

Firmato digitalmente da:  
Groccia Antonella Denise  
Data: 15/02/2024 20:47:23

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ALLEGATO 15

ASTE  
GIUDIZIARIE.it   
Relazione versione privacy

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

TRIBUNALE ORDINARIO DI  
COSENZA

Sezione I Civile

Esecuzioni Immobiliari



**Esecuzione Immobiliare R.G. n. 67/2022**

RELAZIONE DI CONSULENZA  
TECNICA DI UFFICIO



**Il Giudice dell'Esecuzione**

**Dott. Giuseppe Sicilia**

**Il CTU**

**Ing. Ercole Gallucci**



Ill.mo Giudice dell'Esecuzione **Dott. Giuseppe Sicilia**

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

Sezione I – Esecuzioni Immobiliari

OGGETTO: **Esecuzione Immobiliare R.G. n. 67/2022**

## **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

### **1. Premessa e Dichiarazione di conformità normativa**

In riferimento al provvedimento del 12 Ottobre 2022, nella pratica di R.G. n. 67/2022 promossa dalla [REDACTED] con sede in [REDACTED] Via [REDACTED] [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] nei confronti di [REDACTED] nato ad [REDACTED] (CS) il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], la S.V. Ill.ma nominava il sottoscritto Ing. Ercole Gallucci nato a Wipperfuerth (Germania) il 12/04/1968 C.F. GLLRCL68D12Z112A, P.IVA 02191940788, iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Cosenza, al numero 2591, con studio tecnico in Altilia (CS) alla Via Garibaldi,29, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di cui all'oggetto (**ALLEGATO n.1**).

In data 27 Ottobre 2022, il sottoscritto accettava l'incarico peritale in via telematica e si atteneva scrupolosamente alle disposizioni della nomina ed alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per le stime immobiliari (**ALLEGATO 1**).

### **2. Documentazione acquisita e organizzazione delle operazioni peritali**

Successivamente al conferimento dell'incarico, il sottoscritto acquisiva ed analizzava la seguente documentazione riportata nei seguenti allegati:

- ALLEGATO 1 – Nomina ctu e quesiti posti dal G.E.
- ALLEGATO 2 – Certificazione ex art.567 CPC

- ALLEGATO 3 – Visura storica per immobile
- ALLEGATO 4 – Visura Planimetrica immobile
- ALLEGATO 5 – Inquadramento Territoriale ed Estratto di mappa
- ALLEGATO 6 – Certificato Anagrafico di Stato Civile
- ALLEGATO 7 – Attestazione Agenzia delle Entrate su contratti di locazione
- ALLEGATO 8 – Concessioni edilizie – Elaborati Progetto originario – Agibilità
- ALLEGATO 9 – Verbali di Sopralluogo e atti propedeutici
- ALLEGATO 10 – Documentazione fotografica
- ALLEGATO 11 – Elaborati grafici con dettagliato dell'immobile
- ALLEGATO 12 – Atto di pignoramento
- ALLEGATO 13 – Quotazione OMI
- ALLEGATO 14 – Tabella riassuntiva
- ALLEGATO 15 – Relazione versione privacy

### 3. Dati catastali dell'immobile

L'immobile oggetto dell'esecuzione e della stima è situato nel Comune di Bisignano (CS) ed è individuato catastalmente come di seguito riportato:

- Fabbricato – Abitazione in villini – [REDACTED]
- **Dati di superficie: Totale: 168 m<sup>2</sup>**
- **Totale escluse aree scoperte 157 m<sup>2</sup>**
- **Rendita € 511,29.**

### 4. Cronologia principali operazioni peritali

- 27/10/2022: Giuramento telematico
- 04/11/2022: Richiesta accesso atti e copie previo pagamento diritti di Segreteria presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bisignano;
- 29/12/2022: Primo sopralluogo;
- 27/04/2023: Secondo sopralluogo;

- 15/05/2023: Richiesta esistenza Atti di Locazione presso Agenzia delle Entrate di Cosenza;
- 20/06/2023: Richiesta telematica di documentazione catastale (Visura Storica, Planimetria Catastale, estratto di mappa) presso Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Cosenza – Ufficio Provinciale – Territorio.

