

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

Sezione I Civile - Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'Esecuzione Dott. Giuseppe Sicilia

Custode Giudiziario Avv. Giovanni Luca Esposito

Esperto Stimatore Arch. Angelo Tropea

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 54/2020 R.G.E.I.

procedura esecutiva promossa dalla
Società SIENA NPL 2018 S.r.l. con la procuratrice JULIET S.p.A.
e per essa dalla mandataria INTRUM ITALY S.p.A.,
patrocinate dal costituito procuratore Avv. Antonio Donvito del Foro di Milano

nei confronti di

Debitore esecutato

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA

Il sottoscritto arch. Angelo TROPEA, nato a Cosenza il 30 marzo 1953, codice fiscale TRPNGL53C30D086V, P. IVA 01198200782, iscritto dal 3 maggio 1983, senza interruzione, all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Cosenza, al n.258 della Sezione A dell'Albo, altresì consulente tecnico del Giudice presso il Tribunale Ordinario di Cosenza, iscritto con il n. 1364 dal 27/06/1988, in piena facoltà di esercizio della libera professione, con studio e laboratorio di progettazione in Montalto Uffugo (CS), C.so Italia, n.210, telefono 0984 939674, fax 0984 933315, mobile 339 6225492, e-mail: angelotropea@hotmail.com, angelotropea@icloud.com, angelotropea.architetto@gmail.com, P.E.C.: angelo.tropea@archiworldpec.it, in data 01/04/2022 con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale Ordinario di Cosenza è stato nominato quale esperto stimatore dell'immobile staggito nella procedura esecutiva rubricata al n.54/2020 R.G.E.I. di cui trattasi. (giusta Decreto di fissazione udienza ex art. 569 c.p.c. e di nomina del perito e del custode, contestualmente notificata dalla Cancelleria a mezzo PEC). –

Lo scrivente, manifestando la volontà di accettare l'incarico conferitogli, ha subito prestato il giuramento di rito, compilando e sottoscrivendo con firma digitale il modello predisposto nel Decreto di nomina, che ha prontamente depositato in modalità PCT, in pari data del 01/04/2022.-

Mediante il richiamato Decreto del 01/04/2022, ex art. 569 c.p.c., avendo fissato l'udienza del 24 ottobre 2022, ore 10:15, per l'audizione del debitore, delle altre parti, degli eventuali comproprietari e dei creditori aventi diritto di prelazione risultante dai pubblici registri e non intervenuti, Il Giudice dell'Esecuzione ha altresì formulato allo scrivente c.t.u. i pertinenti quesiti che, progressivamente numerati, sono riportati nel prosieguo unitamente alla rispettiva risposta. -

Il Giudice dell'Esecuzione disponeva inoltre che la conseguente relazione peritale, fosse redatta secondo lo schema già in uso presso il Tribunale Ordinario di Cosenza con i precedenti G.E., da depositare telematicamente, in modalità P.C.T., almeno 45 giorni prima dell'udienza prefissata, vale a dire entro il 09 settembre 2022. –

Il provvedimento di nomina del 01/04/2022 ha inoltre precisato gli adempimenti secondo cui lo scrivente c.t.u., conclusa la relazione peritale, contestualmente al deposito, invii copia completa (corredata degli allegati) al debitore, tramite raccomandata A.R. (se non costituito a mezzo di procuratore) e al creditore procedente a mezzo posta elettronica certificata (nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi). -

Nondimeno, il G. E. disponeva che *"a partire dal deposito dell'elaborato peritale"*:

- il debitore esecutato avrà tempo fino a 30 giorni prima dell'udienza per eventuali osservazioni;
- la creditrice procedente avrà tempo fino a 20 giorni prima dell'udienza per esprimere le proprie osservazioni, eventualmente anche in replica al debitore;
- al perito è concesso termine fino a 10 giorni prima dell'udienza per precisazioni e repliche alle osservazioni svolte al proprio elaborato peritale;

disponendo infine, che il perito stimatore e il custode compaiano all'udienza ex art. 569 c.p.c. –

RELAZIONE

La fattispecie attiene alla procedura esecutiva dell'espropriazione immobiliare rubricata al n.54/2020 R.G.E.I., pendente dinanzi al Tribunale Ordinario di Cosenza - Sezione I Civile - Esecuzioni Immobiliari, promossa dalla creditrice procedente SIENA NPL 2018 S.r.l. con la procuratrice JULIET S.p.A. e per essa dalla mandataria INTRUM ITALY S.p.A., patrocinata dal costituito procuratore Avv. Antonio DONVITO del Foro di Milano, nei confronti di C debitore esecutato. -

Il bene pignorato è un'abitazione di tipo economico, facente parte di un fabbricato di più ampia consistenza e dimensioni sito nel Comune di Castiglione Cosentino (CS), Rione Crocevia, censita nel N.C.E.U. dell'anzidetto Comune al Foglio 10, Particella 283, Subalterno 2, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Rendita Euro 232,41, Rione Crocevia, Piano T, Dati di superficie: Totale 80 m², Totale escluse aree scoperte 80 m², sinotticamente identificata dalle planimetrie catastali (All. 1) e dalle rappresentazioni fotocartografiche estratte dal Geoportale Comunale, di seguito indicate.-

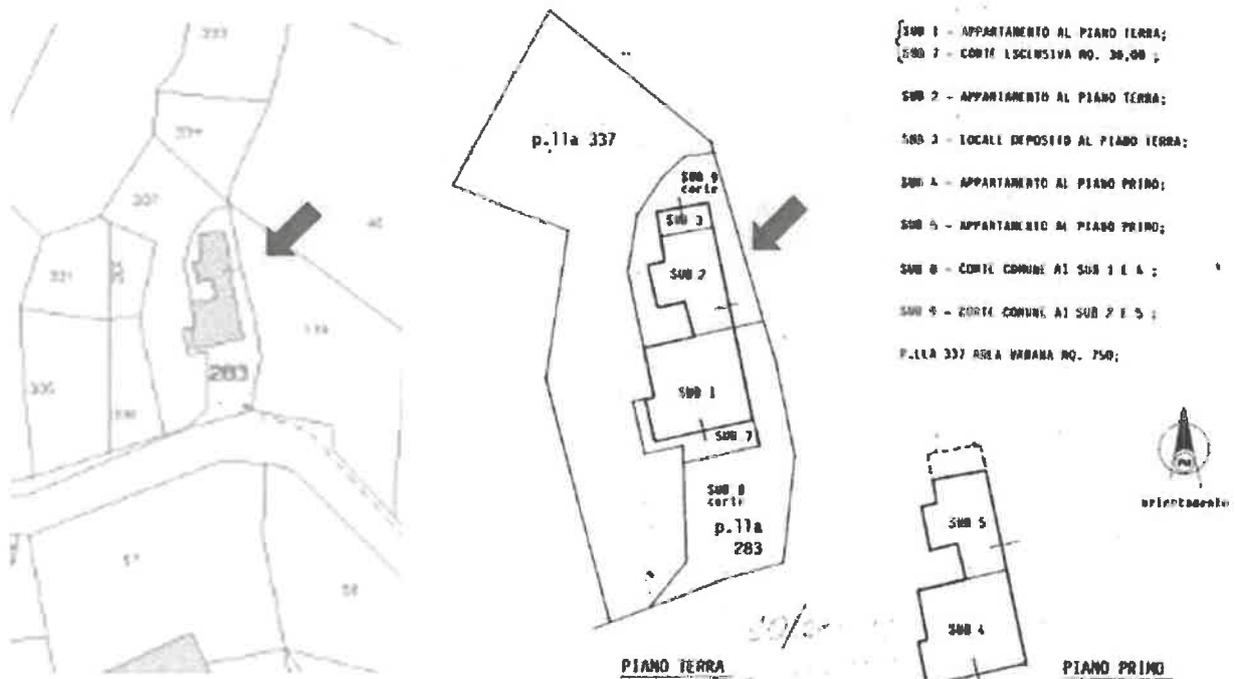


Fig. 1 - A - Estratto dal Foglio di mappa n. 10

B - Estratto dall'elaborato planimetrico con indicazione del sub 2

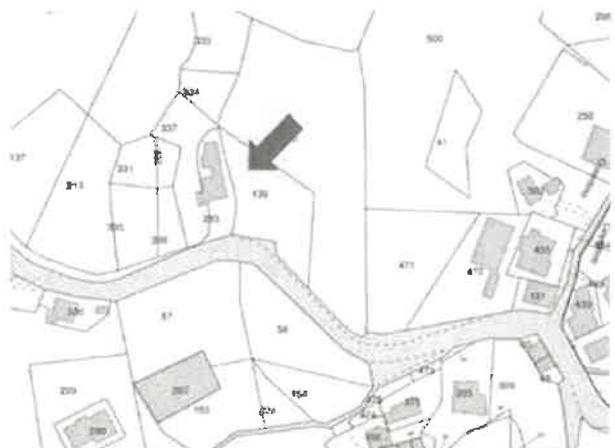


Fig. 2 - Elaborati planimetrici e fotografici (con sovrapposizione delle particelle catastali), estratti da Geoportale Comunale

La rappresentazione grafica dell'elaborato planimetrico, riprodotto in Fig. 1 B, indica la posizione della pignorata unità immobiliare (Sub 2, altresì indicata in All. 3 dall'ispezione ipotecaria del 16-07-2022 – “Sezione D - Ulteriori informazioni - Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati”), evidenziando che l'unità abitativa confina a Nord con magazzino deposito cointestato al debitore esecutato, pervenutogli in regime di bene personale, con diritto di proprietà per 1/2, giusta Atto del 15/10/2014 Pubblico ufficiale AMATO STANISLAO Sede BELVEDERE MARITTIMO (CS) Repertorio n. 120370 - COMPRAVENDITA (Cfr. visura in All. 1), in catasto al Fg.10, p.la 283, Sub 3; per due lati (a Est e Ovest) con corte comune ai Sub 2 e 5, a Sud con Sub.1, Sub.7 in altra Ditta o aventi causa, salvo altri. -

L'immobile staggito, per la quota di 1/1 in regime di bene personale, è pervenuto all'esecutato residente in Cosenza alla Via Gerolamo De Rada , n.67/E, domiciliato in Casali del Manco (CS) alla Via Antonio Guarasci, n.5, per atto di compravendita del 15/10/2014 a rogito del Dott. Stanislao AMATO, Notaio in Belvedere Marittimo (CS), Rep. n.120370/33773, trascritto il 14/11/2014 ai nn. 26341 R.G. – 21291 R.P. (All.2 – All.3), da potere c.

