 0,95 | 0,90 | 0,85 | - |
| signorile | 0,90 | 0,85 | 0,80 | - |
| medio | 0,85 | 0,80 | 0,75 | - |



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

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| popolare | 0,80 | 0,75 | 0,70 | - |
| ultrapopolare | - | - | - | - |
| ***10- 20 anni*** | | | | |
| lusso | 0,90 | 0,85 | 0,80 | - |
| signorile | 0,85 | 0,80 | 0,75 | - |
| medio | 0,80 | 0,75 | 0,70 | - |
| popolare | 0,75 | 0,70 | 0,65 | - |
| ultrapopolare | - | - | - | - |
| ***21- 40 anni*** | | | | |
| lusso | 0,85 | 0,80 | 0,75 | 0,65 |
| signorile | 0,80 | 0,75 | 0,70 | 0,60 |
| medio | 0,75 | 0,70 | 0,65 | 0,55 |
| popolare | 0,70 | 0,65 | 0,60 | 0,50 |
| ultrapopolare | - | - | - | |
| ***41- 60 anni*** | | | | |
| lusso | 0,80 | 0,75 | 0,70 | 0,60 |
| signorile | 0,75 | 0,70 | 0,65 | 0,55 |
| medio | 0,70 | **0,65** | 0,60 | 0,50 |
| popolare | 0,65 | 0,60 | 0,55 | 0,45 |
| ultrapopolare | - | - | - | - |
| ***oltre 60 anni*** | | | | |
| lusso | 0,75 | 0,70 | 0,65 | 0,55 |
| signorile | 0,70 | 0,65 | 0,60 | 0,50 |
| medio | 0,65 | 0,60 | 0,55 | 0,45 |
| popolare | 0,60 | 0,55 | 0,50 | 0,40 |
| ultrapopolare | 0,55 | 0,50 | 0,45 | 0,35 |

Alla luce di quanto specificato sopra il coefficiente $c_1$ è pari a 0,65.

Altri coefficienti sono:

- ***coefficiente di disponibilità***. L'unità immobiliare è occupata dalla proprietaria ($c_2$= 0,95);
- ***coefficiente d'esposizione*** per l'ubicazione del fabbricato con vedute su strada ($c_3$= 1,00);
- ***coefficiente di finestrature e serramenti esterni***. L'unità immobiliare è caratterizzata da infissi datati con vetri doppi, tapparelle in pvc e persiane relativamente alla sala hobby ($c_4$= 0,95);



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

- ***coefficiente di finitura*** di tipo ordinario ($c_5$= 1,00);
- ***coefficiente di impianto citofonico***. È presente un citofono apri porta ($c_6$= 1,00);
- ***coefficiente di impianto di climatizzazione estiva***. É presente l'impianto di climatizzazione estiva ($c_7$= 1,01);
- ***coefficiente di impianti***. Gli impianti presenti, in particolare quelli termici e di produzione di acs sono il termocamino ed una caldaia alimentata a gpl e sono autonomi. La fornitura elettrica delle scale non è autonoma ($c_8$= 0,95);
- ***coefficiente di luminosità ed orientamento***. La luminosità è buona, l'orientamento è discreto ($c_9$= 0,98);
- ***coefficiente di parcheggi***. La corte che circoscrive il fabbricato, a meno del sub 4 che è bcnc, non ricade nel presente pignoramento. Pertanto non sono presenti posti auto interni ($c_{10}$= 0,95);
- ***coefficiente di tipologia edilizia***. Trattasi di un edificio plurifamiliare fino a 3 piani fuori terra ($c_{11}$= 1,00).

Il valore di mercato dei locali costituenti l'appartamento ($V_m$), utilizzando il procedimento di stima comparativa, è il seguente:

$$V_m = P_m \times S_v \times (c_1 \times c_2 \times c_3 \times c_4 \times c_5 \times c_6 \times c_7 \times c_8 \times c_9 \times c_{10} \times c_{11})$$

$$= 1.220{,}00 \frac{€}{mq} \times 218{,}65\ mq$$

$$\times (0{,}65 \times 0{,}95 \times 1{,}00 \times 0{,}95 \times 1{,}00 \times 1{,}00 \times 1{,}01 \times 0{,}95 \times 0{,}98 \times 0{,}95 \times 1{,}00)$$

$$= \mathbf{139.786{,}28}\ €$$

Per valutare se procedere all'abbattimento forfettario pari al 15% del valore di mercato si considerano:

a) differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno e sui valori catastali;
b) assenza di garanzia per vizi occulti;
c) spese insolute.

Per quanto riguarda il punto a), gli oneri tributari calcolati sul prezzo pieno e sul valore catastale risultano diversi.



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

Prima di calcolare gli oneri tributari, si procede al calcolo del valore catastale ($V_c$) dell'unità immobiliare residenziale, dato dal prodotto tra la rendita catastale ($R_c$) rivalutata e il moltiplicatore catastale stabilito per legge. Tali valori risultano essere i seguenti:

*Prima casa: $V_c$= $R_c$ x 1,05 x 110= 433,82 € x 1,05 x 110= 50.106,21 €*

*Seconda casa: $V_c$= $R_c$ x 1,05 x 120= 433,82 € x 1,05 x 120= 54.661,32 €*

A questo punto si procede con il calcolo degli oneri tributari, considerando che le imposte relative alla prima e seconda casa differiscono tra di loro solo per la voce "imposta di registro".

*Prima casa*

*Imposta di Registro= 2%*

*Imposta ipotecaria= 50,00 €*

*Imposta catastale= 50,00 €*

*Seconda casa*

*Imposta di Registro= 9%*

*Imposta ipotecaria= 50,00 €*

*Imposta catastale= 50,00 €*

Per il prezzo pieno che coincide con il valore di mercato, gli oneri tributari, dunque, risultano:

*Prima casa*

*Oneri tributari= $V_m$ x 2%= 139.786,28 € x 0,02= 2.795,72 €*

*Seconda casa*

*Oneri tributari= $V_m$ x 9%= 139.786,28 € x 0,09= 12.580,76 €*

Per il valore catastale, invece, gli oneri tributari risultano:

*Prima casa*

*Oneri tributari= $V_c$ x 2%= 50.106,21 € x 0,02= 1.002,12 €*

*Seconda casa*

*Oneri tributari= $V_c$ x 9%= 54.661,32 € x 0,09= 4.919,52 €*

Pertanto, alla luce di quanto sopra calcolato, la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali risulta essere:

*Prima casa = 2.795,72 € - 1.002,12 € = 1.793,60 €*



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

*Seconda casa = 12.580,76 € - 4.919,52 €= 7.661,24 €*

Per quanto riguarda il punto b), la sottoscritta, alla luce di un'agibilità riferita ad un progetto con delle incongruenze rispetto allo stato reale attuale dei luoghi, non può garantire che siano assenti vizi, in particolare dal punto di vista strutturale. L'impianto elettrico della scala, che dovrebbe essere interamente un bcnc, è inglobato nella fornitura dell'appartamento. In termini catastali la situazione delle unità immobiliari rimane da sistemare così come specificato al punto 6) della presente perizia.

Per quanto riguarda, infine, il punto c), non sono presenti spese condominiali insolute in quanto il fabbricato non si identifica come condominio. Dalla verifica effettuata dalla sottoscritta presso l'ufficio tributi del Comune di Carolei si è riscontrata la seguente situazione:

- TARI 2020 da corrispondere al Comune un residuo a cartella di € 243,00;
- TARI 2021 da corrispondere al Comune un residuo a cartella di € 152,00;
- IDRICO 2019 da corrispondere al Comune un residuo a sollecito di € 452,44;
- IDRICO 2020 da corrispondere al Comune un residuo a sollecito di € 678,67.

Al punto 8) della perizia è stato accertato che il bene, allo stato attuale, non è conforme a quanto riportato negli elaborati di progetto assentiti. Pertanto deve essere interessato da procedimenti di sanatoria e di demolizioni controllate e ripristini contenuti.
Alla luce di quanto sopra esposto, il valore finale del bene è dato dal valore di mercato corretto con le opportune decurtazioni, ovvero il 15% ed i costi delle sanatorie/demolizioni:

**TAB. 10: Valore finale del bene**

| *Descrizione* | *Valore di mercato ($V_m$)* | *Valore di mercato decurtato del 15% ($V_m$*)* | *Costi sanatoria ($C_s$)* | *Costi demolizioni e ripristini ($C_d$)* | *Valore finale ($V_{mf}$)* |
|---|---|---|---|---|---|



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

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Appartamento al piano primo costituito da cucina, soggiorno, quattro stanze e due bagni | 139.786,28 € | 118.818,34 € | 10.000,00 € | 7.791,50 € | **101.026,84 €** |

Ancora una volta si ribadisce che le decurtazioni identificate come costi della sanatoria non inglobano eventuali adeguamenti della struttura nel caso in cui l'analisi di vulnerabilità sismica dell'edificio non fosse verificata.

*15. riporti in apposito foglio "riassuntivo" a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita,: - la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base; - per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento; - se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza della quota ed il suo prezzo base. Nelle conclusioni, inoltre, evidenzi in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14).*

Nella situazione attuale del bene, si individua un unico lotto, considerando il fatto che, comunque, in termini catastali sussistono delle situazioni poco chiare che andrebbero rettificate e sistemate con il benestare delle altre proprietà, relativamente alla costituzione del bene comune non censibile- scala.

| | |
|---|---|
| **FOGLIO RIASSUNTIVO**<br>**ESECUZIONE IMMOBILIARE PROC. N. 41/ 2021**<br>***G.E. DOTT. MARIAROSARIA SAVAGLIO*** | |
| **LOTTO UNICO** | |
| **Descrizione sintetica** | Il bene è un'unità immobiliare ubicata nel Comune di Carolei (CS) alla località Vadue, via Sicilia n. 20.<br>Fa parte di un fabbricato che si sviluppa su 2 piani fuori terra ed un sottotetto. La struttura è in muratura di mattoni pieni.<br>Il piano primo è accessibile da una scala interna comune, la quale, di fatto, |



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

| | | |
|---|---|---|
| | dal punto di vista catastale non risulta costituita come bene comune non censibile. Esso è costituito da un ingresso- soggiorno, una sala hobby, la cucina e la zona notte composta da due bagni e n. 3 stanze da letto, una matrimoniale e due singole. Il soggiorno dotato di due balconi da accesso al balcone. Dalla cucina e dalle stanze da letto si accede ai balconi. Le finiture sono risalenti all'epoca di realizzazione del fabbricato, risultano di media qualità; il pavimento nella sala hobby è in piastrelle di maiolica, negli altri ambienti sono presenti mattonelle in granigliato di vario genere. I serramenti sono con doppio vetro; le chiusure oscuranti sono tapparelle avvolgibili in pvc con cassonetto in legno. È presente un termocamino ed una caldaia alimentata a gpl per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria. I terminali sono termosifoni in ghisa. Sono presenti anche condizionatori. Le utenze, elettrica, del gas e dell'acqua potabile, sono autonome. L'unità immobiliare è da sottoporre a rettifica catastale e sanatoria urbanistico- strutturale, nonché ad una limitata demolizione a seguito della presenza di un volume non assentito e ad oggi non sanabile (circa 131 m$^3$). | |
| **Dati catastali** | Comune | Carolei |
| | Foglio | 1 |
| | Particella | 200 |
| | Subalterno | 2 |
| | Zona censuaria | 2 |
| | Categoria | A3 |
| | Classe | 1 |
| | Consistenza | 7 vani |
| | Superficie catastale | Totale: 214,00 m$^2$; Totale escluse aree scoperte: 204,00 m$^2$ |
| | Rendita | € 433,82 |
| **Quota pignoramento** | 1/1 | |
| **Prezzo base** | **101.026,84 €** | |
| **Natura del diritto del pignoramento** | Diritti reali di proprietà e godimento | |
| **Titolarità giuridica del diritto del pignoramento** | [redacted] | Proprietà per 1/1 |
| **Stato di occupazione** | Esecutati da Verbale di Pignoramento: [redacted] | |

CONCLUSIONI



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

Nel concludere la presente relazione se ne evidenziano, in sintesi, le parti salienti:

- i dati riportati nell'istanza di vendita immobiliare ex art. 567 C.P.C. identificano univocamente il bene così come riportato nei documenti catastali;
- il bene, attualmente identificato catastalmente al foglio 1 p.lla 200 sub 2 del Comune di Carolei è vendibile in un unico lotto previa variazione/ frazionamento catastale per costituzione del bene comune non censibile. Tale operazione di costituzione del bcnc, ovvero della scala che costituisce l'unico accesso all'appartamento pignorato, presuppone il coinvolgimento di terzi rispetto al pignoramento ovvero dei proprietari dell'unità immobiliare al piano terra;
- il bene attualmente risulta essere occupato dagli esecutati, da verbale di pignoramento, [redacted] A questo proposito è da fare un appunto in base a quanto la sottoscritta ha potuto verificare sia dalla documentazione in atti e da quella acquisita (visura catastale, visura ipocatastale, atti di provenienza del bene), ovvero la proprietà del bene è in capo alla sola [redacted]
- sul bene non gravano particolari vincoli se non un vincolo di natura paesaggistica;
- lo stato dell'immobile è buono ed è evidente dal repertorio fotografico allegato;
- dal confronto tra lo stato reale dei luoghi e gli elaborati di progetto si evidenziano delle difformità sia strutturali che edilizio- urbanistiche che, in generale, si possono sanare procedendo per l'appunto alla richiesta di un titolo abilitativo in sanatoria. In particolare, per quanto riguarda la sanatoria strutturale relativa alla realizzazione della porzione di fabbricato limitrofa alla scala, una parte della scala stessa e le relative coperture, essa presuppone un'analisi di vulnerabilità sismica che, nel caso, probabile, non venga verificata determinerebbe la redazione di un progetto e la realizzazione di opere e lavori di adeguamento. Allo stato attuale, oltre la sanatoria, è necessario procedere con la demolizione delle chiusure in muratura della stanza identificata sulla pianta di rilievo come sala hobby;
- l'utenza elettrica della scala piano primo è inglobata in quella dell'appartamento pignorato.



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

Avendo la sottoscritta completato il mandato conferitole, ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatale e deposita, in forma telematica, la presente relazione completa di allegati e repertorio fotografico.

Alla presente relazione composta da n. 45 pagine si allegano e ne costituiscono parte integrante n. 19 allegati ed il repertorio fotografico.

Firma

*Ing. Jr Emma LO FEUDO*



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