

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Giudice: Dott.ssa Assunta GIOIA

C.T.U

Ing. Vittorio GAGLIARDI

RELAZIONE DELLA CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

PROCEDURA N. 97/2024

SPV PROJECT 1804 S.R.L.
C/



IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Dicembre 2024

Ing. Vittorio GAGLIARDI

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Data, Timbro, Firma

1	PREMESSA	4
2	SOPRALLUOGHI E INDAGINI	12
3	RISPOSTA AL QUESITO N°1	14
4	RISPOSTA AL QUESITO N°2	14
5	RISPOSTA AL QUESITO N°3	15
6	RISPOSTA AL QUESITO N°4	15
6.1	Ubicazione	15
6.2	Caratteri generali e tipologici dell'area	16
6.3	Bene Immobile	16
6.4	Calcolo della superficie	20
7	RISPOSTA AL QUESITO N°5	21
7.1	Identificazione Catastale	21
7.2	Confini	21
7.3	Natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile	22
8	RISPOSTA AL QUESITO N°6	22
9	RISPOSTA AL QUESITO N°7	23
10	RISPOSTA AL QUESITO N°8	26
11	RISPOSTA AL QUESITO N°9	29
12	RISPOSTA AL QUESITO N°10	29
13	RISPOSTA AL QUESITO N°11	29
14	RISPOSTA AL QUESITO N°12	30
15	RISPOSTA AL QUESITO N°13	30
16	RISPOSTA AL QUESITO N°13 BIS	30
17	RISPOSTA AL QUESITO N°14	31
18	RISPOSTA AL QUESITO N°15	33
19	CONCLUSIONI	36

ELENCO ALLEGATI

- ALLEGATO N. 1:** Verbale di sopralluogo del 18/10/2024 e del 29/11/2024;
- ALLEGATO N. 2:** Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipotecario Ventennale;
- ALLEGATO N. 3:** Visure Conservatoria Registri Immobiliari di Cosenza;
- ALLEGATO N. 4:** Estratto C.T.R. Regione Calabria (Elemento 559111);
- ALLEGATO N. 5:** OrtoFoto Colore 2012 - Inquadramento generale (Fonte: Portale Cartografico Nazionale);
- ALLEGATO N. 6:** OrtoFoto Colore 2012 / Cartografia Catastale - Inquadramento generale (Fonte: Portale Cartografico Nazionale e Agenzia delle Entrate);
- ALLEGATO N. 7:** Visure Catastali / Estratto di Mappa / Elaborato Planimetrico;
- ALLEGATO N. 8:** Richiesta accesso atti amministrativi del 28/09/2024 al Comune di Carolei (CS);
- ALLEGATO N. 9:** Richiesta "Certificati di Residenza" del 25/10/2024 al Comune di Carolei (CS);
- ALLEGATO N. 10:** "Certificati di Residenza" rilasciati dal Comune di Carolei (CS) – Ufficio Anagrafe in data 05/11/2024 a mezzo PEC (Identificativo messaggio: opec210312.20241105104426.57757.127.1.52@pec.aruba.it);
- ALLEGATO N. 11:** Documentazione rilasciata dall'Ufficio Settore Tecnico - Comune di Carolei (CS) in data 09/12/2024 a mezzo PEC (Identificativo messaggio: opec210312.20241209155754.25662.940.1.57@pec.aruba.it);
- ALLEGATO N. 12:** Dichiarazione in merito al "Certificato di Destinazione Urbanistica" rilasciata dall'Ufficio Settore Tecnico - Comune di Carolei (CS) in data 09/12/2024 a mezzo PEC (Identificativo messaggio: opec210312.20241209155754.25662.940.1.57@pec.aruba.it);

ALLEGATO N. 13: Copia Atto notarile pubblico di COMPRAVENDITA a rogito del Dott. Falsetti Francesco, Notaio in Cosenza, del 27/07/1992 Repertorio N. 10188, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di COSENZA in data 07/08/1992 con Reg. Gen. N. 17683 e Reg. Part. N. 14959;

ALLEGATO N. 14: Quotazioni Immobiliari – Anno 2024/Semestre I;

ALLEGATO N. 15: Documentazione Fotografica (N. 46 Foto);

ALLEGATO N. 16: Rilievo Planimetrico;

ALLEGATO N. 17: Documentazione fornita dal Sig. [REDACTED]



TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
Giudice: Dott. Ssa Assunta GIOIA

PROC. N. 197/2024: ("SPV PROJECT 1804 S.R.L." - [REDACTED])
[REDACTED]



1 PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Vittorio GAGLIARDI con studio in Cosenza, in Viale della Repubblica N. 77, iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Cosenza al N. 2453 dal febbraio 1998 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Cosenza al N. 2790 dal 20/04/1998, in data 24/09/2024 tramite Portale Servizi Telematici ha accettato l'incarico e prestato giuramento di rito per l'espletamento dell'incarico di esperto stimatore per la procedura N. 97/2024.

Nel particolare, il giudice dell'esecuzione ha affidato l'incarico ponendo i 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;

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;

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;

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 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).

Il procedimento riguarda un atto di pignoramento immobiliare, depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Cosenza il 27/05/2024 Rep. 1682 e trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Cosenza in data 20/06/2024 al N. 15589 di R.P. ed al

N. 18848 di R.G., in danno della Sig.ra [REDACTED]

Il bene interessato dal suddetto atto di pignoramento è un immobile sito nel Comune di CAROLEI (CS), ed identificato dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Cosenza nel N.C.E.U. (Catasto Fabbricati) con Foglio N. 1, P.Illa N. 144, Sub 1 sito in Loc. "VADUE".

2 SOPRALLUOGHI E INDAGINI

Innanzitutto è stata verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c., successivamente sono stati effettuati una serie di indagini presso i competenti uffici pubblici e alcuni sopralluoghi finalizzati al rilievo e alle valutazioni dei beni oggetto del pignoramento.

Più precisamente, il sottoscritto si è recato:

- il **16/10/2024** presso il bene oggetto di pignoramento per una ricognizione generale dei luoghi;
- il **18/10/2024** presso l'Ufficio Settore Tecnico - Comune di Carolei (CS) per una valutazione della richiesta di accesso alla documentazione tecnica (concessione edilizia, certificato di abitabilità e/o agibilità, elaborati di progetto, ecc.) relativa all'immobile oggetto del pignoramento ed inoltrata dal sottoscritto (a mezzo PEC) in data 28/09/2024;
- il **18/10/2024** previa convocazione delle parti, è stato programmato il sopralluogo per l'ispezione ed il rilievo dell'immobile oggetto di pignoramento.