## 5. Svolgimento delle indagini peritali mediante sopralluogo

Le operazioni peritali, inizialmente sono state eseguite in data **29 Dicembre 2022** mediante sopralluogo presso l'immobile indicato sull'atto di pignoramento con gli identificativi catastali:

**Comune di Bisignano foglio n. [REDACTED] particella n. [REDACTED]**

A seguito dell'accordo con l'Avv. Antonella Denise Groccia, nominata custode dell'immobile oggetto del contenzioso e avvisate le parti per suo tramite, il CTU si recava in data **29 Dicembre 2022**, presso il luogo oggetto del procedimento sito in Bisignano (CS) alla [REDACTED]. In tale data nessuno si faceva rinvenire sul luogo per consentire l'accesso ai locali. Dopo varie comunicazioni e a seguito di disposizione del G.E., in data **27 Aprile 2023** venne fissato il secondo sopralluogo (**ALLEGATO 9**). Alla presenza dell'Avv. Groccia e del Sig. [REDACTED], il CTU prendeva visione dell'abitazione, procedendo sia alle misurazioni dei locali che all'esecuzione di una dettagliata documentazione fotografica (**ALLEGATO 10**). Alla fine delle operazioni peritali, veniva stilato verbale congiunto di sopralluogo con il Custode e con il debitore esecutato.

## 6. Quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione e risposta agli stessi

Per meglio articolare le risposte ai quesiti formulati dal Giudice dell'Esecuzione, si riportano di seguito gli stessi e le relative risposte.

### **I Valutazione preliminare:**

*“...proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:*

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

oppure:

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

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

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

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

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

### Risposta alla I Valutazione preliminare:

Il CTU, presa visione del fascicolo, si è accertato della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile. Dalla documentazione risulta che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. La certificazione notarile sostitutiva, redatta dal Notaio Frediani Viviana in data 6 Maggio 2022, è una certificazione storico – ipotecaria ventennale (**ALLEGATO 2**). Il CTU ha verificato che la certificazione risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In particolare i gravami nel ventennio sono di seguito riportati:

1. **Atto di compravendita** rogito notaio Sergio Cappelli di Bisignano in data 31 gennaio 2008 numero 36722/14297 di repertorio, trascritto a Cosenza il 5 febbraio 2008 ai numeri 2958/4090, con il quale il sig. [REDACTED] nato ad [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] acquistava dal signor [REDACTED] nato a [REDACTED] i [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], il diritto di intera piena proprietà sull'immobile in comune di BISIGNANO (CS) censito al NCEU fg. 64 part. 396 sub. 1 nat. X Contrada Vritta.
2. **Atto di compravendita** rogito notaio Sergio Cappelli di Bisignano in data 30 settembre 2003 numero 28422, trascritto a Cosenza il 18 ottobre 2003 ai numeri 19281/25888, a favore del signor [REDACTED] nato a [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] che dai

signori [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], acquistava il diritto di intera piena proprietà, tra gli altri, sull'immobile in comune di BISIGNANO (CS) censito al NCT fg. 64 part. 278 nat. T are 6.37 Località Vritta.

3. **Atto di compravendita** con cui ai signori [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] l'immobile di cui sopra pervenne in forza della scrittura privata autenticata dal notaio Francesco Giglio di Cosenza in data 10 novembre 1992 numero 11925 di repertorio, trascritta a Cosenza il 9 dicembre 1992 ai numeri 23133/27012.

4. **Ipoteca volontaria - Iscrizione nn. 527/4091 del 5 febbraio 2008 -**

Concessione a garanzia di mutuo fondiario rogito notaio Sergio Cappelli di Bisignano in data 31 gennaio 2008, numero 36723/14298 di repertorio

Per complessivi euro 220.000,00 di cui euro 110.000,00 per capitale, durata 30 anni

A favore:

[REDACTED]  
[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]  
[REDACTED]

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:

Comune di BISIGNANO (CS)

NCEU fg. 64 part. 396 sub. 1 nat. X Contrada Vritta

A margine della stessa risulta trascritto il seguente annotamento:

nn. 3045/28574 del giorno 8 settembre 2010 - erogazione a saldo.

5. **Verbale di pignoramento immobili Trascrizione nn. 6316/7713 del 1° aprile 2016**

Atto giudiziario dell'ufficiale giudiziario di Cosenza in data 21 gennaio 2016, numero 32 di repertorio

A favore:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]  
[REDACTED]

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:

Comune di BISIGNANO (CS)

NCEU fg. 64 part. 396 sub. 1 nat. X

## 6. Verbale di pignoramento immobili - Trascrizione nn. 7988/9854 del 5 aprile 2022

Atto giudiziario dell'UNEP presso il tribunale di Cosenza in data 11 marzo 2022, numero 875 di repertorio

A favore:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

[REDACTED]

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:

in comune di BISIGNANO (CS)

NCEU fg. 64 part. 396 sub. 1 nat. A/7 vani 9.0 piano S1-T-1-2 Contrada Vritta

### **II Valutazione preliminare:**

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

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

### **Risposta alla II Valutazione preliminare:**

Dalla visione del fascicolo telematico, risulta il deposito da parte del creditore procedente sia dell'estratto catastale attuale che della visura catastale storica. Il CTU ha comunque provveduto alla richiesta della documentazione catastale (Visura storica dell'immobile **(ALLEGATO 3)** - Visura planimetrica **(ALLEGATO 4)**- Estratto di mappa - **ALLEGATO 5**) presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Cosenza – Ufficio Provinciale - Territorio, constatando che dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato sono indicati nella certificazione notarile.