L'immobile risulta gravato da ipoteca volontaria di primo grado, iscritta in data 08/05/2009, R.G. n.12946, R.P. n.2022, costituita da

in qualità di parte mutuataria e datrice d'ipoteca concessa in favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A, oggi SIENA NPL S.r.l., a garanzia degli obblighi derivanti dal contratto di mutuo di credito fondiario del 05/05/2009 a rogito Dott.ssa Stefania LANZILLOTTI, Notaio in Cosenza, Rep. n.69366, Racc. n.26769, registrato il 27/05/2009 a Cosenza al n. 5293, Serie 1T, per il credito pari a Euro 81.761,45 (Euro Ottantunomilasettecentosessantuno/45) al netto di interessi e spese, costituente il titolo esecutivo sulla cui base si fondano le ragioni creditorie. -

Successivamente alla previa notifica dell'atto di precetto eseguita in data 27/01/2020 presso l'Ufficio UNEP del Tribunale di Cosenza, ai sensi dell'art. 143 c.p.c., il pignoramento è stato notificato presso l'Ufficio UNEP del Tribunale di Cosenza, ai sensi dell'art. 143 c.p., in data 09/06/2020.

Le affermazioni che precedono sono state desunte dalla previa consultazione degli atti della procedura, dalla certificazione notarile sostitutiva prodotta dalla creditrice procedente (che per comodità di consultazione si riproduce in copia - All. 2), dall'acquisizione dei documenti catastali (All. 1), nonché in esito alle ispezioni ipotecarie telematiche eseguite (All. 3). -

Prioritariamente, lo scrivente ha inteso dare immediata risposta ai quesiti formulati dal Giudice dell'Esecuzione con il Decreto del 01/04/2022, di seguito progressivamente esposti.

Q0) *Controllo preliminare - “Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare :*

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

oppure:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La disamina degli atti della procedura, finalizzata alla preliminare verifica della completezza documentale, di cui all'art. 567, 2° comma, C. p.c., ne ha accertato l'adeguata compiutezza. -

Inoltre, è stato appurato che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva dell'estratto del catasto e delle mappe censuarie, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari¹, degli atti di provenienza e delle relative formalità, iscrizioni e trascrizioni effettuate nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento dell'immobile(All. 2). -

Prioritariamente è stato certificato che l'immobile pignorato è pervenuto a debitore esecutato, per atto di compravendita del 15/10/2014 a rogito Notaio Stanislao AMATO di Belvedere Marittimo (CS), rep. n. 120370, trascritto il 14/11/2014 ai nn. 26341/21291 da potere di per la quota di 1/1 in regime di bene personale, rilevando l'assenza di alcun requisito di comproprietà, anche di natura coniugale.-

¹ L'originario secondo comma all'art. 567 del Codice di Procedura Civile è stato sostituito dagli attuali 2°, 3° e 4° co., ex art.1, Legge 3 agosto 1998, n. 302 - Norme in tema di espropriazione forzata e di atti affidabili ai notai. -

In ordine alla procedura esecutiva a carico di

debitore esecutato, avente ad oggetto il pignoramento notificato dall'ufficiale giudiziario del Tribunale di Cosenza in data 09/06/2020, rep. 969, trascritto il 20/07/2020 ai nn.14645/10647 a favore di SIENA NPL 2018 S.r.l. con Sede in Roma (RM), Codice fiscale 14535321005 sul seguente immobile: proprietà 1/1 su abitazione di tipo economico nel Comune di Castiglione Cosentino (CS) in catasto al foglio 10, p.lla 283, sub. 2, cat. A/3, 4,5 vani, Rione Crocevia; la certificazione notarile sostitutiva ha inoltre attestato che l'immobile pignorato, nel ventennio preso in esame ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE NN. 12946/2022 del 08/05/2009 IPOTECA VOLONTARIA a garanzia di mutuo fondiario concessa con atto del 05/05/2009 Numero di repertorio 69366 Notaio LANZILLOTTI Stefania di Cosenza,

A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. Sede SIENA (SI) Codice fiscale 00884060526 Domicilio ipotecario eletto SIENA – PIAZZA SALIMBENI 3

Contro

capitale euro 80.000,00 ipoteca euro 160.000,00 durata anni 30

Grava su immobile in Castiglione Cosentino(CS) - N.C.E.U. Foglio 10, Particella 283, Sub. 2

TRASCRIZIONE NN. 14645/10647 del 20/07/2020 verbale di pignoramento notificato dall'ufficiale giudiziario tribunale di Cosenza in data 09/06/2020 rep 969

A favore di SIENA NPL 2018 S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 14535321005

Contro :

Grava su immobile in Castiglione Cosentino(CS) - N.C.E.U. Foglio 10, Particella 283, Sub. 2

La più recente ispezione ipotecaria eseguita dallo scrivente mediante il previo accesso telematico presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'11/07/2022, reiterata il 16/07/2022 (All. 3), riflette l'invariata corrispondenza dei dati indicati nell'anzidetta certificazione notarile sostitutiva prodotta dal costituito Procuratore della Società creditrice procedente (All. 2). -

Considerando che la proprietà dell'immobile pignorato è stata trasferita al debitore esecutato in regime di bene personale, il mancato deposito, da parte del creditore procedente, del certificato di matrimonio del debitore esecutato sembrerebbe non rilevare. Tuttavia, lo scrivente sul rilievo degli impedimenti incontrati dall'Ufficiale giudiziario in fase di notifica (presso l'indirizzo di residenza del debitore) sia dell'atto di precetto, sia dell'atto di pignoramento immobiliare (notificati ex art. 143 c.p.c. presso la casa comunale) ha richiesto presso i Comuni di Cosenza, Castiglione Cosentino e Casali del Manco i certificati di residenza e di stato civile del debitore (All. 4), sulla cui scorta ha appurato che

domiciliato in Casali del Manco (CS) alla Via Antonio Guarasci, n.5, fattispecie confermata dal medesimo debitore durante l'intercorso incontro che ha consentito di concordare la data e l'ora del primo accesso congiunto presso l'immobile pignorato. -

Successivamente alle precedenti "notifiche del provvedimento di nomina eseguite dal Custode Giudiziario a mezzo Racc. A.R. del 21.04.2022, nonché a mezzo notifica eseguita, a mani con esito negativo in data 22.04.2022 e ai sensi dell'art. 143, 1° comma c.p.c. in data 29.04.2022 presso l'UNEP del Tribunale di Cosenza" (Cfr. Relazione di primo accesso del Custode Giudiziario, versata in atti), è stato possibile incontrare il sig.

debitore esecutato, invitandolo a consentire un accesso spontaneo presso l'immobile pignorato per il giorno 11.05.2022 alle ore 10.30, al fine di esercitare l'accesso congiunto del Custode giudiziario e dell'esperto stimatore, onde espletare le necessarie attività ed ogni ulteriore adempimento connesso. La data e l'ora del primo accesso congiunto presso l'immobile staggito, è stata prima posticipata al 27.05.2022 e successivamente differita al 06.06.2022, ore 18:00, a causa di un impedimento del debitore a presenziare. -

Nel giorno e all'ora prestabilita, sono giunti presso la pignorata abitazione sita nel Comune di Castiglione Cosentino (CS) il custode giudiziario Avv. Giovanni Luca Esposito e lo scrivente c.t.u. arch. Angelo Tropea, in qualità di esperto stimatore incaricato da G.E. Alla presenza continua del Sig. residente in Cosenza, alla Via Gerolamo De Rada, n.67/E, domiciliato in Casali del Manco (CS), alla Via Antonio Guarasci, n.5, identificato a mezzo carta d'identità n. CA49546KX rilasciata dal Comune di Cosenza, il Custode giudiziario, consegnando al debitore il foglio informativo, lo rendeva edotto sugli effetti del pignoramento, da cui consegue la perdita di gestione del bene pignorato da parte del proprietario, nonché circa le fasi della procedura esecutiva, meglio esplicate nella *Relazione di primo accesso* versata in atti, cui, per brevità di esposizione si rimanda. Il debitore esecutato si è dichiarato disponibile a consentire la spontanea immissione in possesso dell'immobile pignorato nell'ambito della procedura e a riconoscere la surroga del Custode Giudiziario, consentendogli di compiere, unitamente al c.t.u., le attività funzionali all'effettuazione dei rispettivi mandati assegnati loro dal G.E. Lo scrivente c.t.u., sotto il profilo strettamente tecnico ha effettuato la ricognizione dell'immobile, evidenziando ambienti caratterizzati dal diffuso accumulo di mobili, materiali e suppellettili, altresì illustrato dalla seguente sequenza di immagini estratte dalla più ampia Documentazione fotografica acquisita in corso di sopralluogo del 06.06.2022 (All.5), che riflette il precario stato d'uso, con ogni evidenza più affine ad un magazzino deposito che a un'abitazione. In esito alle eseguite attività è stato redatto il verbale, letto, confermato e sottoscritto, senza riserve, dagli intervenuti (All. 6). -



Foto 1 { n.15 dell'All. 5}



Foto 2 { n.21 dell'All. 5}



Foto 3 { n.22 dell'All. 5}



Foto 4 { n.83 dell'All. 5}



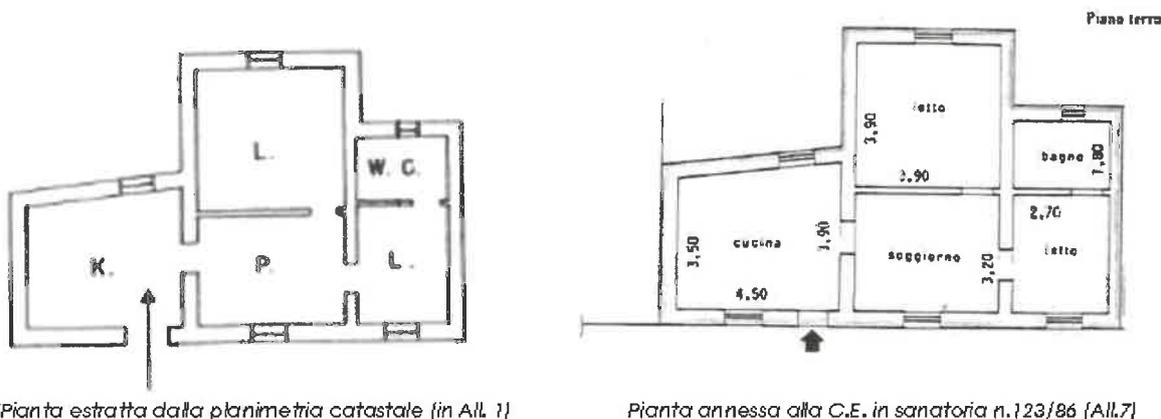
Foto 5 { n.85 dell'All. 5}



Foto 6 { n.88 dell'All. 5}

Sono state eseguite le misurazioni e compiuti gli opportuni rilievi architettonico-geometrici, la cui restituzione grafica in pianta, posta in raffronto alla planimetria catastale (inclusa nell'All. 1), ha evidenziato la manifesta difformità delle dimensioni della preesistente apertura di comunicazione tra l'ingresso-cucina e la stanza da pranzo, illecitamente ampliata, poiché realizzata in assenza di titolo abilitativo, analogamente alla diversa distribuzione interna del bagno; inoltre, sotto l'aspetto urbanistico-edilizio è stata accertata l'illecita annessione di una porzione del contiguo locale catastalmente identificato con il Sub 3, effettuata anch'essa in assenza di titolo abilitativo. -