Il “Verbale di Sopralluogo” è fornito in Allegato N. 1. In tale occasione, il Sig.

[REDACTED] ha motivato l'impossibilità di poter accedere all'immobile ed è stato necessario, di conseguenza, programmare un secondo sopralluogo.

La Sig.ra [REDACTED] sono stati avvisati/convocati dal sottoscritto rispettivamente con raccomandata A/R N. 13181143773 del 04/10/2024 e con raccomandata A/R N. 13181143772 del 04/10/2024. Le suddette raccomandate A/R, mai ritirate, dopo il periodo di

giacenza sono state restituite al mittente;

- il **29/11/2024** è stato effettuato un ulteriore sopralluogo per l'ispezione ed il rilievo dell'immobile oggetto di pignoramento. Il “Verbale di Sopralluogo” è fornito in Allegato N. 1 e la relativa “Documentazione Fotografica” in Allegato N. 15. La Sig.ra [REDACTED] sono stati avvisati/convocati dal sottoscritto rispettivamente con raccomandata A/R N. 13181143774 del 12/11/2024 e con raccomandata A/R N. 13181143775 del 12/11/2024. Le suddette raccomandate A/R, mai ritirate, dopo il periodo di giacenza sono state restituite al mittente;

- il **06/12/2024** presso l'Ufficio Settore Tecnico - Comune di Carolei (CS) per un esame della documentazione tecnica (concessione edilizia, certificato di abitabilità e/o agibilità, elaborati di progetto, ecc.) relativa all'immobile oggetto del pignoramento;

In relazione all'incarico affidatomi, il sottoscritto Ing. Vittorio GAGLIARDI, assolve il mandato conferitogli fornendo per i quesiti posti dalla S.V.Ill.ma, le risposte riportate nelle sezioni successive.

3 RISPOSTA AL QUESITO N°1

E' stata verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c. attraverso il CERTIFICATO NOTARILE ATTESTANTE LE RISULTANZE DELLE VISURE CATASTALI E DEI REGISTRI IMMOBILIARI e rilasciato dal Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, in data 15/07/2024 (Allegato N. 2). Il sottoscritto ha in ogni caso provveduto ad effettuare ispezioni ipotecarie presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza nel ventennio antecedente la data del pignoramento immobiliare (Allegato N. 3).

4 RISPOSTA AL QUESITO N°2

Il bene immobiliare risulta pervenuto alla Sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] in virtù di Atto notarile pubblico di COMPRAVENDITA a rogito del Dott. Falsetti Francesco, Notaio in Cosenza, del 27/07/1992 Repertorio N. 10188, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di COSENZA in data 07/08/1992 con Reg. Gen. N. 17683 e Reg. Part. N. 14959.

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza risulta che, nel ventennio antecedente la data del pignoramento immobiliare, sui tutti i beni immobiliari oggetto di pignoramento gravano le seguenti formalità:

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. TRASCRIZIONE del 12/08/2010 - Registro Particolare 18410

Registro Generale 26459 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1328 del 18/07/2010;

- IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO. ISCRIZIONE del 27/07/2012 - Registro Particolare 1698 Registro Generale 19164 Pubblico ufficiale FALSETTI FRANCESCO Repertorio 10231/1992 del 04/08/1992 (Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1569 del 1992);
- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. TRASCRIZIONE del 20/06/2024 - Registro Particolare 15589 Registro Generale 18848, Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1682/2024 del 27/05/2024;

Per la descrizione dei gravami ricadenti sul bene oggetto di perizia si rimanda alle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari riportate in Allegato N. 3 a tutto il 18/01/2025.

5 RISPOSTA AL QUESITO N°3

Si rimanda all'Allegato N. 7, per le "Visure Catastali" e all'Allegato N. 12 per la dichiarazione in merito al "Certificato di Destinazione Urbanistica" rilasciata dall'Ufficio Settore Tecnico del Comune di Carolei (CS) in data 09/12/2024.

6 RISPOSTA AL QUESITO N°4

6.1 Ubicazione

Il bene immobiliare oggetto di perizia è localizzato in Loc. "Vadue" nel Comune di Carolei (CS) a quota di circa 350 m s.l.m.. La Loc. "Vadue" è posizionata a Nord

rispetto al centro del Comune di Carolei dal quale dista circa 4,0 Km ed è raggiungibile attraverso la S.P. 257. La zona, il cui contesto è essenzialmente residenziale, risulta servita da poche attività commerciali nelle immediate vicinanze. Anche scuole, strutture sanitarie ed uffici pubblici non risultano immediatamente raggiungibili.

Dalla Loc. "Vadue", attraverso la S.P. 257 è possibile raggiungere la città di Cosenza dalla quale dista circa 5,0 km in direzione NORD-EST. Analogamente, sono facilmente raggiungibili anche il Comune di Mendicino (CS) distante circa 6,0 km in direzione OVEST ed il Comune di Laurignano (CS) distante circa 4,0 Km in direzione EST.

Per l'inquadramento generale dei luoghi si rimanda agli Allegati N. 4, N. 5 e N. 6.

6.2 Caratteri generali e tipologici dell'area

L'area, che ospita il bene immobiliare oggetto di perizia, è ubicata come già indicato in Loc. "Vadue" nel Comune di Carolei (CS) a quota di circa 350 m s.l.m. e risulta adiacente e prossima alla S.P. 257 nonché in posizione panoramica rispetto al contesto circostante con particolare riferimento al versante posto ad Est.

Per ulteriori approfondimenti e comprensione dello stato dei luoghi, si rimanda all'Allegato N. 7 per le "Visure Catastali" e all'Allegato N. 15 per la "Documentazione Fotografica".

6.3 Bene Immobile

E' sito nel Comune di CAROLEI (CS) ed è identificato dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Cosenza nel N.C.E.U. (Catasto Fabbricati) con Foglio N. 1,

P.Ila N. 144, Sub 1 sito in Loc. "VADUE".