### **III Valutazione preliminare:**

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

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

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

con indicazione delle annotazioni a margine.

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

### Risposta alla III Valutazione preliminare:

Dalla visione del fascicolo telematico, non risulta depositato dal creditore procedente il certificato di stato civile dell'esecutato. A seguito della richiesta presso il Comune di Bisignano – Ufficio Anagrafe, il CTU ha verificato che l'esecutato hanno contratto matrimonio il giorno **21 Agosto 2010**. Si allega il Certificato anagrafico di Stato civile (**ALLEGATO 6**).

### 1° Quesito:

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

### Risposta al 1° Quesito:

I beni oggetto del presente provvedimento di esecuzione e di stima sono situati in Bisignano (CS), in Contrada Vritta e sono identificati catastalmente con i seguenti dati (**ALLEGATO 3**):

- *Fabbricato Cat. A/7 (Abitazione in villini) sito in Bisignano (CS), CONTRADA VRITTA, Piano S1-T-1-2, censito al **Foglio 64 particella 396 sub 1***
- Consistenza 9 vani**
- Dati di superficie: Totale: 168 m<sup>2</sup>**
- Totale escluse aree scoperte 157 m<sup>2</sup>**
- Rendita € 511,29.**

Dall'estratto di mappa del N.C.E.U. del Comune di BISIGNANO (**ALLEGATO 5**), i confini della particella 396 su cui è presente l'immobile oggetto del presente provvedimento sono così identificati sul foglio 64:

- a Sud con immobile adiacente identificato con la p.lla 397;
- a Nord – Est ed Ovest con corte esclusiva e viabilità di accesso.

L'immobile ha una consistenza catastale pari a 168 mq. Esso è costituito da un Piano interrato, due elevazioni fuori terra e una soprastante soffitta accessibile da una botola. Per quanto riguarda la possibilità di formazione di uno o più lotti nel fabbricato in esame, è parere del CTU considerare un unico lotto, dal momento che le pertinenze (la soffitta, la corte ed il locale

rimessa) rendono la vendita dell'appartamento più agevole.

### **2° Quesito:**

*“...provveda l'esperto... 2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;”*

### **Risposta al 2° Quesito:**

Il fabbricato oggetto della presente stima è situato nel Comune di Bisignano (CS) in Contrada Vritta. Esso fa parte di un intervento di realizzazione di quattro villette risalente all'anno 2004. L'immobile pignorato è relativo ad un fabbricato residenziale con tipologia in villino, distribuito su un piano interrato adibito a rimessa, due elevazioni fuori terra ed un piano secondo adibito a soffitta. L'inizio dei lavori avvenne nel 2004 mentre l'ultimazione del fabbricato risale all'anno 2008, con rilascio del Certificato di agibilità in data 5 Maggio 2009 (**ALLEGATO 8**).

L'unità immobiliare è adiacente ad un altro immobile individuato con la particella 397, costituendo di fatto una villetta bifamiliare. Nel progetto originario, l'abitazione in oggetto corrisponde alla tipologia “**B**” (**ALLEGATO 8**). I confini del fabbricato sono a Sud con l'immobile p.lla 397, mentre a Nord – Est ed Ovest con corte esclusiva di pertinenza.

Dal punto di vista strutturale, l'immobile è costituito da una struttura portante in c.a. La tompagnatura è realizzata con mattoni in laterizio alveolato, mentre i solai sono realizzati con travetti prefabbricati in c.a e pignatte in laterizio. Le divisioni interne sono in laterizi da 12 cm intonacati e tinteggiati. Le finiture esterne sono eseguite con intonaco bianco. E' presente una canna fumaria rivestita in pietra che si dirama del caminetto posto al Piano Interrato.

**Sul lato Nord-Ovest, adiacente all'ingresso del Piano Interrato, è presente una struttura intelaiata in c.a. di circa 11,90 mq adibita a deposito, non presente in alcun elaborato progettuale o catastale (ALLEGATO 11).**

L'ingresso all'unità immobiliare avviene dal piano interrato sul lato Ovest tramite un portoncino blindato. Si accede ad un disimpegno che accoglie la scala per accedere ai piani soprastanti. E' presente nel disimpegno una porta per accesso alla rimessa/garage le cui dimensioni utili sono di 54,50 mq per un'altezza pari a 3,10 m. Tale locale è allo stato rustico, privo sia di intonaci che di pavimenti. E' presente un termocamino sia a pellet che a legna, utilizzato per il riscaldamento dell'intera abitazione (**ALLEGATO 10**). Sul lato sud è posizionata una finestra e una serranda basculante in alluminio. Nella zona del disimpegno, precisamente nel sottoscala, è collocato un servizio igienico di 2,64 mq, senza aperture con wc e lavabo, privo di rivestimenti e pavimenti.