Fig. 1 – Quadro sinottico delle difformità e delle incongruenze accertate in corso di sopralluogo



La restituzione grafica degli eseguiti rilievi architettonico-geometrici ha raffigurato lo stato di fatto che, posto in raffronto, sia alla planimetria catastale, sia alla pianta allegata alla Concessione Edilizia in sanatoria n.123/86 e relativo Certificato di abitabilità e agibilità, rilasciati in data 18.06.1997 (All.7), palesa le seguenti difformità:

- 1) ampliamento dell'apertura di comunicazione ingresso- pranzo;
- 2) realizzazione di parete in laterizi e vetro mattoni;
- 3) annessione di una porzione di superficie e di volume del contiguo magazzino.

1) Ampliamento dell'apertura di comunicazione ingresso-pranzo. Illustrazioni fotografiche della riscontrata difformità.



Foto 7 (n.54 dell'All. 5)



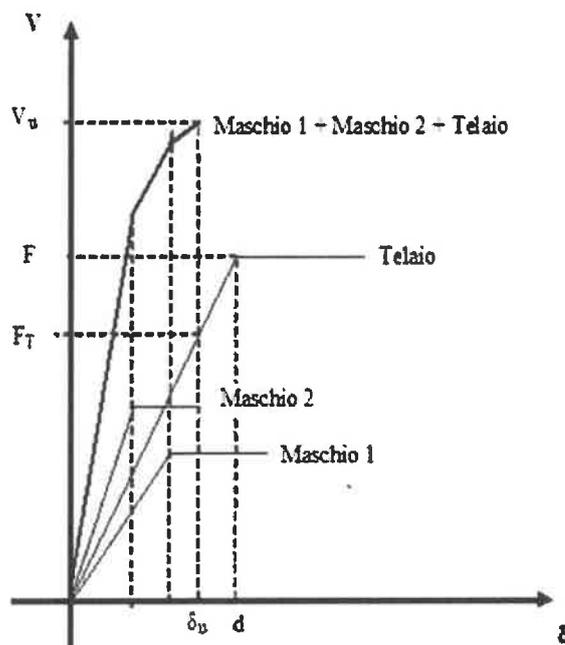
Foto 8 (n.41 dell'All. 5)



Foto 9 (n.42 dell'All. 5)

L'apertura o l'ampliamento di un vano in una parete di un edificio in muratura, riflette una tipologia di trasformazione tra le più frequenti, la cui realizzazione, spesso, è orientata dall'interpretazione suggerita dall'esperienza delle maestranze, senza considerare compiutamente che le pareti di un edificio in muratura sono **elementi strutturali primari con funzione portante**, fortemente limitati dall'eventuale ridimensione. -

Dalla letteratura tecnica si evince che al fine di praticare l'ampliamento di vani in edifici in muratura portante, bisogna prioritariamente considerare la geometria strutturale dell'intero edificio e i dettagli costruttivi (tipologia, caratteristiche strutturali, qualità e proprietà meccaniche dei materiali costituenti la muratura, esistenza di architravi situati al di sopra delle aperture e relativo stato di efficienza al fine di evitare incrementi delle spinte presenti) disciplinati dalle NTC 2018 e Circolare esplicativa n.7 del 2019. -



L'apertura di un vano in muratura portante, così come definito dalla normativa tecnica, rientra tra gli interventi locali, ossia quelli che non creano un'alterazione significativa del comportamento globale dell'edificio.

L'intervento concernente l'apertura o l'ampliamento di una porta in muratura portante rientra nella categoria **"interventi di riparazione o locali"** ai sensi delle NTC 2018, **ossia interventi che interessano singoli elementi strutturali, a condizione che, comunque, non riducano le condizioni di sicurezza preesistenti.** -

Bisognerà dimostrare che a seguito dell'apertura la rigidità finale non varia significativamente rispetto a quella iniziale e che la resistenza e lo spostamento ultimo della parete nello stato finale non sono inferiori ai corrispondenti valori dello stato iniziale. -

Al sensi del punto 8.4.1 delle NTC 2018, bisognerà quindi dimostrare che l'apertura prevista non produce sostanziali modifiche al comportamento delle altre parti della struttura nel suo insieme e che non induce riduzione dei livelli di sicurezza preesistenti. -

Per affrontare la verifica dell'aspetto strutturale dell'ampliamento di un vano porta eseguito in una muratura portante esistente in zona sismica, similmente al caso che ci occupa e, quindi, al fine di verificare la sussistenza dell'eventuale indebolimento indotto alla parete dall'ampliamento, deve essere accertato che non siano state modificate significativamente la rigidità, la resistenza alle azioni orizzontali e la capacità di deformazione della struttura e, se del caso, prevedere l'esecuzione delle adeguate opere di rinforzo. -

Secondo quanto prescritto dalle NTC 2018 e dalla Circolare applicativa n. 7/2019, occorrerà eseguire l'analisi e la combinazione dei carichi sui solai e sulla parete; calcolare rigidità, resistenza e deformabilità della parete nello stato attuale; definire i rinforzi per l'ampliamento dell'apertura; verificare agli SLU (Stati Limite Ultimi) e agli SLE (Stati Limite di Esercizio) l'eventuale telaio metallico di cerchiatura, ove necessario e i relativi collegamenti saldati; verificare agli SLU e SLE l'architrave metallica; redigere la relazione tecnica illustrativa e di calcolo; redigere la relazione sui materiali. Definiti i carichi agenti sui solai che si appoggiano sulla parete in esame, potranno essere definite le adeguate caratteristiche geometriche della parete, individuando i maschi murari e l'apertura.-

La tipologia della muratura potrà essere selezionata tra quelle previste al punto 8 delle NTC 2018 oppure definendo i parametri meccanici della muratura. -

La resistenza a taglio della parete potrà essere calcolata considerando vari meccanismi di collasso (taglio scorrimento, taglio con fessurazione diagonale, pressoflessione) distinguendo tra murature regolari e irregolari e tenendo conto di eventuali coefficienti migliorativi o peggiorativi rispetto alle caratteristiche standard della muratura. -

In esito ai risultati conseguiti potranno essere previsti consolidamenti vari (ristilature armate, iniezioni, intonaco armato, profilati metallici per l'architrave o il telaio di cerchiatura ecc.). -

D'altro canto, un intervento su una struttura esistente si può classificare come locale se ha come scopo il ripristino delle caratteristiche iniziali di elementi o parti di elementi danneggiati e il miglioramento della resistenza e/o della duttilità di parti della struttura. -

Una ulteriore difformità riscontrata è rappresentata dall'intervento di redistribuzione funzionale degli spazi del bagno, anch'essa effettuata in assenza di titolo abilitativo e, pertanto abusivamente.-

2) Realizzazione nel bagno di una parete in laterizi e vetro mattoni. *Illustrazioni fotografiche*



Foto 10 { n.35 dell'All. 5}



Foto 11 { n.41 dell'All. 5}

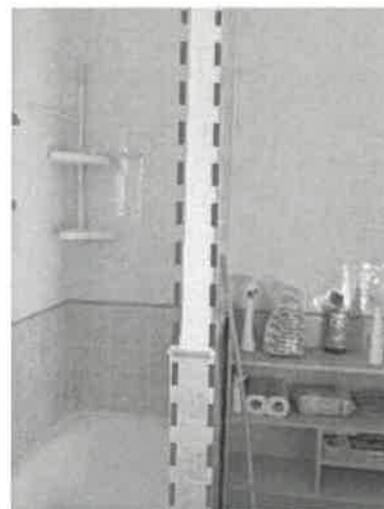


Foto 12 { n.42 dell'All. 5}

Infine, ma non per importanza, è stata accertata l'illecita annessione, ad uso di lavatoio, di una porzione di superficie facente parte del magazzino deposito contiguo all'abitazione pignorata.-

3) Illecita annessione di una porzione di superficie e di volume del contiguo magazzino. *Illustrazioni fotografiche*



Foto 13 { n.65 dell'All. 5}



Foto 14 { n.58 dell'All. 5}



Foto 15 { n.66 dell'All. 5}



Foto 16 (n.67 dell'Al. 5)



Foto 17 (n.59 dell'Al. 5)



Foto 18 (n.60 dell'Al. 5)



Foto 19 (n.100 dell'Al. 5)



Foto 20 (n.102 dell'Al. 5)



Foto 21 (n.99 dell'Al. 5)

L'immobile contiguo all'abitazione pignorata di cui risulta annessa una parte di superficie/volume è censito in catasto al Foglio 10, Particella 283, Subalterno 3 Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 15 m²- Indirizzo: RIONE CROCEVIA Piano T-Dati di superficie: Totale: 22 m²- Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/03/2003 Pratica n. 114941 in atti dal 05/03/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 50960.1/2003). -

All'attualità è cointestato al debitore esecutato

pervenuto in regime di bene personale, con diritto di proprietà per 1/2, giusta Atto del 15/10/2014 Pubblico ufficiale AMATO STANISLAO Sede BELVEDERE MARITTIMO (CS) Repertorio n. 120370 - COMPRAVENDITA - Nota presentata con Modello Unico n. 21291.2/2014 Reparto PI di COSENZA in atti dal 17/11/2014 (Cfr. visura in All. 1).-

La suddivisione interna del magazzino risulta eseguita mediante DIA inoltrata da

(all'epoca comproprietari dell'immobile) e asseverata a firma del Geom. SMERIGLIO Francesco Saverio, nato a Cosenza il 28.07.1969, iscritto al Collegio dei Geometri al n.2265, con studio in Castiglione Cosentino, acquisita dal Comune di Castiglione Cosentino con Prot.n.1641 del 18/03/1998 (All. 9). -