L'immobile è posizionato al Piano Terra/Seminterrato di un fabbricato, con strutture portanti in c.a., adibito a civile abitazione che si sviluppa su tre piani abitativi: Piano Terra, Piano Primo e Piano Secondo e con copertura a N. 2 falde. All'area di pertinenza del fabbricato si accede tramite breve rampa direttamente dalla S.P. 257. Al bene immobile, oggetto di perizia, si accede tramite un breve vialetto a destra del fabbricato che presenta un cancelletto in legno che lo separa dalla corte del fabbricato stesso. Al bene immobile, oggetto di perizia, è garantito l'utilizzo di un posto auto all'esterno del fabbricato come riportato nell'atto di compravendita (Allegato N. 13). Lo stesso atto di compravendita riporta, nella disponibilità dell'immobile, "una porzione di terreno nella parte posteriore del fabbricato della misura di 6,50 x 4 (sei e cinquanta per quattro), da adibire esclusivamente ad uso giardino-terrazza a spese degli acquirenti con accesso dalla stanza da letto." La suddetta porzione di terreno, a seguito di sopralluogo del sottoscritto, risulta invece delimitata da muri (uno dei quali appartiene all'immobile oggetto di perizia) e da solaio e, presenta un accesso dall'esterno. L'aumento di volumetria, ai fini urbanistici, non risulta riportato nella documentazione ricevuta dall'Ufficio Settore Tecnico del Comune di Carolei (CS) (Allegato N. 11) e presumibilmente l'intervento è stato realizzato in un fase successiva (almeno rispetto alla data dell'atto di compravendita) e senza titolo autorizzativo.

L'immobile, che ha altezza interna pari a circa 3,00 m, presenta una superficie calpestabile interna complessiva pari a circa 130,0 mq distribuita come di seguito indicato:

- ✓ Ingresso/Disimpegno/Corridoio: 17,00 mq;



- ✓ Cucina (abitabile): 12,60 mq;
- ✓ Bagno N. 1: 3,00 mq;
- ✓ Bagno N. 2: 6,40 mq;
- ✓ Letto 1: 11,20 mq;
- ✓ Letto 2: 15,80 mq;
- ✓ Letto 3: 15,50 mq;
- ✓ Salone: 36,50 mq;



- ✓ Balcone 1: 5,70 mq;
- ✓ Balcone 2: 5,70 mq;



L'ingresso principale dell'immobile è posto sul lato Nord-Ovest del fabbricato.

Il fabbricato risulta realizzato a seguito di N.O. del Genio Civile di Cosenza N. 10431 del 08/05/1972 e di "Licenza di Costruzione Edilizia" N. 5 del 1972 rilasciata dal Sindaco del Comune di Carolei.



A seguito della suddetta "Licenza di Costruzione Edilizia" risulta rilasciato il "Certificato d'Uso" del fabbricato dal Prefetto della Provincia di Cosenza i data 15/07/1980.



Per ogni ulteriore dettaglio si rimanda all'Allegato N. 11.

La Superficie Commerciale (Sc) complessiva, ovvero compreso anche l'ingombro dei muri perimetrali e di quelli interni, risulta pari a circa 154,0 mq comprensiva delle aree scoperte. Per la distribuzione degli spazi interni e per le destinazioni d'uso dei singoli vani si rimanda al "Rilievo Planimetrico" (Allegato N. 16).



L'immobile ispezionato è risultato essere in sufficiente stato di conservazione. Gli interni hanno un grado di rifinitura adeguato e risultano in discreto stato gli infissi



interni (in legno) ed esterni (in legno), sanitari bagni, cucina, salone e gli impianti idrici ed elettrici. L'immobile risulta dotato inoltre di impianto TV, di impianto di riscaldamento autonomo alimentato con radiatori in ghisa, condizionatori e stufa a legna (dove presenti). La caldaia esterna, posizionata su uno dei due balconi, al momento non risulta funzionante. La produzione di acqua calda sanitaria, almeno in uno dei N. 2 bagni, è garantita dalla presenza di uno scaldabagno elettrico. Le rifiniture generali dell'immobile sono adeguate alla destinazione dello stesso. Dalla porta di ingresso si accede, mediante un disimpegno/corridoio, alla cucina abitabile ed al salone costituito da un ambiente ampio e luminoso entrambi posizionati a sinistra rispetto alla porta di ingresso. A destra della porta di ingresso sono posizionati i N. 3 vani adibiti a camere da letto. I N. 2 bagni sono invece posizionati in prossimità della porta di ingresso ed in fondo al suddetto disimpegno/corridoio. In entrambi i bagni le pareti presentano per l'intera altezza un rivestimento in piastrelle di ceramica di dimensioni 20x20 cm e di tipologia simile a quello dei pavimenti. Entrambi i bagni sono provvisti di aerazione naturale.

Dal salone e dalla cucina è possibile accedere ai N. 2 balconi esistenti e posizionati sul lato Nord-Est del fabbricato. La qualità delle rifiniture e dei materiali del resto dell'immobile è confrontabile con quella del salone e della cucina. I pavimenti, di tipologia diversa, presentano dimensioni di circa 25x25 cm.

Le soglie ed i davanzali, relativamente all'intero immobile, sono in marmo. Inoltre, pareti e soffitti risultano tinteggiati con pittura lavabile.

L'immobile, al Piano Terra/Seminterrato del fabbricato, presenta in più punti evidenti fenomeni di umidità.

E' parere del sottoscritto che l'attuale categoria catastale dell'appartamento, "A/2 - Abitazioni di tipo civile", sia corrispondente ed adeguata al livello di rifiniture e materiali riscontrati in fase di sopralluogo.

Per ulteriori approfondimenti e comprensione dello stato dei luoghi, si rimanda all'Allegato N. 7 per le "Visure Catastali" e all'Allegato N. 15 per la "Documentazione Fotografica".

Per ogni eventuale difformità rispetto alla "Planimetria Catastale" in atti e/o rispetto agli elaborati relativi al titolo edilizio si rimanda al "Paragrafo 8 – Risposta al Quesito N. 6".

6.4 Calcolo della superficie

Per la determinazione della "Superficie Commerciale" sono stati utilizzati i criteri indicati nel D.P.R. N. 138/98 - *"Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della legge 23 dicembre 1996, N. 662, Allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria"* nonché nel "Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE" dell'Agenzia delle Entrate.