Dalla scala interna si accede al Piano Terra, dove è sistemata la zona giorno, con soggiorno-pranzo di 27,45 mq, cucina di 13,25, ripostiglio-lavanderia di 3,09 mq e un disimpegno di 2,52 mq che consente l'ingresso, tramite una porta finestra, al Piano Terra dalla corte esterna. **In prossimità del disimpegno è stato realizzato un servizio igienico di circa 4,51 mq dotato di wc, lavabo e bidet, il quale non risulta presente in nessun elaborato grafico di progetto o catastale.** E' presente infine un terrazzo accessibile dal soggiorno. Tramite la scala interna si accede al Piano Primo dove è presente un disimpegno che conduce a tre camere da letto ed un servizio igienico. In dettaglio è presente una prima camera di mq 10,68 con una finestra, una camera da letto di mq 17,61 con un balcone ed infine una terza camera di mq 8,82 con un'altra finestra. Il servizio igienico, di mq 8,75 è composto da un lavabo, una vasca-doccia, un wc e un bidet. La soffitta, come già specificato, è accessibile da una botola posizionata in corrispondenza del disimpegno situato al piano piano primo. Ha una forma ad L ed è composta da due parti, una molto grande e una più piccola, come visibile dalla planimetria. Risulta non abitabile e non praticabile.

Gli impianti presenti sono tutti funzionanti e realizzati sottotraccia. L'impianto termico, collegato al termocamino posto nel locale interrato, consente il riscaldamento dei vani tramite radiatori in alluminio e termo-arredi posti nei servizi igienici. Gli infissi sono in pvc color legno con vetrocamera. Le persiane esterne sono in pvc, mentre le porte interne sono tamburate con rivestimento in legno. I pavimenti interni sono in gres porcellanato, così come i rivestimenti verticali e orizzontali dei servizi igienici. Il rivestimento della scala e delle soglie sono in materiale lapideo. La vendita dell'immobile non è soggetta ad IVA.

### **3° Quesito:**

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

### **Risposta al 3° Quesito:**

L'immobile oggetto del provvedimento risulta edificato in data successiva al 2 settembre 1967, così come certificato dalle seguenti autorizzazioni (**ALLEGATO 8**):

1. **Concessione di Edilizia n.3 del 28 Gennaio 2004** (Prot.17995/03) per l'esecuzione dei lavori di "Costruzione di n.4 fabbricati in c.a. per complessivi n.7 alloggi da destinare a residenza in tre diverse tipologie da realizzarsi in Bisignano (CS) alla Contrada Vritta";
2. **Permesso di Costruire n.20 del 12 Giugno 2007** (Prot.2136/07) Proroga alla C.E. n.3 del 28 Gennaio 2004;

3. **Permesso di Agibilità** rilasciato in data **5 Maggio 2009** Prot. 16918/2008.

#### **4° Quesito:**

*“...provveda l'esperto... 4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali ablazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;”*

#### **Risposta al 4° Quesito:**

L'immobile oggetto del pignoramento è stato edificato successivamente alla data del 02/09/1967, così come evidenziato nel punto precedente con documentazione presente nell'**ALLEGATO 8**. Dal sopralluogo effettuato nell'unità immobiliare, e dal raffronto sia degli elaborati di progetto reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bisignano e sia con le planimetrie catastali presenti, sono state evidenziate delle difformità.

Le difformità, riscontrabili nelle piante del livello interrato, terra, primo (**ALLEGATO 11**), sono di seguito elencate:

##### **1. Al Piano Interrato:**

- *diversa distribuzione interna con realizzazione di un disimpegno e di un servizio igienico realizzato nel sottoscala;*
- *realizzazione di un locale deposito allo stato rustico, in adiacenza al fabbricato esistente, senza alcun permesso edilizio.*

##### **2. Al Piano Terra:**

- *chiusura e inglobamento del terrazzo con ampliamento della cucina e chiusura di una porzione di veranda con ampliamento del soggiorno;*
- *diversa distribuzione interna con realizzazione di un disimpegno e di un ripostiglio;*

- *realizzazione di un servizio igienico senza alcun permesso edilizio.*

### 3. Al Piano Primo:

- *chiusura e inglobamento del terrazzo con ampliamento della camera 1 e del wc, e nella modifica di una porzione di copertura con ampliamento della camera 3;*
- *chiusura e inglobamento del terrazzo lato sud con ampliamento della camera 2;*
- *diversa distribuzione interna con realizzazione di un disimpegno, delle camere da letto e del servizio igienico.*

La sagoma esterna dei prospetti dell'immobile, rispetto al progetto originario approvato, risulta pertanto variata. Le modifiche planimetriche interessano anche la copertura ed il locale sottotetto, anche se ciò non comporta un aumento di volumetria.