In esito all'accesso agli atti ex L. 241/1990 s.m.i., esercitato presso il Comune di Castiglione Cosentino, previa istanza del 04.04.2022 inoltrata a mezzo PEC, acquisita con Prot. n.0002950 (All. 10), ed alla

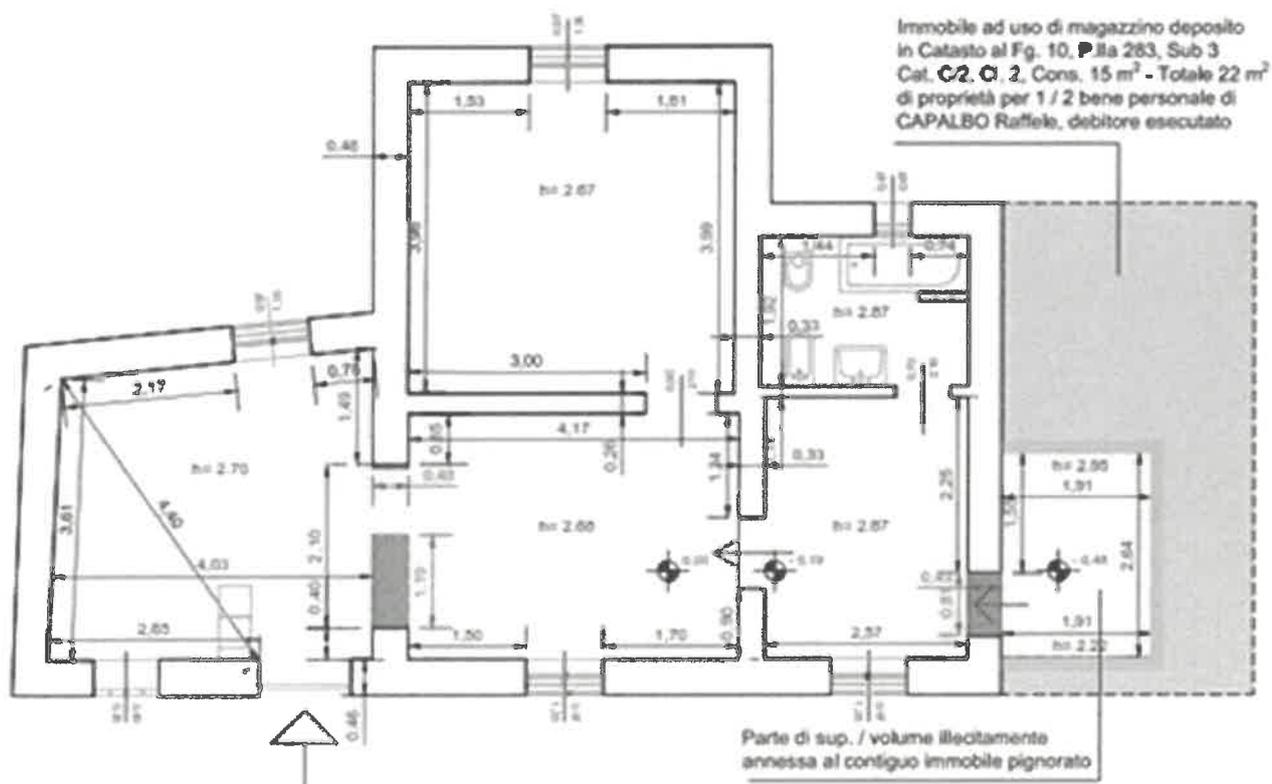
consentita disamina dei documenti, non è stata accertata alcuna denuncia di variazione catastale dell'immobile pignorato. -

Riassumendo, in estrema sintesi, anche sulla scorta della rispettiva documentazione fotografica, si ribadisce l'evidenza delle incongruenze e difformità accertate durante la ricognizione effettuata alla presenza continua del debitore esecutato, in occasione del primo accesso all'immobile pignorato, eseguito il 06.06.2022 congiuntamente al designato Custode giudiziario:

- 1) ampliamento dell'apertura di comunicazione ingresso- pranzo;
- 2) realizzazione di parete in laterizi e vetro mattoni, per una diversa distribuzione interna del bagno;
- 3) unione di fatto con una porzione della superficie del contiguo magazzino, previa realizzazione della comunicazione attraverso una porta prospiciente sull'angolo Nord-Est realizzata senza titolo, mediante l'apertura di un varco nella muratura portante perimetrale;

sinotticamente rappresentate mediante il seguente elaborato grafico. -

PIANTA DELLO STATO DI FATTO
Scala 1:50



■ PORZIONI DI MURATURA ILLECITAMENTE ASPORTATE (SENZA TITOLO ABILITATIVO)
AL FINE DI AMPLIARE O CREARE NUOVE APERTURE DI COMUNICAZIONE

▨ ILLECITA ANNESSIONE DI UNA PARTE DI SUPERFICIE / VOLUME DEL CONTIGUO MAGAZZINO DEPOSITO

Fig. 2 – Restituzione grafica dello stato di fatto desunta sulla scorta dei rilievi architettonico-geometrici eseguiti in corso di sopralluogo, riflettente le difformità e le incongruenze accertate in raffronto alla planimetria catastale (All. 1) e agli elaborati grafici annessi alla C.E. in sanatoria n.123/86 e relativo Certificato di abitabilità e agibilità, rilasciati in data 18.06.1997 (All.7). -

In esito al precedente controllo preliminare sub Q0) il Giudice dell'Esecuzione, formulando gli ulteriori e specifici quesiti che seguono, ha inoltre disposto che lo scrivente esperto provveda:

Q1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Il bene pignorato è un'abitazione di tipo economico, facente parte di un fabbricato di più ampia consistenza e dimensioni sito nel Comune di Castiglione Cosentino (CS), Rione Crocevia, censita nel N.C.E.U. dell'anzidetto Comune al Foglio 10, Particella 283, Subalterno 2, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Rendita Euro 232,41, Rione Crocevia, Piano T, Dati di superficie: Totale 80 m², Totale escluse aree scoperte 80 m², (Cfr. Visure e planimetria catastale in All. 1). –

Confina a Nord con magazzino deposito cointestato al debitore esecutato², per due lati con corte comune ai Sub 2 e 5 e con i Sub.1 - Sub.7 in altra Ditta, salvo altri. -

Sarà opportuno trasferire la proprietà dell'immobile pignorato predisponendo un UNICO LOTTO. Sebbene di limitata consistenza, ma dotata di caratteristiche compatibili con l'attuale destinazione d'uso, l'immobile non presenta le caratteristiche per un'eventuale suddivisione che ne potrebbe impedire l'integrità funzionale. -

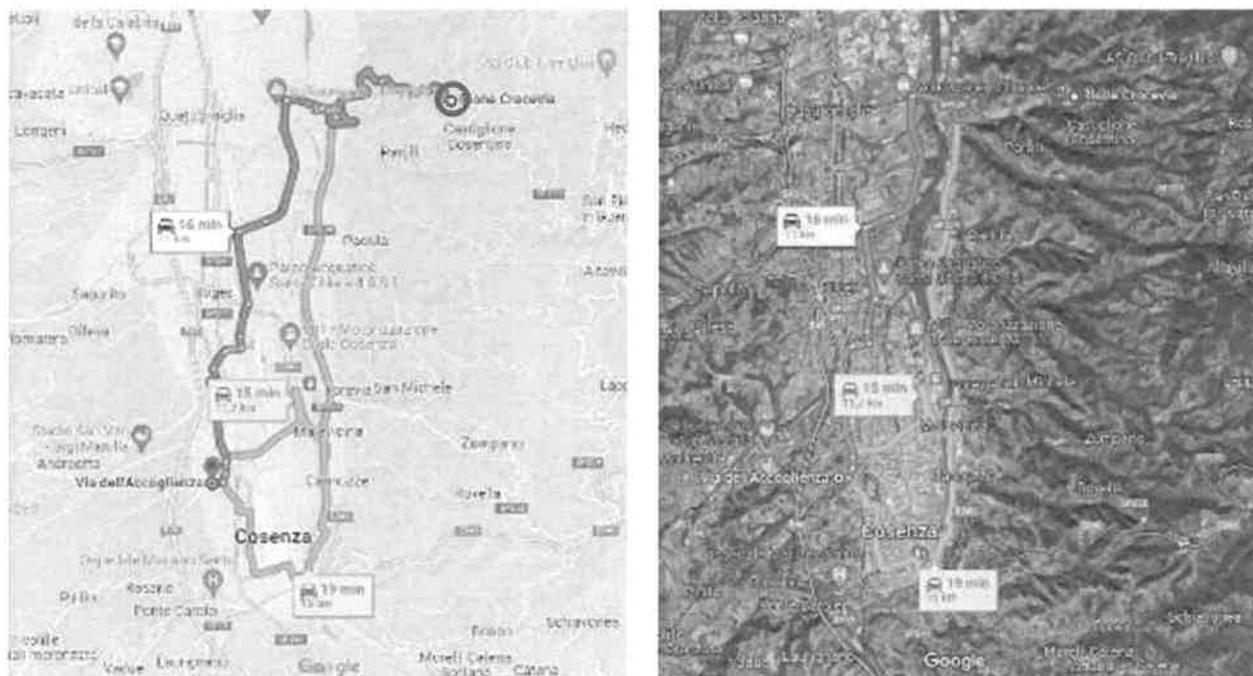


Fig. 3 - L'ubicazione dell'immobile situata in Rione Crocevia, contrada prospiciente il centro urbano di Castiglione Cosentino, è indicata **○ in rosso** sulla mappa e sulla foto aerea del pertinente contesto territoriale; sono altresì riportati la distanza (km 11), il percorso preferenziale e il tempo medio di percorrenza (stimato in 15 minuti circa) del tragitto che intercorre dall'innesto con le più importanti arterie di comunicazione (Svincolo di Cosenza dell'A2 – Autostrada del Mediterraneo).

² Il magazzino è pervenuto al debitore in regime di bene personale, con diritto di proprietà per 1/2, giusta Atto di compravendita del 15/10/2014 a rogito Dott. Amato Stanislao Notaio in Belvedere Marittimo (CS) Rep. n. 120370 - in catasto al Fg.10, p.la 283, Sub 3 - (Cfr. visura in All. 1).

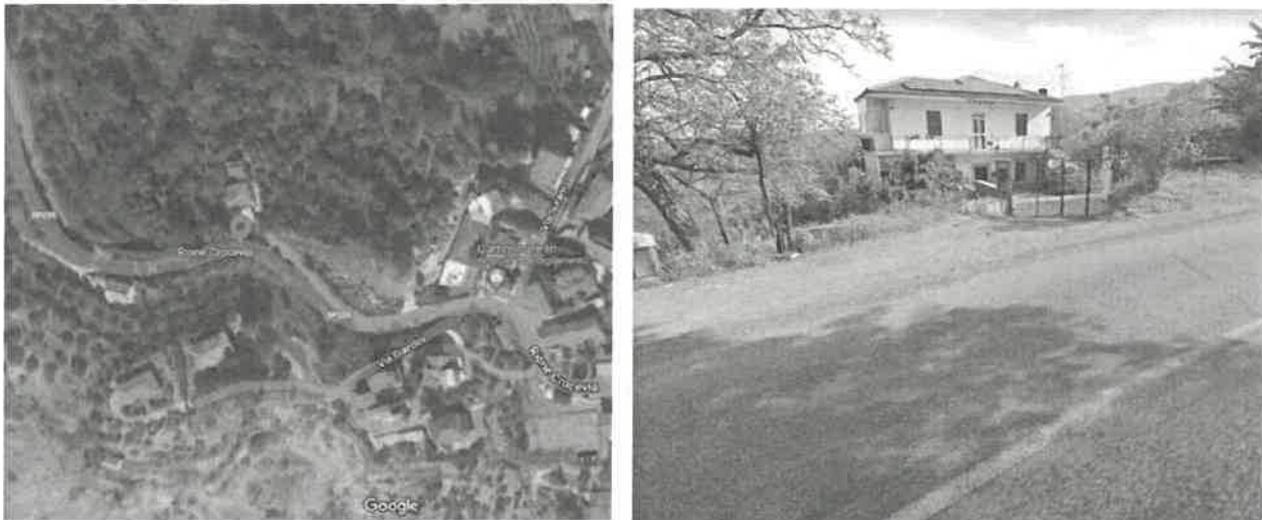


Fig. 4 - Vista aerea del Rione Crocevia in cui è ubicato l'immobile - Illustrazione del cancello di accesso dalla SP 229

Sul rilievo delle specificità dell'immobile, lo scrivente ha ritenuto necessario reiterare l'accesso agli atti amministrativi (All. 10) anche al fine di approfondire le cognizioni sulla destinazione d'uso urbanistica del contesto circostante l'immobile in esame, anche ai fini degli accertamenti in ordine alle constatate irregolarità e incongruenze, diffusamente descritte nella parte che precede. -

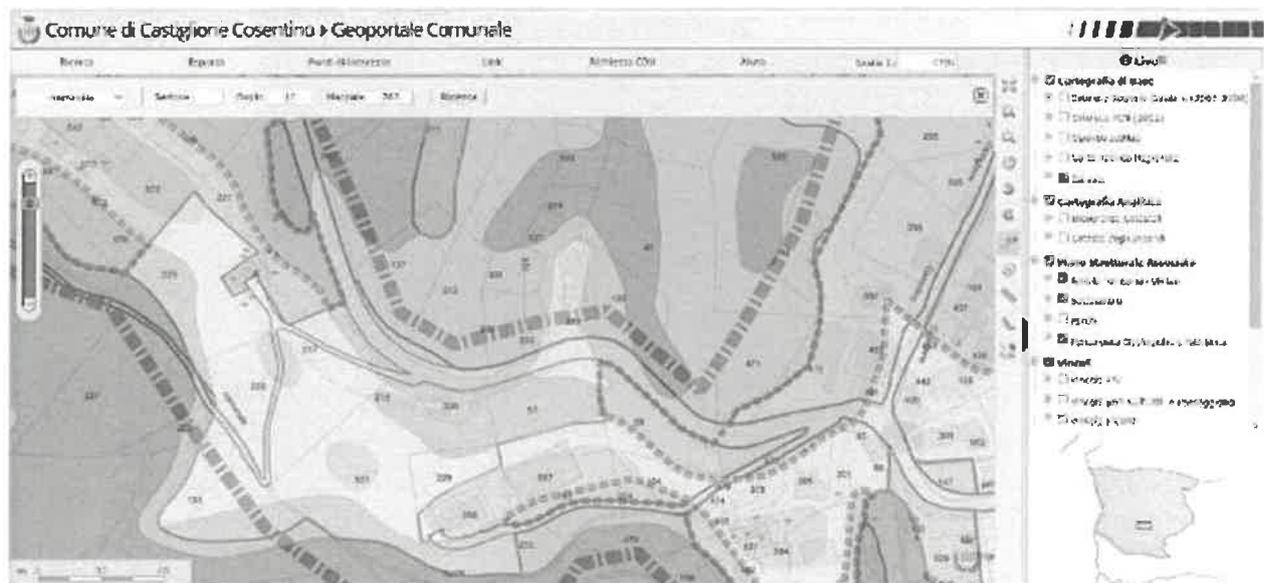


Fig. 5 - ATU (Ambiti Territoriali Unitari) Rione Crocevia

Il PSA (Piano Strutturale Associato), strumento urbanistico vigente, individua come "Ambiti Territoriali Unitari" porzioni di territorio edificato o da edificare con caratteristiche unitarie (morfologiche, storico-identitarie, localizzative, ecc.) nelle quali sono presenti o possono essere localizzate modalità d'uso prevalentemente a carattere misto.

Classe 2 - Zone con condizioni di pericolosità moderata

Aree con condizioni di pericolosità moderata, con modeste condizioni limitative alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni. Risultano zone idonee all'utilizzazione urbanistica previ accorgimenti e interventi di sistemazione e bonifica, in generale, di non rilevante incidenza tecnico-economica, precisabili in fase esecutiva sulla base di approfondimenti di carattere geologico-tecnico-

ambientale. Presentano, in generale, un grado di pericolosità medio-basso legato, prevalentemente, ad una variabilità litologica e granulometrica, verticale e orizzontale dei terreni e a pendenze, seppur nel complesso moderate. Lo studio geologico-tecnico di dettaglio dovrà verificare essenzialmente:

la posizione della falda, i cedimenti del terreno in relazione ai carichi trasmessi dalla struttura, la diversa rigidità dei terreni, il piano di fondazione più adatto da adottare, nonché le strutture più adeguate alla morfologia dei versanti.

Rientrano, in generale, in questa classe fasce a cavallo di faglie a rischio minore di attivazione nell'ambito della tettonica generale del territorio, fasce a cavallo di litotipi a caratteristiche tecniche diverse, aree con versanti, in generale, moderatamente inclinati, aree con affioramento di prodotti di dilavamento e/o soliflusione che obliterano la formazione in posto.

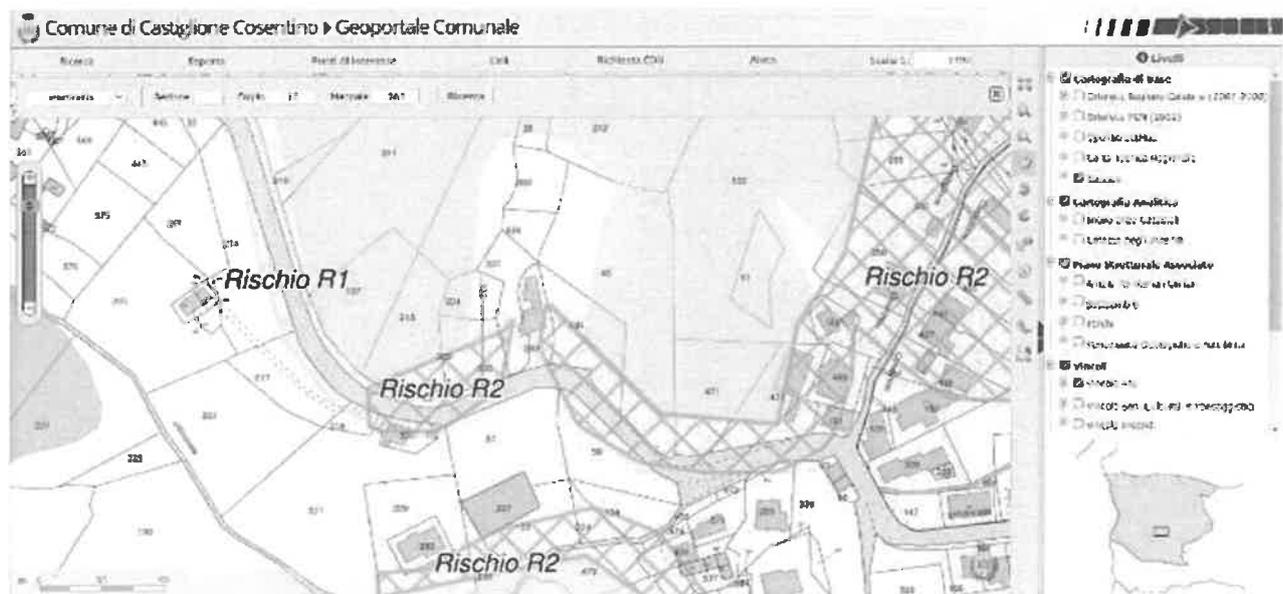


Fig. 6 –Rione Crocevia – Disciplina delle aree a rischio R2 e delle associate zone in frana

Rischio R2 (Area a rischio R2)

Art. 18 (Disciplina delle aree a rischio R2, R1 e delle aree in frana ad esse associate) -

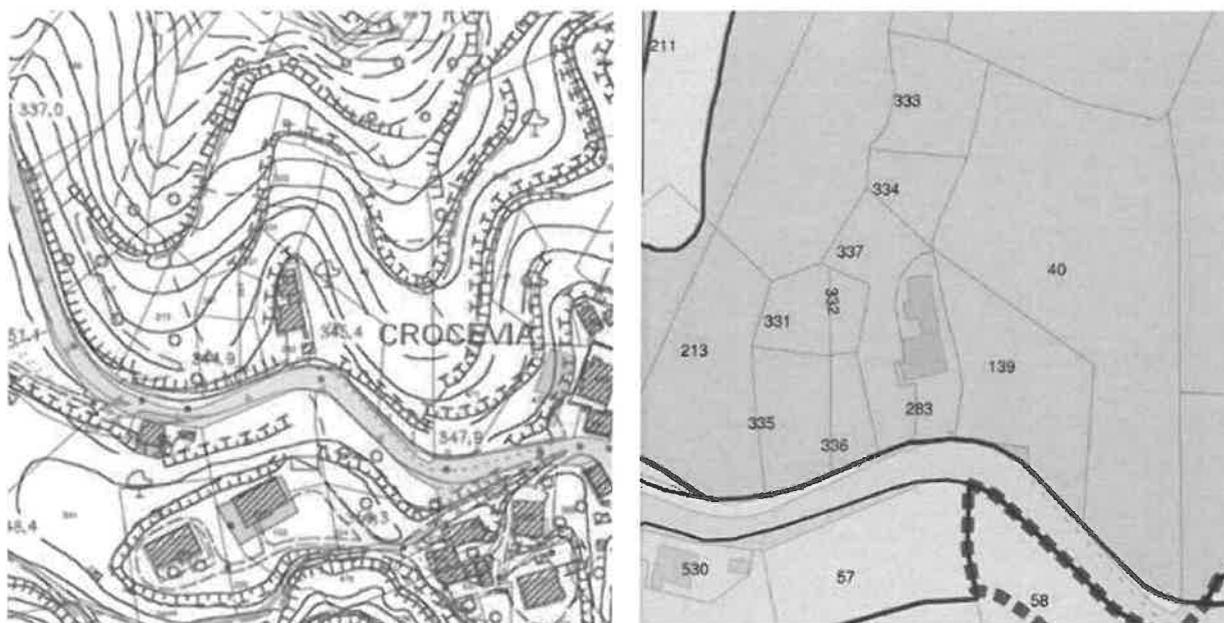
- Testo aggiornato (approvato dal Comitato Istituzionale il 02/08/2011) -

Nelle aree predette la realizzazione di opere, scavi e riporti di qualsiasi natura deve essere programmata sulla base di opportuni rilievi e indagini geognostiche, di valutazioni della stabilità globale dell'area e delle opere nelle condizioni "ante", "post" e in corso d'opera effettuate da un professionista abilitato; sono consentiti tutti gli interventi di cui ai precedenti artt. 16 e 17; l'autorizzazione degli interventi di trasformazione delle aree boscate dovrà tenere conto delle finalità del PAI. -

Per gli interventi da realizzare nelle aree predette, esclusi quelli finalizzati alla riduzione o eliminazione del rischio ai sensi del precedente art. 2 comma 2, non è previsto il parere dell'ABR.³ -

³ **Autorità di Bacino** - Regione **Calabria** L'Autorità di Bacino Regionale (**A.B.R.**) si occupa di indirizzare, coordinare e controllare le attività di pianificazione, di programmazione e di attuazione inerenti ai bacini idrografici.

Fig. 7 – Indicazione della Zona urbanistica in cui ricade l'immobile in esame



Cartografia di Base

Catasto

- Terreni
- ▨ Delimitazione Fogli Catastali
- Punto Fiduciario
- ⊕ Croce su fondo

- ▨ Fabbricati
- ▨ Dettagli
- ▲ Punto Fiduciario Trigonometrico

- Strade
- ~ Grafia
- Termine Catastale Particolare

- Acque
- Piatto accampamento acque
- Termine Catastale Provinciale

Piano Strutturale Associato

Settlementi

- ▨ Centro e Borghi Storici
- ▨ Borghi Rurali
- ▨ Periferia Diffusa
- ▨ Area Integrata
- ▨ Area Agricola E4
- ▨ ZFRS - Classe 4 Area
- ▨ Strada dei Borghi in progetto
- ▨ Rispetto Contorniale
- ▨ Classe 4

- ▨ Terreni Consolidati
- ▨ Area Urbanizzata
- ▨ Periferia Consolidata e Futura Borghi
- ▨ Area Agricola E2
- ▨ Area Agricola E3
- ▨ Viabilità esistente
- ▨ Strada dei Borghi in adeguamento
- ▨ Rete di Idrografia

- ▨ Città Pubblica
- ▨ Servizi e attrezzature pubbliche di livello locale standard
- ▨ Borghi Rurali
- ▨ Area Agricola E2
- ▨ ZFRS
- ▨ Viabilità in progetto
- ▨ Ferrovie
- ▨ Rispetto Perimetrale

- ▨ Città del Bacino
- ▨ Attrezzature pubbliche e private di uso pubblico
- ▨ Città del Sociale
- ▨ Area Agricola E1
- ▨ ZFRS - Area esistente
- ▨ Viabilità esistente in adeguamento
- ▨ Rispetto Elettronico
- ▨ Classe 3

Area Agricola E5 (Aree non suscettibili di insediamento)

articolo 121 - Area agricola

E5, aree che per condizioni morfologiche, ecologiche, paesistico-ambientale ed archeologiche non sono suscettibili di insediamenti.

Aree E5: Aree che per condizioni morfologiche, ecologiche, paesistico - ambientale ed archeologiche non sono suscettibili di insediamenti. Comprende aree agricole caratterizzate da scarsissima produttività, aree a forte rischio per le eccessive pendenze e l'instabilità idrogeologica. In tali aree è esclusa qualsiasi attività edilizia ad eccezione degli interventi così come definiti dall'art.31, lettere a) e b) della Legge 457 del 1978, nonché interventi di adeguamento sismico.

Q2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

Il bene pignorato, diffusamente descritto nella parte che precede, è un'abitazione di tipo economico, facente parte di un fabbricato di più ampia consistenza e dimensioni sito nel Comune di Castiglione Cosentino (CS), Rione Crocevia, censita nel N.C.E.U. dell'anzidetto Comune al Foglio 10, Particella 283, Subalterno 2, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Rendita Euro 232,41, Rione Crocevia, Piano T, Dati di superficie: Totale 80 m², Totale escluse aree scoperte 80 m², sinotticamente identificata dai dati e dalle planimetrie catastali (All. 1). -

Per delimitare l'ambito oggettivo attinente all'applicazione dell'IVA nella cessione dell'immobile pignorato, (significando anche l'atto di trasferimento, a titolo oneroso, che comporterà l'inevitabile pagamento di un prezzo), necessita precisare gli essenziali parametri di natura tributaria che determinano l'imponibilità dell'IVA anziché il trattamento fiscale mediante imposta di registro:

- tipologia catastale dell'immobile (se abitativo o strumentale);
- qualificazione del venditore (se titolare di partita IVA che agisce come imprenditore)

La cessione di fabbricati abitativi è generalmente esente da IVA, ai sensi dell'Art. 10, comma 1, n.8-bis, D.P.R. 633/1972, seppure con le seguenti eccezioni:

- cessione da parte di imprese che li hanno costruiti o hanno eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lett. c (restauro e risanamento conservativo), lett. d (ristrutturazione edilizia) e lett. f (ristrutturazione urbanistica), D.P.R. 380/2001, entro 5 anni dall'ultimazione del lavoro; in questo caso l'operazione è sempre obbligatoriamente imponibile IVA;
- cessione da parte di imprese che li hanno costruiti o hanno eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lett. c (restauro e risanamento conservativo), lett. d (ristrutturazione edilizia) e lett. f (ristrutturazione urbanistica), D.P.R. 380/2001, dopo 5 anni dall'ultimazione del lavoro; in questo caso l'operazione è imponibile IVA su opzione del cedente da manifestarsi nell'atto di compravendita;
- cessione di fabbricati destinati ad alloggi sociali, imponibili su opzione. -

Inoltre, **nel caso in esame**, con riferimento allo spartiacque del quinquennio all'interno del quale il regime IVA sarebbe quello dell'imponibilità, essendo trascorsi fino all'attualità ben più di cinque anni dalla stipula dell'originario titolo di proprietà, **la cessione risulterà esente dall'imponibilità IVA, viceversa suscettibile ad imposta di registro e/o di natura ipotecaria e catastale.** -

Q3) 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;

Sulla scorta dei documenti consultati e degli atti amministrativi disaminati (che previa selezione sono stati estratti e acquisiti in copia, prodotta in All. 11, è stato possibile ricostruire la storia dell'immobile pignorato, fin dall'originaria **costruzione, risalente al 1970 su istanza di** **finalizzata ad acquisire l'autorizzazione per la realizzazione di un fabbricato rurale** (Cit. **"una stalla con annesso porcile"**) secondo il progetto a firma del Geom. MARSICO Luigi, provvisto di **Autorizzazione del Genio Civile di Cosenza (Prot. n.37277, Sez. 1a bis del 08.01.1970)**, rilasciata ai sensi delle Norme Tecniche per l'edilizia di cui alla **Legge 25/11/1962, n.1684, all'epoca vigenti, per la costruzione, appunto, di "un fabbricato rurale a un piano in muratura di mattoni pieni e malta cementizia"** (Cfr. **Nulla Osta concesso dal Sindaco p.t. il 26.01.1970 che si allega unitamente ai documenti e al progetto- All.11)**).-

Successivamente nel 1976, a seguito di ampliamento e sopraelevazione della preesistente "stalla", trasformata in un fabbricato a due piani fuori terra ad uso di civile abitazione (mediante attività edilizie eseguite abusivamente, poiché in assenza di titolo abilitativo), previa istanza di Concessione Edilizia in sanatoria (attinente alla pratica n.123 mod. A, Prot. n.1655 del 30/04/1986 presentata da [redacted], è stata inoltrata domanda di condono edilizio ex Legge 47/1985 (All. 12) che, in esito all'istruttoria, ha conseguito la Concessione Edilizia in sanatoria n.123/86 rilasciata il 18/06/1987 unitamente al relativo Certificato di abitabilità e agibilità (All. 7).-

Si ignora la data di esecuzione delle attività edilizie, ovvero la data di ultimazione dei lavori, concernenti le difformità e le anomalie accertate.-

Q4) *ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

La ricognizione dell'immobile eseguita il 06/06/2022 congiuntamente al designato Custode giudiziario (All. 6) ha consentito allo scrivente di accertare obiettivamente, sotto il profilo essenzialmente tecnico, **l'illecito ampliamento del vano porta di comunicazione tra l'ingresso-cucina e la zona pranzo (praticato nella muratura portante), nonché la trasformazione della distribuzione funzionale interna del bagno, entrambe eseguite in assenza di titolo abilitativo e inoltre l'illecita annessione di fatto di una porzione del contiguo magazzino deposito, implicante l'impropria formazione di superficie e volume eccedenti, non autorizzati da alcun titolo abilitativo, né rappresentati graficamente dal progetto autorizzato dalla C.E. in sanatoria n.123/86 e relativo Certificato di abitabilità e agibilità, rilasciati dal Sindaco p.t. in data 18.06.1997 (All.7-Cfr. Fig.2-p.12).**-

Mancando della duplice conformità ex art. 36 e 45 del DPR 380/01, il riscontrato abuso concernente l'annessione di una parte della superficie del contiguo magazzino deposito⁴, peraltro, eccedente il 2%, ai sensi dell'art. 34-bis DPR 380/01, risulta non sanabile. Tuttavia, purché ciò sia dichiarato nel bando di vendita, l'eventuale trasferimento (che deriva da una procedura esecutiva di espropriazione immobiliare) secondo la Suprema Corte di Cassazione, chiamata a decidere su una analoga fattispecie (Cfr. Cass. civ. Sez. III, Sent., 11.10.2013, n. 23140) sembrerebbe possibile: l'immobile non sanabile, viene trasferito nello stato di fatto in cui si trova, con l'obbligo dell'aggiudicatario di ripristinare lo stato dei luoghi. -

D'altronde, sul rilievo delle precipue peculiarità geomorfologiche del contesto territoriale, sinteticamente evidenziate nella parte che precede (Cfr. pag. 14,15 e 16), in esito ai ripetuti incontri intercorsi con il Funzionario del Settore U.T.C./Territorio-Urbanistico-Ambiente del Comune di Castiglione Cosentino, avendo rappresentato compiutamente la fattispecie, lo scrivente ha

⁴ di proprietà del medesimo debitore esecutato, pervenutogli in regime di bene personale, con diritto di proprietà per 1/2, giusta Atto di compravendita del 15/10/2014 a rogito del Notaio Stanislao AMATO con Sede in BELVEDERE MARITTIMO (CS) Repertorio n. 120370 - Nota presentata con Modello Unico n. 21291.2/2014 Reparto PI di COSENZA in atti dal 17/11/2014 (Cfr. visura in All. 1).

prospettato la plausibile sanatoria implicante **prioritariamente la rimessa in pristino dello stato legittimo dell'immobile (i cui costi, specificati nel seguito, saranno decurtati dal valore di stima) e la successiva trasmissione della S.C.I.A. onerosa in sanatoria (€ 130,00 + sanzione di € 516,00), concernente le residue difformità più precisamente attinenti all'intervento locale di ampliamento del vano di comunicazione cucina-pranzo e alla diversa distribuzione funzionale del bagno.** –

La riduzione in pristino dello stato dei luoghi, riportando, **sotto lecita del Giudice**, l'immobile nello stato legittimo, renderebbe applicabile la norma disposta dall'articolo 46 del Testo unico edilizia (DPR 380/2001), che statuisce la nullità di tutti i trasferimenti aventi a oggetto immobili abusivi costruiti dopo il 17 marzo 1985 e che non opera nel caso di vendite esecutive immobiliari, in quanto, in base al combinato disposto del comma 5 del citato DPR e 40, comma 6 della Legge 47/1985, nel caso di sanabilità degli abusi, l'aggiudicatario è rimesso nei termini per la presentazione della domanda di sanatoria. -

Specifica dei costi per la rimessa in pristino dello stato legittimo dell'immobile

Costo sommario delle attività edilizie per la riduzione in pristino (All.13)	€ 1 863,64
Maggiorazione per ulteriori oneri e Imprevisti 10%	€ 186,36
Oneri amministrativi e sanzioni (€ 130,00 + € 516,00)	€ 646,00
Onorari e spese Professionista asseverante	€ 2 500,00
Sommano complessivamente	€ 5 196,00

Sulla scorta di quanto precede, lo scrivente ritiene essenziale e prioritario sottoporre la peculiare fattispecie al dirimente vaglio del Giudice dell'Esecuzione.

Q5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

Il pignoramento dell'immobile non include terreni di qualsivoglia natura (agricola o edificatoria) alla cui stregua non è plausibile chiedere il certificato di destinazione Urbanistica. -

Q6) 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;

Le identificazioni catastali del bene immobile pignorato corrispondono ai dati specificati nell'atto di pignoramento; le visure e la planimetria catastale acquisite telematicamente sono state prodotte dallo scrivente in separato All.1.

Sul rilievo delle accertate difformità evidenziate nella parte che precede, chi scrive ha rappresentato graficamente lo stato di fatto, nonché la planimetria opportunamente **riveduta e corretta in esito alla rimessione in pristino dello stato legittimo dell'immobile, se autorizzata dal G.E.**, (All. 8), calcolandone la relativa Superficie commerciale, corrispondente alla consistenza vendibile.-

La planimetria catastale agli atti dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio - non è stata aggiornata, poiché la denuncia di variazione catastale (ed annessa Docfa), potranno essere prodotti solo successivamente all'ultimazione dei lavori (SCIA in sanatoria), alla cui stregua si rappresenta al Giudice dell'Esecuzione **l'attuale oggettiva impossibilità di eseguire la correzione e di produrre la planimetria catastale funzionale all'eventuale emissione del decreto di trasferimento.** -

Q7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

All'atto della notifica del pignoramento, eseguita a cura dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Cosenza in data 09/06/2020, rep. 969, trascritto il 20/07/2020 ai nn.14645/10647 a favore di SIENA NPL 2018 S.r.l. con Sede in Roma (RM), Codice fiscale 14535321005 sul seguente immobile: proprietà 1/1 su abitazione di tipo economico nel Comune di Castiglione Cosentino (CS) in catasto al foglio 10, p.lla 283, sub. 2, cat. A/3, 4,5 vani, Rione Crocevia, debitore esecutato era, come d'altronde è all'attualità, l'unico intestatario del bene staggito, pervenutogli per atto di compravendita del 15/10/2014 a rogito Notaio Stanislao AMATO di Belvedere Marittimo (CS), rep. n. 120370, trascritto il 14/11/2014 ai nn. 26341/21291 da potere di - per la quota di 1/1 in regime di bene personale, rilevando l'assenza di alcun requisito di comproprietà, anche di natura coniugale.-

Ribadendo l'affermazione enunciata alla pag. 13 che precede in risposta al quesito Q1), l'immobile staggito non presenta le caratteristiche plausibili per un'eventuale suddivisione che, peraltro, potrebbe ricadere a scapito della stessa integrità funzionale. -

Q8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Sulla scorta del risultato conseguito in esito alla preliminare verifica della completezza documentale ex art. 567, 2° co. Cod. Proc. Civile, tra cui la depositata certificazione notarile sostitutiva dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni effettuate nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento dell'immobile in esame, prodotta dal costituito Procuratore della Società creditrice precedente (All.2), nonché dall'ulteriore e successiva ispezione ipotecaria eseguita dallo scrivente mediante l'accesso telematico presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'11/07/2022, reiterata il 16/07/2022 (prodotta in All. 3, cui si rimanda per ogni eventuale delucidazione e/o approfondimento), si evince l'immutata corrispondenza dei dati indicati nell'anzidetta certificazione notarile sostitutiva. -

Confermando la sussistenza delle formalità pregiudizievoli indicate nella certificazione notarile (All.2), in estrema sintesi è stato altresì acquisito l'elenco delle seguenti formalità (All. 3):

1. TRASCRIZIONE del 14/04/2007 - Registro Particolare 10120 Registro Generale 15081
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 564/456 del 28/04/1995
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico

2. TRASCRIZIONE del 08/05/2009 - Registro Particolare 9224 Registro Generale 12945
Pubblico ufficiale LANZILLOTTI STEFANIA Repertorio 69365/26768 del 05/05/2009
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico

3. ISCRIZIONE del 08/05/2009 - Registro Particolare 2022 Registro Generale 12946
Pubblico ufficiale LANZILLOTTI STEFANIA Repertorio 69366/26769 del 05/05/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico

4. TRASCRIZIONE del 14/11/2014 - Registro Particolare 21291 Registro Generale 26341
Pubblico ufficiale AMATO STANISLAO Repertorio 120370/33773 del 15/10/2014
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

5. TRASCRIZIONE del 20/07/2020 - Registro Particolare 10647 Registro Generale 14645
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 969 del 09/06/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

Quanto agli eventuali oneri di natura condominiale, in corso di sopralluogo del 06.06.2022, il debitore esecutato ha dichiarato "che non è istituito nessun condominio" affermando inoltre "di non aver mai concesso in locazione l'immobile pignorato, quindi di non aver mai percepito frutti dallo stesso, utilizzato a personale godimento per uso ripostiglio" (Cfr. Verbale 1° accesso - All. 6)

Q9) 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;

Nel corso del 2021 il mercato immobiliare è stato caratterizzato da una significativa ripresa, pressoché generalizzata, che ha superato le attese più ottimistiche registrando un incremento del 34% delle compravendite in ambito residenziale rispetto al 2020, "ma la follia bellica rischia di ridimensionare un quadro altrimenti positivo".⁵ Superata brillantemente la tempesta Covid-19 e gli scenari complessi che la pandemia aveva determinato a partire dal 2020, il mercato immobiliare italiano si trova ora ad affrontare le conseguenze di un'altra sciagura. Questo fattore incide sulle aspettative e sul generale clima di fiducia che coinvolge tutti i settori. "Le drammatiche vicende belliche tra Russia e Ucraina proiettano una luce sinistra non soltanto sui territori interessati dalle vicende militari, ma su scala ben più vasta. L'Italia risulta tra i Paesi più esposti, per proprie endemiche fragilità oltre che per consolidate relazioni commerciali con i protagonisti del conflitto. L'entità del ridimensionamento è ancora difficile da quantificare, ma il palpabile attendismo di queste settimane difficilmente potrà non tradursi in una perdita in termini di crescita del PIL non limitata a qualche decimo di punto percentuale"⁶ -

La reazione prevista all'inevitabile ricaduta sul mercato immobiliare sarà di temporaneo attendismo, sia da parte delle famiglie che degli istituti bancari, il cui orientamento potrebbe farsi più selettivo. Il binomio costituito da una domanda di acquisto esuberante e una politica creditizia espansiva, che aveva consentito al settore residenziale di superare l'ondata pandemica, potrebbe uscire ammaccato dall'impatto con la sciagurata vicenda bellica. -

Di certo, la pandemia ha prodotto una rottura rispetto al passato nelle preferenze che orientano la domanda immobiliare, favorendo uno spostamento sempre più verso localizzazioni periferiche, purché facilmente accessibili ai servizi e al mercato del lavoro. La ricerca di dotazioni accessorie,

⁵ È quanto emerge dal 1° Rapporto sul Mercato Immobiliare 2022 di Nomisma che analizza l'andamento del settore immobiliare in 13 mercati intermedi - Fonte: <https://www.nomisma.it/presentazione-del-1-rapporto-sul-mercato-immobiliare-nomisma/>

⁶ Così ha commentato Luca Dondi, Amministratore Delegato Nomisma.

associate a condizioni di migliore accessibilità al mercato dal punto di vista economico, hanno determinato un impulso centrifugo, che sembra essere stato intercettato soprattutto dalle localizzazioni in grado di coniugare le aspirazioni di vivibilità con le esigenze di sostenibilità economica.-

Infatti, se l'attenzione sembrava inizialmente indirizzata principalmente sulle grandi città, la più recente tendenza sembrerebbe orientare gli investitori anche verso i piccoli centri, se ben collegati e dotati di infrastrutture e servizi, confermando una progressiva valorizzazione degli immobili situati in contesti periferici, ma soprattutto con prezzi più contenuti, con una sempre maggiore attenzione rivolta alla qualità dell'investimento e ai parametri di sostenibilità degli immobili.-

Ciò nonostante, non potendo eludere le priorità che la moderna scienza economica esercita nel descrivere, analizzare e ricercare correlazioni, similmente, potrà ritenersi valida la metodologia estimativa da adottare nel caso di specie, in quanto strumento idoneo non solo a formulare un giudizio, ma anche a trovare il nesso tra cause ed effetti economici, ad analizzare i dati che determinano il risultato e, quindi, a motivare logicamente il valore stimato. -

Prescindendo, pertanto, dalle superate definizioni di metodi "empirici" o "razionali", si può concludere che il metodo estimativo è unico ed è basato sulla comparazione. Il procedimento di stima, che da tale metodo consegue e che si ritiene appropriato al caso che ci occupa, è quello di tipo "diretto" o sintetico. -

Per quanto concerne l'estimo del bene staggito costituito in un **UNICO LOTTO**, la determinazione del relativo valore commerciale è stata effettuata in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, diffusamente rappresentate e descritte nella parte che precede, seguendo il precitato criterio di tipo sintetico-comparativo, secondo cui *il più probabile valore di mercato* è stato conseguito applicando, alla consistenza vendibile, i correnti prezzi indicatori del mercato immobiliare nel Comune di Castiglione Cosentino (CS), altresì rimodulate in funzione di consistenza, ubicazione e peculiarità effettive e visibili dell'immobile stesso. -

Le informazioni raccolte sia presso le società di intermediazione immobiliare operanti nei territori pertinenti, sia presso locali operatori che esercitano l'attività nel precipuo settore delle zone interessate, indicano che nella zona prospiciente sul centro del Comune Castiglione Cosentino che comprende il Rione Crocevia, in cui è ubicato l'immobile in esame, in evidenza della propensione tipicamente residenziale del contesto, i prezzi degli immobili ad uso abitativo spuntati in fase di compravendita, registrano un valore mediamente pari a 535 €/m² con una diminuzione del 42,78% rispetto a Luglio 2021 (935 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Castiglione Cosentino ha raggiunto il suo massimo nel mese di aprile 2022, con un valore di € 981 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato giugno 2022: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 493 al metro quadro.⁷ -

Seppure con una lieve flessione, i segnali sembrerebbero registrare una sostanziale stabilità, che tuttavia occorre considerare con l'opportuna prudenza suggerita dall'attuale grave fase congiunturale. -

Per conseguire con una più adeguata approssimazione i dati di riferimento, si è preferito attingere convenienti informazioni dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'AgENZia Entrate - Territorio). -

Sulla scorta delle rilevazioni dei prezzi medi che il locale mercato all'attualità registra in riferimento al relativo segmento del precipuo settore concernente le sole abitazioni di tipo economico, il più probabile valore di mercato del bene staggito, considerato per unità di superficie, si ritiene possa

⁷ Fonte: <https://www.immobiliare.it/mercato-immobiliare/calabria/castiglione-cosentino/>

MODALITÀ DI CALCOLO DELLA CONSISTENZA VENDIBILE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

Al fine di determinare la superficie commerciale dell'immobile in esame, costituita da quella principale del fabbricato computata per intero e dalle frazioni di quelle secondarie con funzione accessoria o di pertinenza, sono stati introdotti appositi coefficienti di ponderazione, al fine di raggugliare le estensioni di queste ultime alla superficie principale:

- Superficie utile netta (coeff. di ragguglio 100%);
 - Sup. pareti divisorie interne fino allo spess. massimo di 50 cm (coeff. di ragguglio 100%);
 - Sup. pareti perimetrali esterne fino allo spess. max di 50 cm (coeff. di ragguglio 100%);
 - Sup. pareti in comunione fino allo spess. max di 25 cm (coeff. di ragguglio 50%);
 - Sup. scoperte – corti esterne, giardini e similari, comunicanti
(fino a mq 25 il coeff. di ragguglio è pari al 10%; della quota eccedente si considera il 5%;
- N.B. Gli spazi e le superfici comuni (condominiali e/o similari) essendo già considerati nel valore unitario attribuito a ciascun immobile, non sono aggiunti alla superficie complessiva.

LOTTO UNICO

SPECIFICA DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'U.I.U. (All. 8)

Piano Terra

Superfici coperte calpestabili	(coeff. di ragguglio 100%)	m ²	53,38
Superfici d'impronta delle pareti divisorie interne...	(coeff. di ragguglio 100%)	m ²	5,09
Superfici d'impronta dei tamp. perimetrali esterni	(coeff. di ragguglio 100%)	m ²	15,74
Superficie d'impronta delle pareti in comune m ² 2.07	(coeff. di ragguglio 50%)	m ²	1,04
	Sommano	m²	80,25

Superficie commerciale dell'unità immobiliare **m² 80,00**

(arrotondata al metro quadrato)

Altezza media interna dell'unità abitativa = m 2,76 circa

(Misurata dal piano di calpestio (con quote differenti) all'intradosso del solaio soprastante. L'altezza interna è stata desunta dalla media delle misure rilevate nei diversificati ambiti dell'abitazione).

Applicando il valore unitario di € 336,00/m² all'intera Superficie commerciale dell'immobile, corrispondente alla consistenza vendibile, estesa m² 80,00 calcolata secondo la modalità precedentemente specificata, si deduce il più probabile valore di mercato dell'immobile:

$$€ 336,00 \times m^2 80,00 = € 29 280,00$$

(dicansi Euro **Ventinovemiladuecentottantavirgolazerozero** per metro quadro di superficie).

Infine, ma non per importanza, decurtati dall'anzidetto valore i costi necessari per la rimessione in pristino delle difformità (riscontrate in raffronto tra lo stato di fatto e gli elaborati del progetto autorizzato dal titolo abilitativo), la plausibile S.C.I.A. onerosa in sanatoria, gli onorari, le spese, complessivamente ascendenti a **€ 5 196,00** (Cfr. All. 13 e specifica dei costi evidenziata a pag. 19)

$$€ 29 280,00 - € 5 196,00 = € 24 084,00$$

In cifra tonda = **€ 24 000,00**

(dicansi Euro **Ventiquattromilavirgolazerozero**)

Q10) 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;

A parere di chi scrive, al fine di trasferire la proprietà dell'esaminato immobile, è stato opportuno predisporre un UNICO LOTTO. La suddivisione del cespite, implicando modifiche sostanziali degli ambienti e degli impianti esistenti, avrebbe verosimilmente arrecato un significativo pregiudizio all'attuale integrità funzionale del bene.-

Q11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli 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;

L'immobile pignorato è attualmente detenuto da _____ debitore esecutato, ad uso di magazzino- deposito. -

La ricognizione *in situ* non ha accertato la presenza di alcun altro, deducendo l'assenza di soggetti aventi titolo di occupazione e/o detenzione anche temporanea. -

Q12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità; In esito all'accesso agli atti amministrativi esercitato presso il Comune di Castiglione Cosentino (CS), anche previa interlocuzione con i Funzionari preposti, durante l'esercitato accesso agli atti amministrativi (All. 10), non è stata appurata alcuna procedura di esproprio per pubblica utilità dell'immobile pignorato. -

Q13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

La più recente planimetria catastale dell'immobile pignorato è inclusa nell'All. 1, le piante riflettenti lo stato di fatto e le accertate difformità sono state redatte dallo scrivente, previa restituzione grafica degli eseguiti rilievi architettonico-geometrici (e prodotte in separato All. 8; le incongruenze sono state altresì rappresentate sinotticamente nella Fig. 2 riportata alla pag. 12 della presente relazione), la documentazione fotografica, da cui risultano estratte le illustrazioni introdotte nel contesto che precede, è integralmente riportata in separato All. 5. -

Q14) 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.

La succinta descrizione dell'immobile staggito è riportata nel Foglio riassuntivo allegato. -

Q15) 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"

La versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 è prodotta in separato allegato "Relazione epurata dei dati personali per la relativa pubblicazione". -

CONCLUSIONI

In adempimento al conferito mandato lo scrivente, in risposta ai questi posti dall'III.mo Signor Giudice dell'Esecuzione, ha esplicito quanto precede con estrema semplificazione di termini, concetti e metodologie, scongiurando che tale facilitazione potesse ricadere a scapito del rigore tecnico-scientifico richiesto. -

Inoltre, chi scrive ha ritenuto opportuno considerare la vendita dell'esaminato immobile, predisponendo un UNICO LOTTO, scongiurando che l'eventuale frazionamento del cespite in distinti quozienti potesse modificarne sostanzialmente l'integrità funzionale e la precipua destinazione d'uso, ricadendo anche a scapito del *più probabile valore di mercato*. -

Con l'auspicio di avere ottemperato compiutamente al conferito mandato, chi scrive manifesta infine, ma non da ultimo, piena disponibilità a fornire, ove richiesto, eventuali ed ulteriori delucidazioni, con riserva di integrare e replicare anche su fatti e circostanze all'attualità sconosciuti.-

Montalto Uffugo, 23 agosto 2022



In fede

il c.t.u.

-arch. Angelo TROPEA-

Allegati:

- All. 1 - Documentazioni catastali;
 - All. 2 - Certificazione notarile sostitutiva;
 - All. 3 - Ispezioni ipotecarie telematiche;
 - All. 4 - Certificati anagrafici;
 - All. 5 - Documentazione fotografica;
 - All. 6 - Verbale 1° accesso congiunto del 06-06-2022;
 - All. 7 - C.E in sanatoria n. 123-86 - Certif. Abitabilità agibilità 18.06.1987;
 - All. 8 - Stato di fatto - Sup. Commerciale;
 - All. 9 - DIA eredi principe relativa al sub 3;
 - All. 10 - Istanza di accesso agli atti amministrativi;
 - All. 11 - Nulla Osta esecuzione lavori edili ditta " " proprietario originario;
 - All. 12 - Condonò edilizio eredi " " unità immobiliare sub 2;
 - All. 13 - Stima sommaria dei lavori di rimessione in pristino;
 - All. 14 - Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato;
- FOGLIO RIASSUNTIVO;
RELAZIONE EPURATA DEI DATI PERSONALI PER LA PUBBLICAZIONE.