Attualmente la "Superficie Commerciale" è comunque assimilata alla "Superficie Catastale" dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) sulla base delle indicazioni del D.P.R. N. 138/98 e, dal 09/11/2015 la superficie catastale degli immobili di tipo A, B e C è consultabile attraverso visura catastale.

Per il bene immobiliare oggetto di stima, a seguito di sopralluogo e rilievo effettuato, si riporta quanto determinato relativamente alla "Superficie Commerciale":

BENE IMMOBILE (Foglio N. 1, P.Illa N. 144, Sub 1)	Superficie Commerciale/Catastale
Superficie Totale [mq]	154,00

E' parere del sottoscritto che la "Superficie Commerciale/Catastale" indicata nella visura castale (Allegato N. 7) e pari a 145,0 mq risulti leggermente sottostimata rispetto allo stato dei luoghi e con i rilievi effettuati.

Per ogni eventuale difformità rispetto alla "Planimetria Catastale" in atti e/o rispetto agli elaborati relativi al titolo edilizio si rimanda al "Paragrafo 8 – Risposta al Quesito N. 6".

7 RISPOSTA AL QUESITO N°5

7.1 Identificazione Catastale

Il bene immobile risulta censito nel N.C.E.U. (Catasto Fabbricati) del Comune di Carolei (CS) con i seguenti dati catastali:

- Foglio N. 1, P.Illa N. 144, Sub 1, Categoria A/2, Loc. "VADUE", Piano Terra, Consistenza: 6,5 vani;

I dati catastali (Allegato N. 7) corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

7.2 Confini

E' confinate (Allegato N. 7):

- ✓ Superiormente con immobile che risulta identificato dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza nel N.C.E.U. (Catasto Fabbricati) del Comune di Carolei (CS) con il Foglio N. 1, P.III N. 144 e Sub. 2 (Appartamento al Piano Primo);
- ✓ A Nord con vialetto di accesso all'immobile;
- ✓ A Est e a Sud con corte del fabbricato;
- ✓ A Ovest con terrapieno e corte del fabbricato;

7.3 Natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile

Con riferimento al bene immobiliare, di seguito si riporta la proprietà ed il relativo titolo:

Immobile	Proprietà	Titolo
(Foglio N. 1, P.III N. 144, Sub. 1)	(Diritto di: Proprietà per ½) (Diritto di: Proprietà per ½)	Atto notarile pubblico di COMPRAVENDITA a rogito del Dott. Falsetti Francesco, Notaio in Cosenza, del 27/07/1992 Repertorio N. 10188, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di COSENZA in data 07/08/1992 con Reg. Gen. N. 17683 e Reg. Part. N. 14959

Il titolo che legittima la proprietà, per il bene oggetto di perizia, ha data anteriore a quella del pignoramento.

8 RISPOSTA AL QUESITO N°6

Dall'esito dei sopralluoghi effettuati le superfici e la distribuzione degli spazi interni, relativamente all'immobile oggetto di perizia, risultano essenzialmente

conformi rispetto a quelle indicate dalla "Planimetria Catastale" in atti e risalente al 1980 (Allegato N. 7) e nella quale è però assente la destinazione d'uso di diversi vani.

E' parere del sottoscritto che la "Superficie Commerciale" (Sc), come già indicato, pari a 145,0 mq (Allegato N. 7) non sia quindi coerente con lo stato dei luoghi proprio per la non conformità tra le reali destinazioni d'uso dei vani con quelle indicate nella "Planimetria Catastale" in atti e quindi risulti leggermente sottostimata.

Il sottoscritto ha provveduto al rilievo dell'immobile ed ha stimato una "Superficie Commerciale" (Sc) pari a circa 154,0 mq. Potrebbe essere opportuno/necessario procedere con l'aggiornamento della "Planimetria Catastale", a seguito di ulteriore e dedicato sopralluogo, con conseguente e probabile aumento della rendita catastale ma, esclusivamente dopo ulteriore sopralluogo.

Il sottoscritto quantifica in via sommaria il costo per l'aggiornamento della "Planimetria Catastale", limitatamente alla sola procedura DOCFA, in Euro 750.00 (settecentocinquanta) oltre I.V.A. ed oneri previdenziali previsti per Legge. La suddetta stima sarà eventualmente aggiornata solo al completamento della procedura DOCFA.

9 RISPOSTA AL QUESITO N°7

Il bene oggetto di pignoramento risulta su area ricadente in "Zona B - Zona Residenziale di Completamento" in base al vigente Piano di Fabbricazione del Comune di Carolei (CS) approvato con D.P.G.R. N.1671 del 18.10.90. Si riporta di seguito un estratto delle N.T.A. (Fonte: <https://carolei.geo-portale.it/>): **"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**.

a. **ZONA Bt**

1. indice di fabbricabilità fondiaria $I_f = 0,0 \text{ mc/mq}$
2. altezza massima $H = 10,50 \text{ ml}$

b. **ZONA B**

1. indice di fabbricabilità fondiaria $I_f = 1,0 \text{ mc/mq}$
2. altezza massima $H = 10,50 \text{ ml}$

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

- parcheggi $P_e = \text{mq } 10/100 \text{ mc}$
- parcheggi pubblici $P_u = 3\% \text{ di } S_f$
- $D_s \text{ minimo} = \text{ml. } 6,00$

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".

La Conferenza Istituzionale Permanente dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale, con propria Deliberazione N. 2 del 24 ottobre 2024, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale - Serie Generale 267 del 14 novembre 2024, ha adottato, ai sensi degli artt. 66, 67 e 68 del D.Lgs.152/06 e ss.mm. e ii., il "Progetto di Piano Stralcio di Bacino del Distretto Idrografico dell'Appennino Meridionale per l'Assetto, la Mitigazione e la Gestione del rischio da Alluvioni – Calabria/Lao (PSdGDAM-RisAI-Cal/L) e delle correlate Misure di Salvaguardia." Tale atto determina la decadenza del "Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni - (PGRA)" e l'adozione delle misure di salvaguardia per tutte le aree interessate dal PSdGDAM-RisAI-Cal/L e ricadenti all'interno del Territorio Comunale. Di conseguenza (Allegato N. 12) il Comune di Carolei non può, in questa fase, rilasciare il "Certificato di Destinazione Urbanistica" in attesa di eventuali osservazioni da inoltrate nei 30

giorni seguenti la scadenza del periodo di consultazione (quindi a far data dal 16/12/2024) all'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale.