Alcuni degli abusi descritti costituiscono una parziale difformità della sagoma esterna ed un aumento di superficie e volumetria rispetto al progetto autorizzato dal Comune di Bisignano. Risultano invece realizzati abusivamente il servizio igienico al piano terra ed il locale deposito al locale interrato, **costruiti senza alcun titolo autorizzativo.**

Si vuole adesso verificare se è possibile sanare gli abusi descritti.

Da un controllo della documentazione progettuale a suo tempo presentata, si è verificato che non è possibile alcun aumento volumetrico. (rif. **“Relazione tecnica e sui materiali” nell'ALLEGATO 8).**

Infatti:

<b>Superficie terreno</b>	<b>3.117,00 mq</b>
<b>Indice di fabbricabilità</b>	0,8 mc/mc
<b>Volume realizzabile</b>	<b>2.493 mc</b>
<b>Volume realizzato</b>	<b>2.493 mc</b>

Tali abusi pertanto non sono sanabili ai sensi del DPR 380/2001 in quanto l'intervento non risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione degli stessi abusi, e sia al momento della presentazione della domanda (non sussiste la condizione di utilizzo di altra superficie). In riferimento alla L.47/1985, non è possibile la sanatoria in quanto le opere sono state ultimate nel 2008.

Per sanare gli abusi edilizi, ci si trova di fronte a due possibilità;



1. Il ripristino tramite la demolizione degli abusi realizzati in assenza di atti autorizzativi (quindi il locale deposito al piano interrato ed il servizio igienico al Piano Terra);
2. La sanatoria dello stato dei luoghi tramite il pagamento di una sanzione pecunaria.

**Nel primo caso** si dovrebbe procedere alla messa in ripristino, tramite opere di demolizione, per le parti realizzate in assenza di licenza edilizia in adiacenza al fabbricato principale, ossia il locale deposito al piano interrato ed il servizio igienico al Piano Terra. Tali interventi si possono eseguire senza alcun tipo di problema per le strutture, in quanto realizzati in adiacenza alle strutture. Infatti il locale tecnico al piano interrato è una struttura in c.a. autonoma rispetto all'abitazione (con giunto tecnico); il servizio igienico al piano terra è realizzato con blocchi di laterizio. Per tali interventi si stima un costo per la demolizione e la messa in ripristino delle parti interessate pari a circa **3.500,00 euro**.

**Per quanto riguarda il secondo caso**, gli abusi riguardanti le parti interne facenti parte dell'involucro edilizio, a mio parere non possono essere demolite senza arrecare danno alle parti eseguite in conformità. In riferimento all'art.34 comma 2 del DPR 380/2001, si può quindi sanare l'abuso pagando una sanzione pecunaria.

Infatti, per come stabilito dalla citata norma, il costo della sanzione sarà .....*“pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n.392 della parte dell'opera realizzata in difformità al permesso di costruire, se ad uso residenziale”*.

La superficie realizzata in difformità è pari a **34,27 mq**. Il costo finale per la sanzione, tenendo conto dei parametri indicati, è quantificato in euro **32.340,00**

La spesa complessiva per sanare gli abusi, considerando le opere di demolizioni e di ripristino, la sanzione pecunaria e le necessarie spese tecniche (presentazione pratica progettuale) è quantificata in circa € 35.000,00. Si evidenzia che nella stima dell'immobile non saranno considerate le superficie da demolire, ma verranno indicate le spese relative alla demolizione e le spese relative alla sanzione per le superfici non ripristinabili.

#### **5° Quesito:**

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

#### **Risposta al 5° Quesito:**

L'immobile oggetto di pignoramento fa parte di un fabbricato adibito a Villetta con corte esclusiva circostante. Per come riportato nell'**ALLEGATO 8** (rif. Relazione Tecnica), il terreno all'epoca della costruzione ricadeva in zona di completamento B2.

**6° Quesito:**

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

**Risposta al 6° Quesito:**

Il bene oggetto di pignoramento viene così identificato sull’atto di pignoramento (**ALLEGATO 12**):

**Comune di Bisignano (CS) - Contrada Vritta in catasto al Foglio 64 particella 396 sub 1 - Categoria A7 Classe 1 Consistenza 9 vani rendita € 511,29.**

L’identificazione catastale risulta quindi corretta e corrispondente a quanto riportato nella visura storica (**ALLEGATO 3**).

Tutta la documentazione catastale risulta esistente. L’attuale planimetria dell’immobile è diversa dallo stato attuale. Si dovrebbe procedere all’aggiornamento, qualora si sani l’abuso esistente. In particolare si dovrebbe:

- *Rideterminare l’ingombro planimetrico dell’edificio e le modifiche interne;*
- *Aggiornamento e deposito nuovo tipo mappale;*
- *Aggiornamento e deposito delle planimetrie interne.*

Le spese catastali ammontano ad **€ 109,00** per la presentazione del tipo mappale (Pregeo); **€ 50,00** per la presentazione della variazione per una diversa distribuzione spazi interni (Docfa). In aggiunta alle spese catastali da aggiungere **€ 1.600,00** circa per spese tecniche oltre IVA e cassa.

L’importo complessivo dei suddetti servizi è di circa **€ 2.150,00**.

**7° Quesito:**

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

### Risposta al 7° Quesito:

Sulla base della documentazione dell'Agenzia del Territorio (**ALLEGATO 3**), all'atto della notifica del pignoramento, il Sig. [REDACTED] è intestatario dell'immobile oggetto del pignoramento, per la quota di 1/1 di proprietà. Non esistono altri comproprietari indivisi.

### 8° Quesito:

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

### Risposta al 8° Quesito:

Si predispone l'elenco relativo all'atto di provenienza del bene nonché delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli:

**Atto di compravendita** rogito notaio Sergio Cappelli di Bisignano in data 31 gennaio 2008 numero 36722/14297 di repertorio, trascritto a Cosenza il 5 febbraio 2008 ai numeri 2958/4090, con il quale il sig. [REDACTED]

[REDACTED] acquistava dal signor [REDACTED] il diritto di intera piena proprietà sull'immobile in comune di BISIGNANO (CS) censito al NCEU fg. 64 part. 396 sub. 1 nat. X Contrada Vritta.

**Atto di compravendita** rogito notaio Sergio Cappelli di Bisignano in data 30 settembre 2003 numero 28422, trascritto a Cosenza il 18 ottobre 2003 ai numeri 19281/25888, a favore del signor [REDACTED],

che dai signori [REDACTED]

[REDACTED] acquistava il diritto di intera piena proprietà, tra gli altri, sull'immobile in comune di BISIGNANO (CS) censito al NCT fg. 64 part. 278 nat. T are 6.37 Località Vritta.

**Atto di compravendita** con cui ai signori [REDACTED]

[REDACTED], l'immobile di cui sopra pervenne in forza della scrittura privata autenticata dal notaio Francesco Giglio di Cosenza in data 10 novembre 1992

numero 11925 di repertorio, trascritta a Cosenza il 9 dicembre 1992 ai numeri 23133/27012.

**Ipoteca volontaria - Iscrizione nn. 527/4091 del 5 febbraio 2008 –**

Concessione a garanzia di mutuo fondiario rogito notaio Sergio Cappelli di Bisignano in data 31 gennaio 2008, numero 36723/14298 di repertorio

Per complessivi euro 220.000,00 di cui euro 110.000,00 per capitale, durata 30 anni

A favore:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:

Comune di BISIGNANO (CS)

NCEU fg. 64 part. 396 sub. 1 nat. X Contrada Vritta

A margine della stessa risulta trascritto il seguente annotamento:

nn. 3045/28574 del giorno 8 settembre 2010 – erogazione a saldo.

**Verbale di pignoramento immobili Trascrizione nn. 6316/7713 del 1° aprile 2016**

Atto giudiziario dell'ufficiale giudiziario di Cosenza in data 21 gennaio 2016, numero 32 di repertorio

A favore:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:

Comune di BISIGNANO (CS)

NCEU fg. 64 part. 396 sub. 1 nat. X

**Verbale di pignoramento immobili - Trascrizione nn. 7988/9854 del 5 aprile 2022**

Atto giudiziario dell'UNEP presso il tribunale di Cosenza in data 11 marzo 2022, numero 875 di repertorio

A favore:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:

in comune di BISIGNANO (CS)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

NCEU fg. 64 part. 396 sub. 1 nat. A/7 vani 9.0 piano S1-T-1-2 Contrada Vritta

**9° Quesito:**

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

**Risposta al 9° Quesito:**

Al fine di individuare il valore dell'immobile oggetto della presente procedura di pignoramento, nella stima non verranno considerate le superfici da demolire mentre verranno conteggiate le superfici non ripristinabili ma sanabili a seguito di pagamento di una sanzione pecuniaria. Inoltre saranno indicate le spese relative alla demolizione e al ripristino, le spese per la sanzione pecuniaria, le spese per l'aggiornamento catastale e le spese tecniche. Tra i vari criteri di stima offerti dalla disciplina dell'estimo, si è scelto di ricercare il *più probabile valore di mercato*, in quanto tale valore ha il vantaggio di recepire, con più immediatezza, gli "ordinari" orientamenti del mercato. Infatti, il valore di mercato, in senso estimativo, rappresenta "il più probabile prezzo in contanti", ovvero in altre definite condizioni di finanziamento e di pagamento, per il quale un immobile viene liberamente venduto in un mercato competitivo, nel quale il compratore e il venditore sono bene informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni. Inizialmente sono state ricercate le quotazioni immobiliari fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate per la zona e la tipologia in esame; il dato più aggiornato di tali quotazioni è riferito al 2° semestre 2022 (Fig.1) Tali quotazioni offrono una forbice di valori per uno stato conservativo "normale" del bene immobile:

**Per Bisignano** (Fascia Periferica – Via San Francesco– Contrada Acqua di Fico), per

**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

Risultato Interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provveduta: COSANZO  
 Comune: BISIGNANO  
 Fasciazione: Periferica/PERIFERICA - VIA SAN FRANCESCO, CONTRADA ACQUA DI FICO  
 Codice di zona: 01  
 Microzona catastale: n. 1  
 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico  
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/M)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/M)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni con...	NORMALE	485	680	L	1,8	2,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	300	580	L	1,5	2,2	L
Bos							L

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

destinazione ville e villini, la forbice va da un minimo di **520,00 €/mq** ad un massimo di **740,00 €/mq** con stato di conservazione **Normale**.

*Figura 1. Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agencia delle Entrate per il 2° semestre 2022 per la zona e la tipologia in esame*

Per la stima si è scelta la metodologia diretta, la quale prevede di valutare le proposte di mercato simili per posizione, ampiezza e tipologia agli immobili oggetto di pignoramento. Si prevede l'applicazione del procedimento estimativo detto sintetico-comparativo basato sul raffronto tra il bene in oggetto ed una molteplicità di beni simili nella medesima zona per i quali esistono quotazioni immobiliari desumibili da pubblicazioni di agenzie immobiliari e/o osservatori immobiliari. Il procedimento scelto, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale di unità immobiliari residenziali di tipo "ordinario", e quindi facilmente comparabili tra loro. Una volta effettuati i necessari sopralluoghi, analizzato il mercato immobiliare locale, prendendo visione di pubblicazioni di agenzie immobiliari, nonché della consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agencia del Territorio, è stato possibile determinare in maniera più verosimile il valore di mercato che può raggiungersi in una normale compravendita, applicando un coefficiente amplificativo o riduttivo. Il fabbricato oggetto di stima è, come detto, costituito da:

- **Unità immobiliare situata a Bisignano in Contrada Vritta**, composta da un Piano Interrato con disimpegno, servizio igienico e rimessa /garage, un Piano Terra con zona soggiorno/pranzo, cucina, ripostiglio, disimpegno e terrazzo, un Piano Primo con tre 3 camere da letto, servizio igienico, disimpegno e terrazzo, e una Soffitta non abitabile.

Le **superfici utili** dei singoli ambienti (comutate sulla base dei rilievi metrici) sono di seguito riportate:

<b>P.INTERRATO</b>
• Garage/rimessa: 54,50 mq
• Disimpegno: 5,30 mq
• Wc: 2,64 mq
<b>P.TERRA</b>
• Cucina: 13,25 mq
• Rip.: 3,09 mq
• Soggiorno/Pranzo: 27,45 mq
• Disimpegno: 2,52 mq
• Terrazzo: 15,33 mq
<b>P.PRIMO</b>
• Camera 1:10,68 mq
• WC: 8.75 mq

• Camera 2: 17,61 mq
• Camera 3: 8,82 mq
• Disimpegno: 8,08 mq
• Terrazzo: 8,91 mq
<input type="checkbox"/> <b>Superficie utile netta interna: 162,69 mq</b>
<input type="checkbox"/> <b>Superficie lorda: 217,88 mq</b>
<input type="checkbox"/> <b>Superficie terrazzi: 24,24 mq</b>



Nella valutazione di questo bene si è tenuto conto delle condizioni intrinseche proprie dell'immobile (la superficie, le condizioni strutturali, la tipologia costruttiva, la vetustà, i materiali e le finiture), delle caratteristiche intrinseche posizionali (l'ubicazione, la salubrità della zona, la presenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria), ed infine delle caratteristiche estrinseche (l'orientamento, gli affacci liberi e la luminosità).