Il sottoscritto ha in ogni caso provveduto alla consultazione del Geoportale del Comune di Carolei (<https://carolei.geo-portale.it/>) e l'area che ospita il bene oggetto di perizia non risulta interessata da:

- Vincolo idrogeologico Forestale;
- P.A.I. (Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico) della Regione Calabria;
- Vincolo Paesaggistico;
- P.G.R.A. (Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni) Autorità di bacino distrettuale dell'Appennino Meridionale;

Naturalmente, per quanto sopra esposto, la suddetta consultazione non ha carattere di ufficialità.

10. RISPOSTA AL QUESITO N°8

Per il bene immobiliare oggetto di stima, il sottoscritto ha inoltrato richiesta (Allegato N. 8) di accesso ai documenti amministrativi contenuti nelle relative pratiche edilizie (Licenze/Concessioni Edilizie, Licenze/Concessioni Edilizie di eventuali varianti, Certificato/Permesso Abitabilità/Agibilità, D.I.A./S.C.I.A., Condono, Certificato di Destinazione Urbanistica, Ecc..) all' Ufficio Settore Tecnico del Comune di Carolei (CS) mediante PEC in data 28/09/2024. Attraverso la suddetta richiesta, al fine di identificare l'immobile, il sottoscritto ha fornito all' Ufficio Settore Tecnico del Comune di Carolei (CS):

- ✓ Identificativi catastali;

- ✓ Estratto di mappa;
- ✓ Visure storiche;
- ✓ Estremi dell'attuale proprietà;

Il fabbricato, che ospita l'immobile oggetto di perizia, risulta realizzato a seguito di N.O. del Genio Civile di Cosenza N. 10431 del 08/05/1972 e di "Licenza di Costruzione Edilizia" N. 5 del 1972 rilasciata dal Sindaco del Comune di Carolei (Allegato N. 11).

A seguito della suddetta "Licenza di Costruzione Edilizia" risulta rilasciato il "Certificato d'Uso" del fabbricato dal Prefetto della Provincia di Cosenza i data 15/07/1980 (Allegato N. 11).

Il fabbricato, che ospita l'immobile oggetto di perizia, presenta difformità rispetto agli elaborati allegati alla "Licenza di Costruzione Edilizia" N. 5 del 1972 rilasciata dal Sindaco del Comune di Carolei.

In particolare:

- Il fabbricato, in progetto, prevedeva N. 2 piani ("Piano Rialzato" e "Piano Primo") con destinazione residenziale e N. 1 piano ("Piano Seminterrato") adibito parzialmente a garage e con altezza pari a 2,0 m;
- Il fabbricato, attualmente, presenta invece N. 3 piani ("Piano Terra/Seminterrato", "Piano Primo" e "Piano Secondo") con destinazione residenziale. Il "Piano Terra/Seminterrato", con altezza pari a circa 3,0 m, è proprio l'immobile oggetto di perizia;

A seguito della suddetta “Licenza di Costruzione Edilizia” N. 5 del 1972 non risulta presentata, nelle modalità previste dalle Norme e Leggi di riferimento, alcuna pratica edilizia in variante rispetto al suddetto titolo autorizzativo.

Di conseguenza, a seguito dei sopralluoghi effettuati e sulla base della documentazione ricevuta dall’Ufficio Settore Tecnico del Comune di Carolei (CS), le superfici e la distribuzione degli spazi interni relativamente all’immobile oggetto di perizia non risultano conformi con quanto previsto dalla “Licenza di Costruzione Edilizia” N. 5 del 1972 che prevedeva il “Piano Seminterrato” adibito parzialmente a garage e con altezza pari a 2,0 m in alternativa ai 3,00 m rilevati.

La possibilità di procedere con intervento in sanatoria, ai sensi dell’articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 06/06/2001 N. 380 come modificato dal D. L. N. 69 del 2024 convertito dalla legge N. 105 del 2024, non è facilmente verificabile in quanto le difformità riguardano l’intero fabbricato (che ospita il bene oggetto di perizia) che presenta N. 3 piani (“Piano Terra/Seminterrato”, “Piano Primo” e “Piano Secondo”) con destinazione residenziale in alternativa ai N. 2 piani (“Piano Rialzato” e “Piano Primo”) con destinazione residenziale e N. 1 piano (“Piano Seminterrato”) adibito parzialmente a garage previsti dalla “Licenza di Costruzione Edilizia” N. 5 del 1972. Il fabbricato presenta difformità che possono inquadrarsi come rientranti nelle “variazioni essenziali” (modifica della destinazione d’uso, aumento di volumetria) di cui all’articolo N. 32 del D.P.R. 380/2001 ed eventualmente sanabili con la richiesta di un nuovo titolo autorizzativo in sanatoria (“Permesso di Costruire” o “S.C.I.A. alternativa al P.d.C.”) e che può usufruire delle semplificazioni introdotte dal D. L. N. 69 del 2024 convertito dalla legge N. 105 del 2024. Il costo del nuovo titolo autorizzativo in sanatoria, non facilmente

quantificabile in quanto da riferire all'intero fabbricato e ad immobili non oggetto di perizia, è quantificabile presumibilmente in Euro 11.500,00 (undicimilacinquecento) oltre I.V.A. ed oneri previdenziali previsti per Legge. Si precisa che quanto sopra è esclusivamente una stima in quanto, eventuali ulteriori difformità riscontrabili, a seguito di sopralluogo e rilievo, ai restanti piani dello stesso fabbricato non sono oggetto della presente perizia. A seguito dell'acquisizione del suddetto titolo autorizzativo in sanatoria è necessario procedere con la S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità), da riferire all'intero fabbricato, ed il cui costo è quantificabile presumibilmente in Euro 2.500,00 (duemilacinquecento) oltre I.V.A. ed oneri previdenziali previsti per Legge.

11 RISPOSTA AL QUESITO N°9

La possibilità di vendita del bene pignorato per lotti separati, in funzione delle caratteristiche planimetriche, di esposizione e di accessibilità, non è praticabile a giudizio del sottoscritto.

12 RISPOSTA AL QUESITO N°10

L'immobile oggetto di stima non risulta pignorati solo *pro quota* e, risulta posseduto dalla Sig.ra [REDACTED] (Diritto di: Proprietà per ½) e dal Sig. [REDACTED] (Diritto di: Proprietà per ½).

13 RISPOSTA AL QUESITO N°11

Dalle indagini eseguite non sono stati rinvenuti contratti di locazione registrati per il bene oggetto di stima. Inoltre, come dichiarato dal Sig. [REDACTED] in occasione del sopralluogo del 29/11/2024, l'immobile oggetto di perizia risulta

abitazione di residenza per il proprio nucleo familiare.

E' da evidenziare che in occasione del primo sopralluogo, eseguito in data 28/10/2024, il Sig. [REDACTED] aveva fornito una diversa dichiarazione (Allegato N. 1) ed aveva motivato altresì l'impossibilità di poter accedere all'immobile. Di conseguenza, la necessità di programmare un secondo sopralluogo.

Si rimanda all'Allegato N. 17 per la documentazione trasmessa dal Sig. [REDACTED]

[REDACTED] attestante lo stato di salute della Sig.ra [REDACTED]

14 RISPOSTA AL QUESITO N°12

Non applicabile.

15 RISPOSTA AL QUESITO N°13

Dalle indagini eseguite, non sono stati rinvenuti;

- ✓ vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
- ✓ diritti demaniali o usi civici;

Il Sig. [REDACTED] durante il sopralluogo del 29/11/2024, ha confermato la mancanza di vincoli o oneri di natura condominiale.

Si ribadisce, come ricordato al Paragrafo N. 9, che (Allegato N. 12) il Comune di Carolei non può, in questa fase, rilasciare il "Certificato di Destinazione Urbanistica" per l'adozione delle misure di salvaguardia per tutte le aree interessate dal PSdGDAM-RisAl-Cal/L e ricadenti all'interno del Territorio Comunale.

16 RISPOSTA AL QUESITO N°13 BIS

Non applicabile.

17 RISPOSTA AL QUESITO N°14

Relativamente al bene immobiliare oggetto del pignoramento, al fine di valutare il più probabile valore di mercato “Vpp” il sottoscritto ha utilizzato il metodo di stima sintetico-comparativo.

Con questo metodo si è individuato il valore del costo medio unitario del parametro più usato, praticato nel mercato locale e riferito ad immobili di medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Tale parametro, per tener conto di eventuali particolarità (comodi o scomodi) è stato poi moltiplicato per un coefficiente di merito.

Atteso quanto sopra, in considerazione che il più probabile valore di mercato (Vpp) altro non è che il valore nominale (Vn) arrotondato – per eccesso o per difetto – ad 1,0 Euro, questo è determinato attraverso la relazione

$$Vn = Cp \times Sc \times Cm$$

dove:

- Cp: costo del parametro più usato;
- Sc: superficie commerciale dell'immobile stimata sulla base delle indicazioni del P.R. n 138/98;
- Cm: coefficiente di merito;

Il parametro più usato per la compravendita di tali tipi di immobili è il metro quadrato (mq) il cui costo medio, per immobili di paragonabili caratteristiche, da indagini eseguite in loco, è stato quantificato in **850,00 Euro** al mq riferito alla superficie commerciale.

L'entità del costo medio al metro quadrato è stata confrontata e validata attraverso la consultazione delle quotazioni immobiliari fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (<http://www.agenziaentrate.gov.it/>) e riferite all'ultimo semestre pubblicato (I° Semestre 2024) (Allegato N. 14).

Tale consultazione, con riferimento ai seguenti parametri:

Provincia: COSENZA
 Comune: CAROLEI
 Semestre: 1 - 2024
 Fascia/zona: Suburbana/SUBURBANA – LOCALITA' VADUE
 Destinazione: Residenziale

ha fornito il seguente valore di mercato (riferito alla superficie catastale):

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	750	1100	L
Box	NORMALE	470	670	L
Ville e Villini	NORMALE	810	1200	L

Per quanto riguarda invece la determinazione del coefficiente di merito, sulla base delle considerazioni riportate, è stato attribuito un punteggio pari a 0,80. Sulla base di quanto esposto, è stato determinato il seguente Valore nominale, considerato che la "Superficie Commerciale" (Sc) è pari a circa 154,00 mq:

$$V_n = S_c \times C_p \times C_m = 154,00 \times 850,00 \times 0,80 = 104.720,00 \text{ Euro}$$

Sulla base delle disposizioni ricevute con la formulazione del presente quesito, il precedente Valore nominale è ridotto forfettariamente del 15% e degli eventuali costi aggiuntivi sopra indicati (Quesito N. 6 e N. 8).

Di conseguenza, il Valore finale dell'immobile è:

$$V_f = V_n - 15\%(V_n) - 750,00 \text{ Euro} - 11.500,00 - 2.500,00 = \underline{\underline{74.262,00 \text{ Euro}}}$$

18 RISPOSTA AL QUESITO N°15

Per il bene immobiliare oggetto di perizia è fornito il seguente prospetto riassuntivo.:

PROSPETTO RIASSUNTIVO	
BENE IMMOBILE	
Identificazione Catastale	N.C.E.U., Foglio N. 1, P.III N. 144, Sub 1, Categoria A/2, Loc. "VADUE", Piano Terra, Consistenza: 6,5 vani;
Ubicazione	Loc. "Vadue", Comune di Carolei (CS).
Descrizione	Il bene oggetto di pignoramento risulta su area ricadente in "Zona B - Zona Residenziale di Completamento" in base al vigente Piano di Fabbricazione del Comune di Carolei (CS) approvato con D.P.G.R. N.1671 del 18.10.90. L'immobile è posizionato al Piano Terra/Seminterrato di un fabbricato, con strutture portanti in c.a., adibito a civile abitazione che si sviluppa su tre piani abitativi: Piano Terra, Piano Primo e Piano Secondo e con copertura a N. 2 falde. All'area di pertinenza del fabbricato si accede tramite breve rampa direttamente dalla S.P. 257. L'immobile, che ha altezza interna pari a circa 3.00 m, presenta una superficie calpestabile interna complessiva pari a circa 130,0 mq. L'ingresso principale dell'immobile è posto sul lato Nord-Ovest del fabbricato. La Superficie Commerciale (Sc) complessiva, ovvero compreso anche l'ingombro dei muri perimetrali e di quelli interni, risulta pari a circa 154,0 mq. L'immobile ispezionato è risultato essere in sufficiente stato di conservazione. Gli interni hanno un grado di rifinitura adeguato e risultano in discreto stato gli infissi interni (in legno) ed esterni (in legno), sanitari bagni, cucina, salone e gli impianti idrici ed elettrici. L'immobile risulta dotato inoltre di impianto TV, di impianto di riscaldamento autonomo alimentato con radiatori in ghisa, condizionatori e stufa a legna (dove presenti). La caldaia esterna, posizionata su uno dei due balconi, al momento non risulta funzionante. La produzione di acqua calda sanitaria, almeno in uno dei N. 2 bagni, è garantita dalla presenza di uno scaldabagno elettrico. Le rifiniture generali dell'immobile sono adeguate alla destinazione dello stesso. Dalla porta di ingresso si accede, mediante un disimpegno/corridoio, alla cucina abitabile ed al salone costituito da un ambiente ampio e luminoso entrambi posizionati a sinistra rispetto alla porta di ingresso. A destra