Per stabilire una media dei prezzi di vendita di beni analoghi sono stati reperiti i dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del territorio (OMI-Osservatorio Mercato Immobiliare) relativo al secondo semestre del 2022 (**ALLEGATO 13**).

In base ai dati raccolti, considerando che i valori sono riferiti a uno stato conservativo normale, a parere del sottoscritto il valore capitale unitario (o valore di mercato) all'attualità per l'immobile pignorato è pari a **765 €/mq**, tenendo presente le caratteristiche complessive dell'immobile.

Per il calcolo della superficie commerciale (**Sc**) si considera la Superficie lorda (**Sl**) dell'appartamento piu' gli accessori (terrazze, rimesse, ecc) calcolati in quota parte:

$$Sc = Sl + xA + xB + yB + zC + \dots$$

dove

**Sl:** è la superficie lorda dell'immobile (somma delle superficie calpestabili, inclusi i tramezzi, piu' i muri perimetrali e la metà dei muri di confine);

**x,y,z:** sono i coefficienti moltiplicatori degli accessori, secondo quanto indicato dal DPR 138/98 e secondo le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" emesso dall'Agenzia del Territorio;

**A,B,C..** sono le superfici dei locali accessori.



La superficie commerciale dell'immobile è di seguito riportata:

Fabbricato	Superficie Lorda	Coefficienti	Superficie Ragg
Piano Interrato -Terra - Primo	217,88	1	217,44
Terrazzi	24,24	0,30	7,27
		<b>Totale Sup. Lorda</b>	<b>224,71 mq</b>

Il valore piu' probabile di mercato dell'immobile ubicato nel Comune di Bisignano in Contrada Vritta e distinto in Catasto al Foglio 64 particella 396 sub.1 è pari a:



**Valore totale = Valore capitale unitario x Superficie Commerciale**

$$\text{Valore Totale} = 765,00 \text{ €/mq} \times 224,71 \text{ mq} = \text{€ } 171.903,15$$

Il valore più probabile di mercato del cespite è di € € 171.903,15 (diconsi euro centosettantunomilanovecentotre/15 cent).

La correzione della stima per come richiesto, viene calcolata mediante l'abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra gli oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anzichè su quello relativo ai valori catastali, oltre che per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Quindi:

<b>Superficie Commerciale</b> 224,71 mq	<b>Valore capitale unitario</b> 765 €/mq	<b>Valore totale</b> € 171.903,15
		<b>Decurtazione del 15%</b>
		<b>€ 146.117,67</b> <b>Valore di vendita</b>

Considerando che tale valore è attribuito sulla scorte dell'esperienza professionale, in aggiunta anche alle osservazioni sulle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato, appare congruo applicare le seguenti detrazioni:

- 1. Detrazione per presentazione Pratica Catastale € 2.150,00;**
- 2. Spese per demolizione e messa in ripristino parti abusive € 3.500,00;**
- 3. Spese per Sanatoria con pagamento sanzione pecuniaria € 32.240,00.**

**10° Quesito:**

*"...provveda l'esperto...10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e*



*procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;”*

### **Risposta al 10° Quesito:**

Si rimanda alla Risposta al 1° Quesito.

### **11° Quesito:**

*“...provveda l’esperto...11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l’indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all’esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l’eventuale disdetta, l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell’esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell’acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l’importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;”*

### **Risposta al 11° Quesito:**

Il fabbricato oggetto del procedimento (censito al N.C.E.U. del Comune di Bisignano (CS) al foglio 64, particella 396 sub 1 è di proprietà del Sig. [REDACTED] per come riportato sull’atto di compravendita. Attualmente l’immobile è occupato ed utilizzato dalla coniuge e dalla figlia. Non sono stati forniti altri titoli legittimanti l’occupazione dell’immobile. Inoltre dalle indagini effettuate presso l’Agenzia delle Entrate di Cosenza Ufficio del registro atti privati, non è emersa l’esistenza di alcun contratto di locazione stipulato dal debitore.

### **12° Quesito:**

*“...provveda l’esperto...12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;”*

### **Risposta al 12° Quesito:**

I beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

**13° Quesito:**

*“...provveda l'esperto...13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;*

**Risposta al 13° Quesito:**

Si vedano gli **ALLEGATI 10-11**.

**14° Quesito:**

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

**Risposta al 14° Quesito:**

Si veda l'**ALLEGATO 14**.

**15° Quesito:**

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

**Risposta al 15° Quesito:**

Si veda **ALLEGATO 15**.



**Altilia, li 27 Giugno 2023**

**IL CTU**

**Ing. Ercole Gallucci**