	della porta di ingresso sono posizionati i N. 3 vani adibiti a camere da letto. I N. 2 bagni sono invece posizionati in prossimità della porta di ingresso ed in fondo al suddetto disimpegno/corridoio. In entrambi i bagni le pareti presentano per l'intera altezza un rivestimento in piastrelle di ceramica di dimensioni 20x20 cm e di tipologia simile a quello dei pavimenti. Entrambi i bagni sono provvisti di aerazione naturale. Dal salone e dalla cucina è possibile accedere ai N. 2 balconi esistenti e posizionati sul lato Nord-Est del fabbricato. La qualità delle rifiniture e dei materiali del resto dell'immobile è confrontabile con quella del salone e della cucina. I pavimenti, di tipologia diversa, presentano dimensioni di circa 25x25 cm. Le soglie ed i davanzali, relativamente all'intero immobile, sono in marmo. Inoltre, pareti e soffitti risultano tinteggiati con pittura lavabile. L'immobile, al Piano Terra/Seminterrato del fabbricato, presenta in più punti evidenti fenomeni di umidità. Dall'esito dei sopralluoghi effettuati le superfici e la distribuzione degli spazi interni, relativamente all'immobile oggetto di perizia, risultano essenzialmente conformi rispetto a quelle indicate dalla "Planimetria Catastale" in atti e risalente al 1980 e nella quale è però assente la destinazione d'uso di diversi vani. Il fabbricato, che ospita l'immobile oggetto di perizia, risulta realizzato a seguito di N.O. del Genio Civile di Cosenza N. 10431 del 08/05/1972 e di "Licenza di Costruzione Edilizia" N. 5 del 1972 rilasciata dal Sindaco del Comune di Carolei. A seguito della suddetta "Licenza di Costruzione Edilizia" risulta rilasciato il "Certificato d'Uso" del fabbricato dal Prefetto della Provincia di Cosenza i data 15/07/1980. Il fabbricato presenta difformità rispetto agli elaborati allegati alla "Licenza di Costruzione Edilizia" N. 5 del 1972 rilasciata dal Sindaco del Comune di Carolei. In particolare: -Il fabbricato, in progetto, prevedeva N. 2 piani ("Piano Rialzato" e "Piano Primo") con destinazione residenziale e N. 1 piano ("Piano Seminterrato") adibito parzialmente a garage e con altezza pari a 2,0 m; -Il fabbricato, attualmente, presenta invece N. 3 piani ("Piano Terra/Seminterrato", "Piano Primo" e "Piano Secondo") con destinazione residenziale. Il "Piano Terra/Seminterrato", con altezza pari a circa 3,0 m, è proprio l'immobile oggetto di perizia; A seguito della suddetta "Licenza di Costruzione Edilizia" N. 5 del 1972 non risulta presentata, nelle modalità previste dalle Norme e Leggi di riferimento, alcuna pratica edilizia in variante rispetto al suddetto titolo autorizzativo. Di conseguenza, a seguito dei sopralluoghi effettuati e sulla base della documentazione ricevuta dall'Ufficio Settore Tecnico del Comune di Carolei (CS), le superfici e la distribuzione degli spazi interni relativamente all'immobile oggetto di perizia non risultano conformi con quanto previsto dalla "Licenza di Costruzione Edilizia" N. 5 del 1972 che prevedeva il "Piano Seminterrato" adibito parzialmente a garage e con altezza pari a 2,0 m in alternativa ai 3,10 m rilevati. La possibilità di procedere con intervento in sanatoria, ai
--	---

	sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 06/06/2001 N. 380 come modificato dal D. L. N. 69 del 2024 convertito dalla legge N. 105 del 2024, non è facilmente verificabile in quanto le difformità riguardano l'intero fabbricato (che ospita il bene oggetto di perizia) che presenta N. 3 piani ("Piano Terra/Seminterrato", "Piano Primo" e "Piano Secondo") con destinazione residenziale in alternativa ai N. 2 piani ("Piano Rialzato" e "Piano Primo") con destinazione residenziale e N. 1 piano ("Piano Seminterrato") adibito parzialmente a garage previsti dalla "Licenza di Costruzione Edilizia" N. 5 del 1972. Il fabbricato presenta difformità che possono inquadrarsi come rientranti nelle "variazioni essenziali" (modifica della destinazione d'uso, aumento di volumetria) di cui all'articolo N. 32 del D.P.R. 380/2001 ed eventualmente sanabili con la richiesta di un nuovo titolo autorizzativo in sanatoria ("Permesso di Costruire" o "S.C.I.A. alternativa al P.d.C.") e che può usufruire delle semplificazioni introdotte dal D. L. N. 69 del 2024 convertito dalla legge N. 105 del 2024. Il costo del nuovo titolo autorizzativo in sanatoria, non facilmente quantificabile in quanto da riferire all'intero fabbricato e ad immobili non oggetto di perizia, è quantificabile presumibilmente in Euro 11.500,00 (undicimilacinquecento) oltre I.V.A. ed oneri previdenziali previsti per Legge. Si precisa che quanto sopra è esclusivamente una stima in quanto, eventuali ulteriori difformità riscontrabili, a seguito di sopralluogo e rilievo, ai restanti piani dello stesso fabbricato non sono oggetto della presente perizia. A seguito dell'acquisizione del suddetto titolo autorizzativo in sanatoria è necessario procedere con la S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità), da riferire all'intero fabbricato, ed il cui costo è quantificabile presumibilmente in Euro 2500,00 (duemilacinquecento) oltre I.V.A. ed oneri previdenziali previsti per Legge.
Proprietà	(Diritto di: Proprietà per ½ in regime di comunione legale dei beni) (Diritto di: Proprietà per ½ in regime di comunione legale dei beni)
Titolo di Proprietà	Atto notarile pubblico di COMPRAVENDITA a rogito del Dott. Falsetti Francesco, Notaio in Cosenza, del 27/07/1992 Repertorio N. 10188, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di COSENZA in data 07/08/1992 con Reg. Gen. N. 17683 e Reg. Part. N. 14959.
VALORE BASE STIMATO (comprensivo dell'abbattimento forfettario del 15% e degli eventuali costi aggiuntivi come da richiesta del G.E.)	<u>74.262,00 Euro</u>

19 CONCLUSIONI

Ad espletamento dell'incarico conferitomi si rassegna la presente relazione costituita da N. 36 pagine e N. 17 Allegati che ne costituiscono parte sostanziale ed integrante.

Il sottoscritto resta a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Cosenza, 15/01/2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Vittorio GAGLIARDI



ALLEGATO N. 1

Verbale di sopralluogo del 18/10/2024 e del 29/11/2024



ASTE
GIUDIZIARIE®
VERBALE DI SOPRALLUOGO

Il sottoscritto Ing. Vittorio Gagliardi, nella qualità di C.T.U. della procedura N. 97/2024
[REDACTED] (SPV PROJECT 1804 S.R.L.") come
da nomina del magistrato G.E. Dott.ssa Assunta Gioia, dopo avere preso visione degli
atti della procedura e convocato mediante raccomandata A.R. e/o comunicazione a
mezzo P.E.C. le parti, è presente in data 18/10/2024 alle ore 10 : 05
nel Comune di CAROLEI (CS), in Via Nazionale N. 9 (Loc. "Vadue") al fine di dare inizio
alle operazioni di sopralluogo del seguente immobile sito nel Comune di CAROLEI
(CS), ed identificato dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza nel
N.C.T. come di seguito indicato:

- Foglio N. 1, P.IIa N. 144, Sub 1 sito in Via Nazionale N. 9 (Loc. "Vadue"), Piano T;

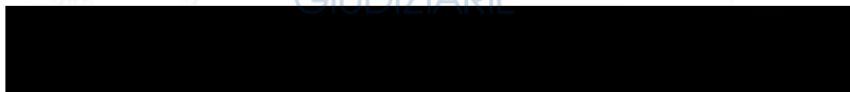
Sono presenti, oltre al sottoscritto Ing. Vittorio Gagliardi:



Alla presenza continua degli intervenuti si è proceduto alle operazioni di perizia consistenti in:

- Ricognizione esterna ed interna dell'immobile;
- Rilievo planimetrico dell'immobile;
- Rilievo fotografico dell'immobile;
- Rilievo fotografico dello stato dei luoghi;

Dopo aver provveduto ai rilievi dei beni immobiliari, il sottoscritto ha chiesto alla Sig.ra



a) La natura e gli estremi del titolo di proprietà del suddetto bene immobiliare;

b) L'eventuale presenza di vincoli locativi (con indicazione della data del contratto e della registrazione);

c) L'eventuale esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale;

d)

e)

f)

In merito alle suddette richieste del C.T.U. la

a) non hanno / hanno fornito tutti gli estremi dell/i titolo/i che il C.T.U. provvederà a riportare in relazione;

b) ha dichiarato che non sono presenti / sono presenti vincoli locativi;

c) ha dichiarato che non sono presenti / sono presenti vincoli o oneri di natura condominiale;

d)

e)

Eventuali osservazioni/dichiarazioni:

IL SIG.

DICHIARA CHE

L'IMMOBILE E' OCCUPATO DA PARENTI, SI RISERVA DI

PRODURRE IL TITOLO IN BASE AL QUALE OCCUPANO

L'IMMOBILE. SI RINVIÀ ISPEZIONE DELL'IMMOBILE

AD UN SECONDO SOPRALLUOGO, PER LA PRESENZA DI

PERSONA INVALIDA ALL'INTERNO DELL'IMMOBILE STESSO.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Infine, poiché il sottoscritto non ha nulla più da esaminare o misurare, né altri hanno da aggiungere dichiarazioni/osservazioni, il presente verbale è chiuso alle ore

10 . 35

Letto, confermato e sottoscritto dai presenti.

Cosenza (CS), 18/10/2024

Firma

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Ala presenza continua degli intervenuti si è proceduto alle operazioni di perizia consistenti in:

- Riconoscione esterna ed interna dell'immobile;
- Rilievo planimetrico dell'immobile;
- Rilievo fotografico dell'immobile;
- Rilievo fotografico dello stato dei luoghi;

-
-

Dopo aver provveduto ai rilievi dei beni immobiliari, il sottoscritto ha chiesto alla Signora

[REDACTED]

- a) La natura e gli estremi del titolo di proprietà del suddetto bene immobiliare;
- b) L'eventuale presenza di vincoli locativi (con indicazione della data del contratto e della registrazione);
- c) L'eventuale esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale;
- d)
- e)
- f)

In merito alle suddette richieste del C.T.U. la Sig.ra

a) non hanno / hanno fornito tutti gli estremi del/i titolo/i che il C.T.U. provvederà a riportare in relazione;

b) ha dichiarato che non sono presenti / sono presenti vincoli locativi;

c) ha dichiarato che non sono presenti / sono presenti vincoli o oneri di natura condominiale;

d)

e)

f)

Eventuali osservazioni/dichiarazioni:

IL SIG. [REDACTED] HA DICHIARATO
CHE L'IMMOBILE E' LA RESIDENZA DEL
PROPRIO NUCLEO FAMILIARE.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Infine, poiché il sottoscritto non ha nulla più da esaminare o misurare, né altri hanno da aggiungere dichiarazioni/osservazioni, il presente verbale è chiuso alle ore

10

40

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Letto, confermato e sottoscritto dai presenti.

Cosenza (CS), 29/11/2024

Firma



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE