



TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Giudiziaria n. 81/2020 del Registro Esecuzioni Immobiliari

Creditore Procedente: |

Debitore Esecutato: |

Consulenza Tecnica d'Ufficio

Relazione Tecnica

Giudice dell'Esecuzione: *Dott.ssa Mariarosaria Savaglio*

Esperto Stimatore: *Geom. Claudio Rota*

Casali del Manco (CS), 29.06.2022

L'Esperto Stimatore

Geom. Claudio Rota



Sommario

- **1. PREMESSA**.....
SOPRALLUOGHI.....
QUESITI.....

- **2. RISPOSTA AI QUESITI**.....
QUESITO N. 1.....
VERIFICHI, PRIMA DI OGNI ALTRA ATTIVITA', LA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART.567, 2° COMMA COD. PROC. CIVILE.....
QUESITO N. 2.....
PREDISPONGA, SULLA BASE DEI DOCUMENTI IN ATTI, L'ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....
QUESITO N. 3.....
ACQUISISCA, OVE NON DEPOSITATE, LE MAPPE CENSUARIE CHE EGLI RITENGA INDISPENSABILI PER LA CORRETTA IDENTIFICAZIONE DEL BENE.....
QUESITO N. 4.....
DESCRIVA, PREVIO NECESSARIO ACCESSO, L'IMMOBILE PIGNORATO.....
QUESITO N. 5.....
ACCERTI LA CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE (INDIRIZZO ECC) E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO.....
QUESITO N. 6.....
RILEVI LE EVENTUALI DIFFORMITÀ O MANCANZE NELLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE.....
QUESITO N. 7.....
INDICHI L'UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE.....
QUESITO N. 8.....
INDICHI LA CONFORMITÀ O MENO DELLA COSTRUZIONE ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE.....
QUESITO N. 9.....
DICA SE È POSSIBILE VENDERE I BENI PIGNORATI IN UNO O PIÙ LOTTI.....
QUESITO N. 10.....
DICA, NEL CASO IN CUI L'IMMOBILE SIA PIGNORATO SOLO PRO QUOTA, SE ESSO SIA DIVISIBILE O MENO IN NATURA.....
QUESITO N. 11.....
ACCERTI SE L'IMMOBILE È LIBERO O OCCUPATO; INDICANDO COMPIUTAMENTE LE GENERALITÀ DELLE PERSONE.....
QUESITO N. 12.....
OVE L'IMMOBILE SIA OCCUPATO DAL CONIUGE SEPARATO O DALL'EX CONIUGE DEL DEBITORE ESECUTATO.....
QUESITO N. 13.....
INDICHI L'ESISTENZA SUI BENI PIGNORATI DI EVENTUALI VINCOLI.....

QUESITO N. 13 BIS.....

INDICHI L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE.....

QUESITO N. 14.....

DETERMINI IL VALORE DELL'IMMOBILE CON ESPRESSA E COMPIUTA INDICAZIONE DELLE CONDIZIONI DELL'IMMOBILE.....

QUESITO N. 15.....

RIPORTI IN APPOSITO FOGLIO "RIASSUNTIVO" A PARTE CON ASSOLUTA PRECISIONE, ESSENDO DATI DA RIPORTARE NELL'ORDINANZA DI VENDITA....

Allegati alla Relazione Tecnica

1. All. 1- Verbali di sopralluogo
2. All. 2- Visure catastali
3. All. 3- Visure ipotecarie e certificazione notarile
4. All. 3A- Atto pubblico di donazione
5. All. 4- Richiesta contratto di locazione
6. All. 5- Certificazioni rilasciate dal comune
7. All. 6- Comunicazioni Agenzia Entrate – Servizi Catastali
8. All. 7A- Sanatoria di opere edilizie PT
9. All. 7B- Sanatoria di opere edilizie PT e P1
10. All. 8- Inquadramento territoriale
11. All. 9- Riferimenti valori di compravendita
12. All.10- Planimetria immobile
13. All.11- Planimetrie immobili e zona circostante
14. All.12- Documentazione fotografica
15. All.13- Documentazione fotografica di confronto
16. All.14- Stralcio Piano strutturale comunale
17. All.15- Quesito 15 Prospetto riassuntivo

1. PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Claudio Rota, residente in Casali del Manco (CS) – Località Casole Bruzio, Via Cona n. 28, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Cosenza al n. 2323, ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cosenza al n. 2309, con decreto di nomina del 22 ottobre 2021, comunicato l'1.02.2022, veniva nominato dal G.E. Dott.ssa Mariarosaria Savaglio, Esperto Stimatore nella Procedura Giudiziaria n. 81/2020 de R.G.E.I. Lo stesso in data 07.02.2022, procedeva a trasmettere telematicamente su PCT, atto di accettazione dell'incarico e giuramento secondo il modello allegato al Decreto di nomina dell'Esperto per la stima dei beni pignorati.

Verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 cod. proc. Civ., si procedeva ad effettuare gli opportuni sopralluoghi nell'unità immobiliare oggetto di stima, provvedendo inoltre a reperire tutte le informazioni ritenute necessarie per l'espletamento dell'incarico presso i competenti Uffici: Comune di Luzzi (*Anagrafe, Toponomastica ed Ufficio Tecnico - Edilizia Privata*), Agenzia delle Entrate di Cosenza, (*Servizi Catastali e dei Pubblici Registri Immobiliari*).

SOPRALLUOGHI

L'inizio delle operazioni peritali con sopralluogo veniva fissato per il giorno 17.03.2022 ore 9,30, giusta comunicazione effettuata alla _____ elettivamente domiciliata presso lo studio dell'Avv. _____

_____ (*comunicazione pec del 07/03/2022 indirizzate al creditore procedente e difensore Avv. _____*

_____ nonché ai debitori esecutati| _____ mediante l'invio delle raccomandate A/R del 07.03.2022, pervenute in data 09.03.2022.

Il sopralluogo si è svolto sul luogo di cui al pignoramento sito nel Comune di Luzzi (CS) - Contrada Pirainetti snc, redigendo apposito processo di verbale alla presenza dei debitori esecutati.

Dopo aver proceduto a dare lettura dei quesiti formulati, si è dato inizio ad effettuare un accertamento dei luoghi e rilievi metrici e fotografici dell'immobile pignorato, sia della configurazione interna dell'abitazione, che di quella esterna del fabbricato considerato anche nel contesto urbano. Altresì, venivano osservate le caratteristiche tecnico-costruttive e di finitura dello stato di conservazione generale dell'immobile, nonché quelle generali e tipologiche della zona, la quale, risulta scarsamente popolata e servita solo in parte da urbanizzazione primaria. Difatti, il nucleo abitativo in cui fa parte anche l'appartamento oggetto di pignoramento, risulta scarsamente illuminato, privo di allaccio alla condotta fognaria comunale, alla rete di distribuzione del gas metano. Il collegamento dell'abitazione pignorata ai vicini centri urbani, avviene dopo aver percorso una breve tratto di stradina sterrata, con immissione finale alla Strada Statale 660. La città di Cosenza, distante circa 25 Km, ed i centri abitati più importanti, sono facilmente raggiungibili dall'autostrada del Mediterraneo A2 e dalla percorrenza di strade provinciali e comunali.

Gli accertamenti sono proseguiti in data 23.03.2022, previa anticipata e regolare comunicazioni pec del 19.03.2022 alla _____ e procuratore di parte procedente, ed ai debitori esecutati restavano avvisati in fase di sopralluogo del 17.03.2022.

Il sottoscritto Esperto Stimatore in data 15/04/2022, ha chiesto al Sig. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare una proroga con scadenza al 27/05/2022 per il deposito dell'elaborato peritale, dovuta alla ritardata trasmissione da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Luzzi della documentazione richiesta dal

sottoscritto ed avvenuta in data 11/04/2022, (pec: richiesta Esperto Stimatore del 21/02/2022 e sollecito del 15/03/2022), nonché a svolgere ulteriori approfondimenti necessari da quanto emerso dal confronto dello stato dei luoghi accertati nel corso dei sopralluoghi e dalla documentazione urbanistica ed edilizia rilasciata dal Comune di Luzzi di opere abusive in sanatoria.

In data 26/05/2022 il sottoscritto CTU ha presentato ulteriore istanza di proroga e il Sig. Giudice dell'Esecuzione con ordinanza del 20.06.2022, comunicata in data 21.06.2022, nell'accordarla ha ritenuto la necessità di dovere effettuare tutti gli accertamenti necessari per verificare la situazione catastale e reale degli immobili di cui ai sub. 5 (vano scala) e 13 (corte comune che costituisce l'area di accesso all'immobile).

QUESITI

*1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° 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, accessorie 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 dell'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 riguarda 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 c.p.c., 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 locazione 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 forfettario 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

2. RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO n. 1

1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° 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).

Il sottoscritto, prima di ogni altra attività, ha verificato la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma codice procedura civile in particolare ha esaminato la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, l'estratto di mappa e la nota di trascrizione relativa all'immobile pignorato effettuata nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, tutti prodotti dal creditore procedente [_____]

Nel confrontare la documentazione sopraindicata con le ispezioni ipotecarie (*periodo dal 07/02/2002 al 07/02/2022*) per immobile e per soggetto a favore e contro, l'estratto di mappa, l'elaborato planimetrico in atti dal 23/03/1995, la planimetria di u.i.u (*Subalterno 9*) in atti dal 12/06/2000, elenco immobili fabbricati, visura catastale attuale e storica per immobile, visure catastali attuali e storiche per soggetto, il sottoscritto, ha controllato la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore degli esecutati e la corrispondenza tra il diritto di loro spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento.

Pertanto, ha accertato la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione allegata in atti e prodotta dallo stesso Esperto Stimatore, (*cf. All. 2 visure catastali, e All. 3 ispezioni ipotecarie*). Si evidenzia, che nella nota di Iscrizione ipoteca volontaria, (*All. 3, pag. 2 sez. B immobili*), la consistenza del subalterno 9 del foglio 16, particella 165 è indicata in metri quadri 177, contrariamente a quanto riportato nelle visure catastali attuali per immobili pag. 7, pari a mq 199 escluse aree scoperte. I suddetti dati di superficie, sono relativi all'ultima planimetria in atti, con data di presentazione 12/06/2000.

Beni Immobili Assoggettati ad Esecuzione

Appartamento identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Luzzi, alla Contrada Pirainette n.11, al foglio di mappa 16, particella 165, subalterno 9, categoria A/3, classe 2, consistenza 6.5 vani, superficie escluse aree scoperte metri quadri 199, rendita € 335.70, Piano T-S1.

Descrizione della Proprietà dell'immobile

Dall'esame degli atti e dei documenti, l'immobile oggetto di procedura esecutiva, censito in catasto fabbricati del Comune di Luzzi (CS), Contrada Pirainette n. 11, piano T-S1, foglio di mappa n. 16, particella 165, sub 9, risulta per la quota di nuda proprietà 1/1, in Ditta a [_____]

per la quota di 1/2 di usufrutto a

(*erroneamente nelle visure catastali del*

subalterno 9

e per la restante quota di 1/2 di usufrutto a

loro pervenuto, per come emerge dalla certificazione

notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale in atti, del Notaio Dott.ssa _____ del 14/10/2020, in virtù dei seguenti titoli:

- A| _____ per la nuda proprietà, e _____ per 1/2 di usufrutto, l'unità immobiliare in oggetto era pervenuta giusto atto pubblico di donazione per Notar _____ del 30/12/2000, rep. 23552 trascritto il 26/01/2001 ai nn. 2010 Rg e 1556 Rp (Allegato 3 A), da parte di _____ la quale si è riservata l'usufrutto dell'altro mezzo.
- A _____ il terreno foglio 16 particella 165 sul quale è stato edificato il fabbricato, era pervenuto giusto atto pubblico di donazione per Notar _____ del 11/01/1979, Repertorio 4107, trascritto il 07/02/1979 ai nn. 2686 Rg e 163953 Rp, da parte di _____

|
ipotecarie-certificazione notarile).

per 1/1 piena proprietà. (cfr. All. 3 ispezioni

-
QUESITO n. 2

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.

Nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento oggetto di causa, l'unità immobiliare innanzi descritta ha formato oggetto delle seguenti formalità:

Elenco sintetico delle formalità gravanti sull'immobile:

- **Iscrizione** del 12/06/2004 - Registro Particolare 2299, Registro Generale 16200 Pubblico ufficiale
_____ Repertorio 29855 del 09/06/2004 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
- **Trascrizione** del 24/09/2020 - Registro Particolare 15817, Registro Generale 21634 Pubblico ufficiale Tribunale di Cosenza Repertorio 1486 del 27/07/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

L'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sul bene pignorato è stato predisposto sulla base dell'ispezione ipotecaria completa di elenco sintetico da dove risultano le formalità in capo all'immobile censito al foglio n. 16, particella 165, subalterno 9 del Comune di Luzzi (CS) catasto fabbricati, periodo ispezionato dal 07.02.2002 al 07.02.2022 e dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale della Dott.ssa _____ allegata in atti (cfr. All. 3 ispezioni ipotecarie).

QUESITO n. 3

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 e 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.

È stata acquisita per via telematica presso l'Agenzia Entrate – Servizi catastali, la documentazione catastale in base ai dati riportati nel fascicolo d'ufficio. In particolare, l'estratto di mappa, l'elaborato planimetrico (In atti dal 23.03.1995), la planimetria dell'unità immobiliare (In atti dal 12.06.2000), le visure catastali attuali e storiche per immobile e quelle per soggetto, l'elenco dei subalterni assegnati, l'elenco

immobili fabbricati e il tipo mappale hanno consentito l'identificazione del bene oggetto di pignoramento, subalterno 9, (cfr. All. 2 visure catastali e All. 6).

Sono state acquisite aggiornate visure catastali e ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro) riferite al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico.

La documentazione urbanistica ed edilizia del bene oggetto di pignoramento acquisita presso il Comune di Luzzi, riguarda opere abusive realizzate in assenza di concessione edilizia, la quale è stata rilasciata in sanatoria dall'Ufficio Tecnico – Edilizia privata in data 31.03.1998.

L'elaborato planimetrico in atti dal 23/03/1995 con la suddivisione grafica della particella 165 in subalterni dal n. 1 al n. 6, non rappresenta la situazione attuale oggetto di successive variazioni catastali, che hanno generato nuovi subalterni associati a corti esclusive.

Si evidenzia che in catasto in ordine ai subalterni n. 5 (vano scala) sub. 13 (corte comune per tre lati), indicati espressamente nell'atto pubblico di donazione per Notar | del 30/12/2000, rep. 23552 trascritto il 26/01/2001 ai nn. 2010 Rg e 1556 Rp, (All. 3 A) non è stato reperito, l'elaborato planimetrico - grafico ma soltanto un elenco immobili dei subalterni assegnati e un elenco immobili fabbricati, dai quali non risulta inserito il sub 5 mentre il sub 13 risulta come area urbana- Cat. F1 intestato solo a

[Difatti in catasto risulta come ultima planimetria in atti solo l'elaborato metrico depositato il 23.03.1995 che si riferisce ai su da 1 a 6.

QUESITO n. 4

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, accessorie 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.

Ubicazione Immobile pignorato

L'immobile pignorato ubicato nel Comune di Luzzi (CS), Contrada Pirainetti senza numero civico, in catasto al n.c. 11 (cfr. All. 13 foto n. 10), è posto al piano terra -S1 di un fabbricato su due livelli fuori terra, raggiungibile da stradina in parte sterrata con imbocco dalla Strada Statale n 660.

Il sottoscritto Esperto Stimatore con pec del 21/02/2022 indirizzata al Comune di Luzzi, e successiva pec di sollecito, ha richiesto certificazione di attestazione storica e attribuzione numero civico dell'immobile oggetto di pignoramento. Ad oggi il Comune non ha evaso il documento richiesto nonostante i reiterati solleciti.

L'accesso all'immobile oggetto di pignoramento è avvenuto durante il primo sopralluogo del 17 marzo 2022.

Caratteristiche Estrinseche della Zona

Il Comune di Luzzi, localizzato a nord-est dell'area urbana di Cosenza, il cui territorio è confinante con i comuni di Acri, Bisignano, Lattarico, Montalto Uffugo e Rose, si caratterizza dalla presenza di insediamenti sorti in corrispondenza dei punti di connessione con le realtà dei centri abitati limitrofi più importanti e delle città di Rende e Cosenza distanti rispettivamente 20 e 25 Km.

L'autostrada A2, dista pochi chilometri dalla Contrada Pirainetti, altre importanti strade di collegamento sono la SS 660 poco distante dall'abitazione dell'Esecutato e quelle Provinciali nn. 248 e 234.

Il fabbricato dove è collocato l'appartamento oggetto di valutazione, è distante dal Comune di Luzzi ove ha sede il Municipio, circa 6 Km.

Il tessuto insediativo della zona, presenta in genere una tipologia di fabbricati con circostanti corti e terreni in gran parte coltivati. Le costruzioni, generalmente a due piani, hanno valenza mono e bifamiliare con tipologia abitativa prevalente di tipo civile.

Al fabbricato si accede dopo aver imboccato, dall'uscita della Strada Statale 660, una stradina in parte sterrata per una lunghezza di circa 150 metri. Lo spazio circostante il suddetto fabbricato, ad eccezione del lato sud, risulta libero e non recintato.

Occorre premettere che in fase di sopralluogo il sottoscritto ha verificato che la descrizione catastale dell'immobile pignorato non coincide con la situazione di fatto accertata.

In particolare ha riscontrato che il locale ripostiglio, rientrante nel sub. 9 pignorato (*in catasto con entrata dalla presunta corte comune sub. 13 lato sud-est*) unitamente al subalterno 10 (*di proprietà di _____ ed alle due costruzioni abusive edificate una (denominata Ampliamento 1) presumibilmente sulla corte comune sub. 13 e l'altra (denominata Ampliamento 2) presumibilmente sul sub. 12 (che catastalmente solo sulle visure risulta costituire la corte esclusiva del sub. 10 di proprietà _____*), costituiscono, in aderenza al fabbricato lato sud-est, di fatto un'unica unità immobiliare (*cf. All. 11 Planimetrie immobili e zona circostante*) in cui attualmente vi abitano i debitori esegutati -usufruttuari _____

A tale abitazione si accede da un ingresso posto al lato sud-est presumibilmente della corte esclusiva di mq 230 (sub.12) del sub. 10 di altra proprietà | _____ su cui insite una tettoia aperta abusiva realizzata con struttura in ferro e con manto di copertura in lamiera coibentata poggiata al muro del fabbricato. L'interno dell'abitazione è costituito da un disimpegno, da un vano letto, da un vano soggiorno-tinello e da un bagno per una superficie totale lorda di mq 69,50 e mq 58,00 calpestabile. Le caratteristiche interne rispecchiano quelle di una normale abitazione, caratterizzata da una discreta areazione ed illuminazione, con pavimenti in gres ceramico, soffitto coibentato, tinteggiatura ben realizzata, termocamino, e bagno completo di tutti i sanitari.

Si precisa che al soprastante vano letto e disimpegno (*Ampliamento 2 abusivo realizzato in aderenza al sub. 10*) insiste una terrazza con tettoia aperta a cui si accede presumibilmente dal vano scala, che il sottoscritto non ha potuto ispezionare perché l'ingresso era chiuso ed i debitori esegutati non possedevano le chiavi. Tale terrazza non è utilizzata da quest'ultimi.

Ritornando alla descrizione dell'immobile pignorato (*sub.9*) l'accesso principale all'unità immobiliare con immissione nel corridoio, avviene dal lato sud-ovest dopo aver attraversato un terrazzo pavimentato di altezza di cm 75 dal piano di campagna con soprastante tettoia aperta da tre lati, abusivi (*cf. All. 13, foto 1-2-11*), e dal lato nord-est con accesso diretto nel vano letto matrimoniale (*cf. All.13, foto n. 8*).

Nella pianta catastale (*ultima planimetria in atti con data di presentazione 12/06/2000*) l'accesso all'appartamento oggetto di pignoramento avveniva oltre che dal suddetto ingresso principale lato sud-ovest, (*cf. All. 2, planimetria u.i.u, pag. 3 e foto 10-11, All. 12*), anche dal vano scala lato nord-est (*cf. All. 2, foto n. 7-9*) attualmente privo di porta d'accesso all'abitazione pignorata, e da ulteriore ingresso non più esistente in quanto murato (*lato sud-ovest*), con entrata diretta all'ex vano cucina ora soggiorno pranzo (*cf. All. 2, planimetria u.i.u, pag. 3 e foto n.11, All. 12*).

L'accesso all'originario garage condonato (*da cui è originato il ripostiglio collegato al sub 9 e sub. 10 di _____* (*cf. All. 2, planimetria u.i.u, pag. 3 e foto 5-6, All. 12*), è stato sostituito da apertura a finestra a servizio della nuova distinta abitazione abusiva per come sopra rilevato.

Il fabbricato nel complesso, presenta caratteristiche posizionali medio buone.

Per quanto riguarda le caratteristiche funzionali, la zona d'ubicazione, se pur mancante di collegamenti alla condotta fognaria principale del Comune alla rete del gas metano, e pubblica illuminazione, è tranquilla dal punto di vista abitativo in quanto immersa nelle campagne circostanti e libera da eccessive costruzioni. La presenza di infrastrutture e servizi pubblici nella più ampia area, si può ritenere discreta considerando anche la vicinanza ai centri urbani più importanti e relative frazioni.

La zona non presenta caratteristiche estetiche con elementi architettonici predominanti.

Il panorama, visibile dall'appartamento in questione ubicato al piano terra, se pur caratterizzato dalla presenza di vasti spazi aperti che compensano la mancanza di parchi pubblici, non risente in maniera apprezzabile sull'incidenza del valore estetico finale dell'immobile.

Gli edifici della zona, con architettura corrente e senza caratteristiche particolari, versano in generale in uno stato di media conservazione.

Caratteristiche Costruttive dell' Edificio particella 165

L'edificio oggetto di condono edilizio con rilascio di concessione in sanatoria n. 22 del 31.03.1998, con sviluppo in altezza su 3 livelli, si compone di un piano seminterrato di modeste dimensioni (*locale cantina di circa mq 28 con ingresso esterno dalla presunta corte comune sub. 13*), di un piano terra con l'aggiunta di un corpo avanzato a destinazione originaria garage (*in catasto ripostiglio del sub 9 e magazzino sub 10 altra proprietà*), un piano primo mansardato con balcone lato nord-est, aggetto lato sud-ovest della lunghezza di m 11,80 e larghezza cm 0,95, e vano scala al piano terra, con ingresso dal lato nord-est del fabbricato e precisamente dal vano scala sub. 5.

In data successiva il rilascio della concessione edilizia in sanatoria di cui sopra, ad esclusione del terrazzo con tettoia soprastante già esistente in fase di presentazione delle domande di condono, (*cf. foto n. 2, All.13 –Documentazione Fotografica di confronto*) sono state eseguite ulteriori opere in mancanza di autorizzazione e concessioni edilizie.

La struttura del fabbricato (*particella 165*), è stata ultimata presumibilmente a partire dalla seconda metà degli anni 70. (*cf. Dichiarazione personale sostitutiva dell'Atto di Notorietà allegata alla pratica di condono della sig. riferita al PT*).

Il fabbricato su cui insiste l'appartamento pignorato, per come già anticipato, è stato oggetto di rilascio di Concessione edilizia in sanatoria per opere abusivamente realizzate, nella descrizione delle caratteristiche strutturali del bene il sottoscritto CTU oltre alle proprie considerazioni tecniche e notizie raccolte, ha

reperito ulteriori informazioni dai documenti allegati alle pratiche dei condoni edilizi, utili a ricostruire le particolarità costruttive dell'edificio.

La struttura portante verticale dell'edificio è in muratura mista con malta cementizia, quella orizzontale è stata realizzata con solai in latero cemento e travi in cemento armato. Il tetto a due falde con colmo centrale in mezzera e solai in latero cemento con travette precomprese del tipo Rdb, ha manto di copertura in tegole di laterizi. Il fabbricato presenta continuità di facciata e di intonaco ad eccezione di alcune modeste superfici, lato nord-est, in coincidenza del piano terra interessate da leggeri scrostamenti dovuti a fenomeni di umidità di risalita, e lato nord-ovest soprastante il locale cantina, annerimento di modesta zona della facciata per probabile formazione di condensa. (cfr. All. 12 documentazione fotografica, foto 4, pag. 1). L'intonaco del prospetto del vano scala si presenta con perdita di colore e formazione di micro fessure nella muratura diOMPagnamento, ininfluenti dal punto di vista strutturale.

Nel complesso le caratteristiche di conservazione della costruzione sono di qualità medio buona. Gli esterni dell'immobile non presentano alcun valore architettonico non avendo elementi significativi di spicco (cfr. All. 12 documentazione fotografica). A contorno delle pareti esterne del fabbricato esiste marciapiede non pavimentato, ed a seguire superfici cementate.

Caratteristiche Intrinseche Immobile

- **Dati catastali attuali** (Visura attuale per immobile del 25/02/2022)

L'appartamento è censito in catasto fabbricati del Comune di Luzzi al foglio di mappa n. 16, particella 165, subalterno 9, Cat. A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, indirizzo Contrada Pirainette n. 11, piano T-S1, mq 199 escluse aree scoperte, rendita € 335,70, con destinazione di abitazione di tipo economico.

- **Confini attuali non verificabili**

L'unità immobiliare pignorata (subalterno 9) posta al piano terra e S1, attualmente confina: a nord-ovest con fabbricato posto in aderenza altra proprietà part.159; a sud-ovest con terrazzo soprastante tettoia aperta, ricadenti probabilmente sulla corte comune sub. 13 ed "Ampliamento 1" abusivo (realizzato presumibilmente sulla corte comune sub. 13), a sud-est verosimilmente con corte comune part. 13, sub 10 e vano scala sub 5 ed a nord-est probabilmente con corte comune sub 13.

Si evidenzia che i confini di cui sopra sono stati individuati per come sopra specificato in parte attraverso la verifica dello stato dei luoghi, in parte mediante l'esame delle planimetrie in atti dal 12/06/2000 nonché dalla descrizione contenuta nell'atto di donazione del 30/12/2000 Rep. 23552, Rac. 6248, Notaio|

_____ "confinante con proprietà | _____ con la corte comune da tre lati e vano scala" (cfr All. 3 A – Atto Pubblico di Donazione).

Si rileva che nell'atto di donazione non viene indicato che l'immobile pignorato sul lato sud-est confina anche con il sub 10 in catasto intestato a | _____ con relativa corte esclusiva di cui al sub 12 di mq. 230 per come emerge dall'elenco dei subalterni assegnati di cui all'allegato 2 della presente relazione.

Tale corte esclusiva (sub. 12 del sub. 10) però dalla planimetria dell'unità immobiliare sub 10, in atti al 12.06.2000, (cfr. All. 2- Visure catastali pag. 3A) non risulta in quanto graficamente sulle aree libere adiacente a tale sub viene indicato "corte comune". Invece nella planimetria relativa al sub. 10 alla nota a margine si legge testualmente "Catasto dei fabbricati – Situazione al 17.05.2022 – Comune di Luzzi (E 773)- Foglio

16 – Particella 165- Subalterno 12 Uiu graffata Contrada Pirainette n. 11 ;Sub. 12 Corte Esclusiva del sub. 10 mq. 230 Piano T”.

In considerazione di tali incongruenze catastali nonché per la mancanza in banca dati di elaborato planimetrico aggiornato con tutti i subalterni e relativa planimetria, necessari per individuare graficamente la corte comune del fabbricato indicata nell'elenco immobili al sub 13, e quelle esclusive del sub 4 con corte esclusiva sub 11, e del sub 10 con corte esclusiva sub 12, il sottoscritto ha richiesto al catasto la variazione del 12/06/2000, Pratica n. 85209 in atti dal 12/06/2000 (ristrutturazione - frazionamento e fusione (N. 3518. 1/2000) e la variazione del 11/05/1998 per fusione diversa distribuzione garage cantina n. B02530.1/1998 e tipo mappale del 2.8.2001 prot. 212088 (n. 347.1/1989) stesso fabbricato.

A seguito di tali richieste il catasto ha rilasciato solo il tipo mappale n. 347.1/1989, dal quale risulta il rilievo topografico con allineamenti effettuato nel 1989 e dunque non aggiornato.

Per questi motivi il sottoscritto non ha potuto identificare graficamente la corte comune sub. 13 e le corti esclusive di cui ai sub. 12 e 11.

Caratteri Generali e Tipologici

L'abitazione del debitore esecutato | *(nudo proprietario)*, comprende oltre i vani per come in parte rappresentati nella planimetria catastale, anche di terrazzo con tettoia aperta accostata ad oggetto coperto *(quest'ultimo non rappresentato nelle planimetrie catastali e di condono)*, realizzati presumibilmente sulla corte comune del fabbricato (sub. 13), ed utilizzati per consentire principalmente l'accesso all'abitazione occupata da _____ e dai suoi familiari.

Il vano scala (sub. 5) interno al fabbricato che originariamente collegava i due piani, non è stato ispezionato per l'inaccessibilità dall'abitazione pignorata *(mancanza di porta d'accesso ora murata)* e l'assenza durante le ispezioni peritali del proprietario del piano primo, che di fatto ne gode l'uso e l'utilizzo.

Estensione *(Unità immobiliare con destinazione a civile abitazione)*

Superficie calpestabile calcolata al netto dei muri perimetrali, muri e divisioni interne:

- Appartamento al Piano Terra = **mq 134,43**
- Ripostiglio esterno indiretto dei vani principali = **mq 13,72**
- Cantina indiretta con accesso esterno dalla corte comune (Piano Seminterrato 1) = **mq 27,58**
- Terrazzo con tettoia aperta da tre lati = **mq 35,80**

Superficie lorda:

- Appartamento al Piano Terra = **mq 163,64**
- Ripostiglio esterno *(di fatto inglobato nell'app.to occupato da _____)* = **mq 17,29**
- Cantina (Piano Seminterrato 1) = **mq 34,00**
- Terrazzo con tettoia aperta da tre lati = **mq 35,80.**

• **Rifiniture interne** *(Appartamento pignorato subalterno 9)*

L'appartamento in cui abita il sig. _____ e famiglia, è costituito di fatto dai seguenti ambienti: Ingresso/corridoio, vano letto, vano ad uso promiscuo *(utilizzato come deposito e stato manutentivo precario)*, bagno, vano letto matrimoniale, vano cucina, ripostiglio *(in origine corridoio con ingresso dal vano scala posto in*

aderenza), vano soggiorno/pranzo, cantina al piano S1 e terrazzo su superficie pavimentata e rialzata da terra cm 75 con tettoia lato nord-ovest, (cfr. All. 10, *Planimetria immobile*).

Lo si ripete il ripostiglio esterno facente parte dell'immobile pignorato di fatto, unitamente al sub. 10 ed agli ampliamenti abusivi costituisce parte di un'unica abitazione realizzata in aderenza al fabbricato ed occupata da

I pavimenti interni in gres porcellanato sono caratterizzati da riquadri decorativi nei vani cucina e soggiorno-pranzo, mentre nel vano bagno sono in ceramica monocottura. Le pareti di alcune stanze e corridoio, risultano rivestite da carta da parati in altri ambienti tinteggiate con pittura colorata, mentre quelle della cucina in parte e nel bagno intera superficie, sono rivestite da piastrelle di ceramica. I soffitti sono tinteggiati con idropittura lavabile e presentano decorazione centrali e cornici perimetrali.

Le pareti interne del vano letto di mq 21,34 con primo accesso a sinistra dal corridoio, risultano per un'altezza di m 1,50, rivestite da fogli in cartongesso, per attenuare, per come riferito dal sig.]

l'umidità dovuta a fenomeni di risalita.

Il bagno signorile è fornito di tutti i pezzi igienici e coibentato all'intradosso del soffitto.

Il portoncino d'ingresso è blindato mentre le porte interne sono realizzate in legno tamburato. Gli infissi sono in alluminio ad eccezione di due finestre di epoca precedente, tutti dotati di chiusura alla veneziana. Gli infissi, sia interni che esterni versano in discrete condizioni di manutenzione.

Il locale cantina (*anch'esso parte del sub 9*) posto al piano S1 con ingresso esterno presumibilmente dalla corte comune, utilizzato come deposito di derrate alimentari e conserviere, risulta interamente tinteggiato, con massetto originario privo di pavimentazione interna. Lungo il soffitto del locale, si nota la presenza di tubazioni finalizzate al funzionamento del riscaldamento a servizio dell'abitazione del sig. |

• Impianti

L'abitazione, è dotata di impianto fognario non collegato alla rete comunale, idrico sanitario per la distribuzione di acqua calda e fredda, di impianto elettrico e impianto di riscaldamento con elementi radianti in alluminio e caldaia a gas autonoma non collegata alla rete. Inoltre, l'immobile, è munito di caminetto e condizionatore ubicato nel vano soggiorno-pranzo con unità esterna posta sulla parete nord del fabbricato (*Terrazzo con tettoia*), e serbatoio esterno per approvvigionamento idrico.

L'unità immobiliare che si presenta in buone condizioni generali rilevabili anche nel rilievo planimetrico e fotografico (cfr. All. 10 *planimetrie immobile* e All. 12 *documentazione fotografica*).

QUESITO n. 5

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.

Dall'esame dell'atto di pignoramento l'immobile in esame viene indicato per come segue: " foglio 16, particella 165, sub 9, piano T-S1, Cat. A/3, mq 177". In tale atto si specifica che l'immobile è sito nel Comune di Luzzi (CS) alla C/da Pirainetti n. 11. Si rileva che invece non sono stati descritti i confini, che risultano comunque indicati nell'atto di donazione del 30/12/2000 Rep. 23552, Rac. 6248, Notaio | richiamato nell'atto.

Altresì si evidenzia che i dati catastali specificati nel pignoramento coincidono con quelli risultanti dalle visure catastali (Allegato 2) ad eccezione del dato relativo alla superficie dell'immobile pignorato. Difatti nell'atto di pignoramento la superficie viene indicata in mq 177 mentre dalle visure catastali viene quantificata in mq 199 escluse aree scoperte "Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 dati relativi alla planimetria : data di presentazione 12/06/2000, prot. n. 000085209".

La superficie catastale lorda accertata dal sottoscritto è pari a mq. **176,46** (abitazione mq 163,64, ripostiglio indiretto $mq\ 17,29 \times 0,25\% = mq\ 4,32$, cantina con ing. esterno $mq\ 34,00 \times 0,25\% = mq\ 8,50$).

Circa l'indicazione dell'indirizzo si è riscontrato che nel pignoramento si specifica che l'immobile è sito nel Comune di Luzzi (CS) alla C/da Pirainetti n. 11, mentre nelle visure catastali l'immobile risulta sito nel Comune di Luzzi (CS) alla C/da Pirainette n. 11.

I dati specificati in pignoramento hanno comunque identificato l'immobile e ne consentono la sua identificazione, laddove tra l'altro nell'atto di donazione di cui sopra e nella ispezione ipotecarie (Allegato 3) si specifica espressamente che l'immobile è costituito da 6,5 vani per come emerge dalle visure catastali (Allegato 2) e che lo stesso risulta sito alla C/da Pirainetti, per come altresì indicato sui certificati di residenza rilasciati dal Comune di Luzzi (Allegato 5).

QUESITO n. 6

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.

BENE PIGNORATO SUBALTERNO 9 (Appartamento, ripostiglio esterno al Pt e Cantina al Piano S-1)

Sono stati reperiti per via telematica presso l'Ufficio Servizi Catastali dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Cosenza, i seguenti documenti:

- Estratto di mappa catastale del foglio 16 di Luzzi, particella 165, in scala 1:2000;
- Planimetria dell'u.i.u., foglio 16, particella 165, subalterno 9, in scala 1:200, ultima planimetria in atti con data di presentazione 12/06/2000;
- Elaborato planimetrico, ultima planimetria in atti con data di presentazione 23/03/1995;
- Elenco immobili fabbricati;
- Elenco subalterni assegnati;
- Visure attuali e storiche per immobile;
- Visure attuali e storiche per soggetto;
- Tipo mappale n. 347.1/1989 (All. n. 2 e 6).

L'immobile oggetto di pignoramento è riportato all'Agenzia Entrate Ufficio Territorio - Servizi Catastali del Comune di Luzzi (CS) Contrada Pirainette n.11, al foglio di mappa 16, particella 165, subalterno 9,

categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie escluse aree scoperte metri quadri 199, rendita € 335.70, Piano T-S1.

In ordine all'indirizzo (Contrada Pirainette) occorre effettuare un'istanza di variazione toponomastica per la correzione da Contrada Pirainette a Contrada Pirainetti.

Da un raffronto tra l'ultima planimetria catastale in atti dal 12/06/2000 e quanto rilevato in sede di sopralluogo (cfr All. 11 Planimetrie imm.li e zona circost.), sono state riscontrate nell'immobile pignorato le seguenti difformità:

- 1- All'ampliamento del vano bagno con la conseguente realizzazione di nuove pareti divisorie;
 - 1a- Demolizione modesta porzione di tramezzatura in prossimità dell'ingresso e realizzazione apertura ad arco aperto per accesso al vano cucina;
- 2- Trasformazione della finestra del vano letto matrimoniale, in porta-finestra con accesso dall'esterno;
- 3- Chiusura della porta d'ingresso dal vano scala (*subalterno 5*) all'abitazione pignorata;
- 4- Chiusura in muratura di ulteriore ingresso esterno con precedente accesso al vano cucina;
- 5- Apertura porta dalla parete esterna (*lato sud-est*) del ripostiglio (*facente parte del subalterno 9*), per accesso alla costruzione abusiva abitata esclusivamente da _____ con destinazione bagno (*Ampliamento 1*);
- 6- Trasformazione della porta d'accesso dall'esterno al ripostiglio, in finestra (nuova abitazione);
- 7- Esatta rappresentazione grafica del piano seminterrato 1 (*cantina*).

Per quanto riguarda le difformità o mancanze nella documentazione catastale, si rende necessario produrre nuovo elaborato planimetrico, in quanto quello in atti dal 23/03/1995 (*con indicazione dei sub da 1 a 6 – All. 2*) non rappresenta l'attuale situazione catastale e la relativa suddivisione dei beni in subalterni, fondamentale per comprendere le dividendi delle corti comuni e di quelle esclusive. Inoltre occorrerà aggiornare il tipo mappale perché quello in atti ad oggi risulta quello del 1989.

I cui costi ammontano ad € 300,00 (*quota pari ad ½*), comprensivi di competenze tecniche, iva, cassa e diritti catastali.

Per le correzioni e aggiornamento catastali di tali difformità, (*ottenute le preventive autorizzazioni in sanatoria*), occorrerà presentare, variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni con l'esatta rappresentazione delle aperture esterne, i cui costi si aggirano sommariamente a € 50,00 per diritti catastali ed € 800,00 per competenze tecniche, comprensive di spese sostenute ed anticipate, iva e cassa, per un importo di *Euro 850,00*.

Per come rilevabile dall'elenco immobili fabbricati del 28/02/2022 (*sub 4-7-9-10-11-12-13*), il subalterno 13, indicato come bene comune non censibile a tutti i subalterni e non individuabile in alcuna mappa catastale, è stato classato erroneamente come F/1 categorie fittizie (*Area urbana*), tale superficie di fatto, non incorpora fabbricati ma detiene spiccate caratteristiche per l'urbanizzazione, quindi, l'edificazione. I Beni Comuni Non Censibili (*B.C.N.C.*) invece, sono unità immobiliari che non possiedono una autonoma capacità reddituale, e sono comuni ad alcune o tutte le unità che formano l'intero corpo di fabbrica, ad essi non viene attribuita una categoria, non viene a loro associata una planimetria, e sono identificati solo nell'elaborato planimetrico.

Dall'esame dell'atto di donazione del 30/12/2000 Rep. 23552, Rac. 6248, Notaio _____ emerge che in ordine ai subalterno 5 (*vano scala*) e sub 13 (*corte comune*) ha donato a _____ la piena proprietà sui diritti pari ad $\frac{1}{2}$.

Sulle visure catastali risulta che il sub 13 risulta è intestato a _____ con il diritto di proprietà di 1000/1000 (*cfr. All.2- visure catastali, pag. 23*) ed è identificato come F1.

Ancora il sottoscritto ha accertato che il codice fiscale di _____ usufruttuaria del sub 9 per $\frac{1}{2}$, è errato nelle visure che individuano il subalterno 9. Per la relativa correzione del codice fiscale in esame le spese e competenze ammontano a circa € 100.00.

L'importo totale per le difformità catastali riscontrate al subalterno 9 e mancanza di documentazione, assommano a complessivi € 1.250,00.

TERRAZZO CON TETTOIA APERTA UBICATA SULLA PRESUNTA CORTE COMUNE SUB 13 PER $\frac{1}{2}$ DI PROPRIETA'

All'interno della presunta corte comune (sub.13) della particella 165 ed in aderenza alla parete sud-ovest del fabbricato ove è ubicato al piano terra l'appartamento pignorato, è stato realizzato abusivamente un terrazzo pavimentato, rialzato dal piano di campagna cm 75 con soprastante tettoia aperta da tre lati.

Le attività per l'aggiornamento catastale, consistono nell'elaborazione del tipo mappale di introduzione in mappa, le cui spese e competenze, per la quota pari ad $\frac{1}{2}$, ammontano ad € 400,00 (riferito alla sola quota terrazzo) ed alla presentazione di pratica docfa per l'accatastamento all'urbano delle costruzioni realizzate, i cui costi per la quota pari ad $\frac{1}{2}$, ammontano ad € 350,00 comprensivi di diritti catastali.

In totale i costi per le attività catastali sopra elencate ammontano complessivamente ad € 750,00 (pari ad $\frac{1}{2}$ quota proprietà).

AMPLIAMENTO 1 UBICATO NELLA PRESUNTA CORTE COMUNE SUB 13 PER $\frac{1}{2}$ DI PROPRIETA'

La costruzione abusiva, denominata Ampliamento 1 (Allegato n. 11) ad unica falda di copertura, è stata realizzata al piano terra all'interno della presunta corte comune (sub. 13) ed in prosecuzione (*lato sud-ovest*) di una costruzione in precedenza condonata, attualmente composta di un vano ripostiglio (*parte del sub 9*), e magazzino subalterno 10 - altra proprietà

Le attività catastali per l'aggiornamento, consistono nell'elaborazione del tipo mappale di inserimento in mappa, le cui spese e competenze, per la quota pari ad $\frac{1}{2}$, ammontano ad € 400,00 (riferito alla sola quota ampliamento 1), comprensive di (*Edm, approv. Tipo mappale*) ed alla presentazione di pratica docfa per l'accatastamento all'urbano della costruzione realizzata, i cui costi, per la quota pari ad $\frac{1}{2}$, ammontano ad € 400,00 comprensivi di diritti catastali.

In totale i costi per le attività catastali sopra elencate ammontano complessivamente ad € 800,00 (pari ad $\frac{1}{2}$ quota proprietà).

RIEPILOGO COSTI PER AGGIORNAMENTI CATASTALI

BENE PIGNORATO SUBALTERNO 9 (Appartamento, ripostiglio esterno al PT e Cantina al P S-1) = € 1.250,00

TERRAZZO CON TETTOIA APERTA (Ubicata nella presunta corte comune sub 13 per $\frac{1}{2}$ di proprietà) = € 750,00

AMPLIAMENTO 1 (Ubicato nella presunta corte comune sub 13 per ½ di proprietà) = € 800,00

Totale complessivo per aggiornamenti catastali di € 2.800,00

QUESITO n. 7

7) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

L'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, per il terreno su cui insiste il fabbricato in catasto al foglio 16, particella 165, ha la seguente destinazione urbanistica:

Zona ATUC (Ambito Territoriale Urbano Consolidato) I.C.E. = 0.40 mq/mq.

QUESITO n. 8

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 dell'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 riguarda 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.

Dalla documentazione trasmessa dal Comune di Luzzi in data 11/04/2022 al sottoscritto Esperto Stimatore, è emerso che il fabbricato censito in catasto al foglio 16 particella 165, realizzato su due livelli oltre il piano seminterrato, è stato interessato a pratica per il rilascio di Condono Edilizio in Sanatoria.

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 35 della Legge 28 Febbraio 1985, n. 47 e s.m.i., la _____ in data 30/10/1986, prot. n. 12845 nella qualità di proprietaria del suddetto fabbricato, e _____ in data 21/02/1995, prot. n. 1800 nella qualità di richiedente, hanno presentato domande indirizzate al Sindaco di Luzzi, tendenti ad ottenere la sanatoria di opere abusivamente realizzate.

In ordine a tali istanze il Comune in data 31/03/1998, accertata la regolarità della documentazione prodotta ed in particolare di quella prevista dall'art. 35 comma 3° Legge 47/1985, visto il pagamento n. 9 ricevute di versamenti dell'oblazione definitiva di Lire 5.522.000 interessi compresi, i riferimenti dei dipendenti Uffici comunali, gli strumenti urbanistici vigenti, il versamento di Lire 3.678.000 con bollettini di c/c postale n. 698 del 20/02/1995 e n. 249 del 30/06/1995 per gli obblighi di cui all'art. 3 della Legge 28/01/1977 n. 10, ha

accordato alla signora _____ in qualità di proprietaria, la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 22 (fascicoli n. 989/86 e n. 36/95) per le seguenti opere edilizie abusive: fabbricato costituito da un seminterrato, con utilizzo a cantina, da un piano terra adibito in gran parte ad abitazione e in minima parte a garage (Prima domanda di condono del 30/10/1986, prot. n. 12845) e da un piano primo mansarda (e balcone non citato ma condonato) adibito ad abitazione (Seconda domanda di condono del 21/02/1995, prot. n. 1800).

Per quanto riguarda la dichiarazione di agibilità per la conformità delle norme tecniche, leggi sanitarie e quelle in materia di servizi essenziali e di abitabilità, in ordine all'immobile oggetto di pignoramento il Comune di Luzzi con comunicazione pec del 11/04/2022 ha precisato che " non è stato rinvenuto alcun fascicolo agibilità, riguardante l'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare".

Il certificato di agibilità, documento fondamentale per la regolarità urbanistica dell'immobile, attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo la normativa vigente. Con il decreto del Fare, legge n. 69/2013. Il certificato di agibilità si ottiene mediante SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità), autocertificata da un professionista che ovviamente se ne assume le relative sue responsabilità.

Gli allegati necessari per il successivo rilascio, riguardano: l'attestazione di asseverazione delle condizioni di sicurezza, documentazione inerente il collaudo statico opere strutturali, catastale aggiornata, quella relativa alla sicurezza degli impianti quali certificazioni di conformità, collaudo e allacciamenti impiantistici, isolamento termico e certificazione APE ed infine documentazione relativa alle norme su prevenzione incendi, inquinamento acustico e anagrafe delle unità immobiliari.

Le modifiche apportate al sub 9, per il rilascio del certificato di agibilità (Abitazione al PT, Cantina e ripostiglio esterno), necessitano anche di presentazione di Scia in sanatoria (Segnalazione Certificata di Inizio Attività-condizionata) che deve rispettare prescrizioni non solo di tipo strutturali, ma anche di tipo sismico con deposito presso gli Uffici del Genio Civile, avendo fra l'altro proceduto, su muro portante lato nord-est dell'abitazione pignorata, alla trasformazione di una apertura a finestra in porta con uscita all'esterno (cfr. All. 11 Planimetrie immobili e zone circostanti pag. 3 in legenda riferimento n. 2).

Ulteriori variazioni più consistenti, con cambio di destinazione d'uso, sono state realizzate anche nel ripostiglio (per come indicato in catasto, e garage in condono edilizio) con accesso dall'esterno (cfr. All. 11 Planimetrie immobili e zone circostanti, pagina 3 in legenda riferimento n. 6) che hanno interessato la muratura perimetrale esterna, lato sud-ovest (apertura porta interna) e sud-est (trasformazione della porta d'accesso al ripostiglio in finestra) nonché la demolizione della tramezzatura interna di divisione con la restante porzione di garage, attualmente subalterno 10 di altra proprietà _____. Anche il vano scala è stato oggetto di modifiche che hanno portato alla chiusura della porta per l'accesso nell'appartamento oggetto di pignoramento, per come sopra descritto.

Tali abusi in base al combinato disposto degli art. 46, 5° comma del D.P.R del 6.6.2001 n. 380 e 40, 6° comma della L. 28.02.1985 n. 47, possono essere sanati in quanto conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della realizzazione delle stesse, ed alla presentazione della domanda.

COSTI PER L'OTTENIMENTO DELL'AGIBILITA' E SCIA CONDIZIONATA IN SANATORIA (SUB 9)

Immobile pignorato Sub 9 (composto da appartamento, ripostiglio esterno al PT e cantina al P S-1)

Le spese per ottenere la certificazione di **agibilità** del subalterno 9, riguardano anche il rilascio di Scia condizionata in sanatoria per ulteriori lavori abusivi (*Riferiti al piano terra, ripostiglio esterno, e cantina al piano Seminterrato 1*), e pratiche catastali di aggiornamento in precedenza conteggiate nel quesito n. 6. Tali attività tengono conto dei prezzi di mercato della zona, che variano in funzione dei preventivi di professionisti e certificatori d'impianti per attività simili.

I costi per Scia condizionata in sanatoria ammontano sommariamente ad Euro 516,00 per oblazione e contributo di costruzione, Euro 180,00 per inoltro pratica, ed Euro 1.200,00 per competenze tecniche comprensive di deposito presso il Genio Civile, spese, iva e cassa, per un importo complessivo di circa Euro 1.896,00.

Le attività per il rilascio del certificato di agibilità, (*Documentazione inerente il Collaudo statico e allacciamenti impiantistici ecc.*), producono un costo totale di € 2.800,00 comprensivo di competenze professionali, iva, cassa e spese di fatturazione dei tecnici certificatori impianti.

L'importo finale per l'ottenimento del certificato di agibilità ammonta complessivamente in **€ 4.696,00** ripartito nelle seguenti voci: € 1.896,00 per Scia condizionata in sanatoria; € 2.800,00 per collaudo statico, impiantistico, attestazione di asseverazione delle condizioni di sicurezza ecc.

In fase di sopralluoghi il sottoscritto ha accertato che l'area circostante il fabbricato in cui insiste l'appartamento pignorato, è stata oggetto di ulteriori interventi edilizi realizzati in totale assenza di permessi a costruire, autorizzazioni e comunicazioni agli enti. Gli abusi commessi riguardano due costruzioni abusive: "Ampliamento 1" "realizzato sulla presunta corte comune sub. 13; "Ampliamento 2" costruito su superficie non individuabile (presumibilmente sub. 12 corte esclusiva di mq 230 del sub. 10 di altra proprietà) nella destinazione d'uso in quanto mancante di documentazione non presente in catasto (*cf. All. 6, Comunicazione Agenzia Entrate -Servizi catastali*) per come già sopradetto.

Le costruzioni abusive (Ampliamenti 1 e 2), sono collegate internamente sia con il ripostiglio (*parte del sub 9*) con parete comune mediante l'apertura di una porta (*Ampliamento 1*), che con il magazzino sub 10 con apertura senza porta che accede all'"Ampliamento 2" (All. 11).

Tali collegamenti, di fatto, hanno dato origine ad unica unità immobiliare utilizzata a tutti gli effetti da|

| (debitori esecutati – usufruttuari) come civile abitazione, munita di impianti tecnologici, termo-camino, caldaia autonoma a gas esterna e condizionatore con unità esterna a parete collocata in prossimità dell'ingresso all'abitazione.

Considerate le caratteristiche costruttive delle opere realizzate, ad avviso del sottoscritto si rende opportuno intervenire anche dal punto di vista strutturale essendo le costruzioni in parte appoggiate su murature comuni di costruzioni esistenti (*parete fabbricato p.lla 165 e locale garage in precedenza condonato da cui si sono originati il ripostiglio- facente parte del sub. 9 pignorato e il sul 10 di altra proprietà*).

Ulteriori costruzioni abusive la cui collocazione su terreno di indubbia classificazione presunto sub 12 (*corte esclusiva del sub 10*), per mancanza di documentazione catastale ed elaborato planimetrico, riguardano un terrazzo con tettoia aperta al piano primo soprastante l'Ampliamento 2 nonché una tettoia al piano terra lato sud-est (*ingresso nuova abitazione*), terrazzo con tettoia aperta lato sud-ovest per accesso principale ed in uso all'abitazione pignorata (*sub 9*), e modesta tettoia aperta al Piano Terra con copertura in plexiglass (Allegato n. 11) .

Per quanto riguarda la tettoia con manufatto interno in muratura chiuso da tre lati (*cf. All. 11 Planimetrie immobili e zone circostanti, pag. 3*), realizzati su terreno di proprietà del sig. _____ (*P.Ila 420*), il sottoscritto in mancanza di elementi certi e concordanti non può accertare e determinare l'esatta estensione della stessa ricadente in parte nell'indubbia corte comune (*subalterno 13*), senza appropriata documentazione e rilievo topografico.

Gli interventi edilizi realizzati in totale assenza di permessi a costruire, autorizzazioni e comunicazioni agli enti, riguardano:

1 Ampliamento 1, al piano terra – presunta corte comune (sub. 13) per ½ di proprietà

La costruzione abusiva con copertura ad unica falda, denominata Ampliamento 1, con spessore dei muri perimetrali di cm 25, sviluppa una superficie lorda di mq 9.50, superficie netta di mq 7,17 ed altezza media interna di m 2.55. La destinazione d'uso è quella di bagno a servizio della ricavata nuova abitazione abusiva ad essa collegata, fornito di tutti i sanitari e ben rifinito nei pavimenti e rivestimenti. Per consentire un'adeguata areazione, è stata ricavata sulla parete sud della nuova costruzione, una apertura a finestra.

2 Ampliamento 2, al piano terra su presunta corte esclusiva sub. 12 del sub. 10

La costruzione abusiva qualificata come Ampliamento 2, con tetto piano e spessore dei muri perimetrali di cm 25, sviluppa una superficie lorda di mq 21,45, superficie netta di mq 19,20 ed altezza di m 2,87. Su tale superficie è stato ricavato un vano letto matrimoniale e disimpegno di accesso ai restanti vani della nuova abitazione. Delle quattro pareti a contorno del vano e disimpegno, una è comune con il magazzino (*sub. 10*) e l'altra con la muratura perimetrale del fabbricato (*particella 165- sub 5 vano scala*). Sulla parete esterna lato sud-est è stata realizzata ulteriore finestra.

3 Terrazzo con tettoia aperta, al piano primo soprastante l' Ampliamento 2

Soprastante il vano letto facente parte dell'Ampliamento 2, con copertura a terrazzo contornato da porzioni di muretti in laterizi di altezza di circa un metro con ringhiera di collegamento in ferro, è stata realizzata una tettoia aperta da tre lati con struttura portante in legno lamellare, manto di copertura a due falde con colmo centrale in mezzera. Il terrazzo e la tettoia sono in uso all'abitazione posta al piano primo mansardato.

4 Tettoia aperta al piano terra su superficie di presunta corte esclusiva sub. 12 del sub 10

(In uso all'u.i.u ricavata dagli Ampliamenti 1 e 2 e locali condonati)

Tettoia ad unica falda con struttura in ferro e copertura in lamiera realizzata sul lato sud-est del fabbricato (*P.Ila 165*) a copertura dell'ingresso della nuova abitazione costituita da Ampliamenti 1 e 2 e locali in precedenza condonati (*ripostiglio esterno parte del sub 9 e magazzino sub 10 entrambi in condono edilizio Garage*).

5 Terrazzo con tettoia aperta al piano terra su presunta corte comune sub. 13 in uso esclusivo al sub 9 – Appa.to pignorato)

Sulla presunta corte comune del fabbricato lato sud -ovest è presente un terrazzo con soprastante tettoia aperta che consente l'accesso all'abitazione pignorata. Il terrazzo pavimentato, rialzato rispetto al piano di campagna di cm 75, sviluppa una superficie utile calpestabile di mq 35,80, altezza minima interna di m 2,77 e massima di m 3,87. La struttura portante in ferro, è sormontata da copertura in lamiera che si appoggia per tutta la sua lunghezza ad oggetto esistente, lo sviluppo totale dell'intera copertura è pari a mq 41.80, di cui mq 12.90 di superficie occupata dall'oggetto. Dall'esame delle foto allegate alle pratiche di condono edilizio del 31/03/1998 inerente l'intero fabbricato, (cfr. All. 13- foto B pag. 3 a confronto con foto n. 1 pag. 1 ed All. 11 -Planimetrie immobili e zone circostanti), si evince che il terrazzo, relativa tettoia ed oggetto, erano già stati realizzati. Tali costruzioni non risultano riportate nella planimetria catastale e ne indicate nelle pratiche di condono in sanatoria.

6 Tettoia e forno a legna su superficie di presunta corte con attribuzione incerta

Tettoia di limitate dimensioni con struttura portante leggera e facilmente removibile in ferro e copertura in plexiglass di mq 7,00 (cfr. All. 12 foto 7 pag. 3) e modesto manufatto basso in muratura (forno a legna) di circa mq 3,00.

Delle opere abusive sopra elencate e descritte dal n. 1 al n. 6, il sottoscritto CTU ritiene considerare ai fini valutativi le sole opere abusive di cui al terrazzo con tettoia (n. 5) ed Ampliamento 1 (n. 1), ricadenti nella presunta corte comune indicata al sub 13. Di fatti per i restanti subalterni, sub 4 con corte esclusiva 11 di mq 225 e sub 10 con corte esclusiva 12 di mq 230, per inesistenza dell'elaborato planimetrico aggiornato ed indicazioni grafiche, anche parziali, sulle relative planimetrie, non è stato possibile individuare graficamente per carenza di documentazione catastale per come sopra dedotto.

COSTI PER L'OTTENIMENTO DELL'AGIBILITA', PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA E SCIA CONDIZIONATA PER OPERE ABUSIVE REALIZZATE SU PRESUNTE CORTE COMUNE PER ½ DI PROPRIETA'

(Ampliamento 1, Terrazzo con tettoia a servizio esclusivo dell'appartamento pignorato, sub 9)

Ampliamento 1 al piano terra (Su presunta corte comune per ½ di proprietà)

(Costi comunali, asservimento terreno, permesso a costruire e rilascio certif. Agibilità - su presunta corte comune sub n. 13 per ½ di proprietà)

- I costi comunali (Costo di costruz, Oneri, Monetizz. Aree Standard e Diritti di segreteria) per il rilascio di Permesso di costruire dell'Ampliamento 1 ammontano ad € 818,85, mentre la somma per l'acquisto del terreno da asservire è di € 960,00 per un importo complessivo di € 1.778,85 : 2 = € 889,42, (costi comunali ed asservimento terreno) per come segue :

Titolo edilizio – Permesso di costruire in sanatoria con deposito al Genio Civile

superficie calpestabile mq 7,17; superficie lorda mq 9,50 ; Volume mc 28,50; H media interna m 2,55

TARIFFE COMUNALI

Costo di Costruzione Sn Mq $7,17 \times 0,60 \times \text{€ } 16,24 = \text{€ } 69,86 \times 2 =$ minimo **€ 516,00**

Tariffa Oneri mc $9,50 \times \text{€ } 3,90 = \text{€ } 37,05 \times 2 =$ **€ 74,10**

Superficie terreno occorrente Sl mq $9,50 : 0,40 =$ Mq 23,75

Monetizzazione Aree Standard: Superficie terreno occorrente per l'area in esame Zona ATUC Mq $23,75 \times \text{€ } 5,00 =$ **€ 118,75**

Diritti di segreteria per il rilascio del permesso in sanatoria, opere fino a 300 mc = **€ 110,00**

Totale costi comunali per sanatoria **€ 409,42** (pari ad $\frac{1}{2}$ quota proprietà).

Asservimento terreno mq $24,00 \times \text{€}/\text{mq } 40,00 = \text{€ } 480,00$ (pari ad $\frac{1}{2}$ quota proprietà).

- I costi per il rilascio del Permesso a costruire in sanatoria con deposito al Genio Civile, per attività tecniche professionale ammontano complessivamente in $\text{€ } 1.300,00 : 2 = \text{€ } 650,00$.

Le attività per il rilascio del certificato di agibilità, (*Documentazione inerente il Collaudo statico e allacciamenti impiantistici ecc.*) producono un costo totale di $\text{€ } 1.600,00 : 2 = \text{€ } 800,00$ comprensivo di competenze professionali, iva, cassa e spese di fatturazione dei tecnici certificatori impianti.

L'importo finale per l'ottenimento del certificato di agibilità e tutte le attività commesse ammonta complessivamente in **€ 2.339,42** ripartito nelle seguenti voci: $\text{€ } 889,42$, (*costi comunali ed asservimento terreno*); per attività tecniche professionale $\text{€ } 650,00$; per attività rilascio certificato di agibilità, (*Documentazione inerente il Collaudo statico e allacciamenti impiantistici ecc.*) $\text{€ } 800,00$.

Terrazzo con tettoia aperta al piano terra (in uso al sub 9 – appart. pignorato su presunta corte comune per $\frac{1}{2}$ di proprietà)

(Costi comunali, asservimento terreno, Scia condizionata con deposito Genio Civile, su presunta corte comune sub. 13 per $\frac{1}{2}$ di proprietà)

I costi comunali (*Costo di costruz., Monetizz. Aree Standard e Diritti di segreteria*) ammontano ad $\text{€ } 919,49$, mentre la somma per l'acquisto del terreno da asservire è pari ad $\text{€ } 894,80$ per un importo complessivo di $\text{€ } 1.814,29 : 2 = \text{€ } 907,15$, (*costi comunali ed asservimento terreno*) per come segue:

Titolo edilizio – Scia condizionata in sanatoria con deposito al Genio Civile

superficie calpestabile mq 35,80; superficie lorda mq -; Volume mc -; H media. m 3,55

TARIFFE COMUNALI

Costo di Costruzione Sn Mq $35,80 \times 0,60 \times \text{€ } 16,24 = \text{€ } 348,82 \times 2 =$ **€ 697,64**

Superficie terreno occorrente Sl mq $35,80 : 0,40 \times 0,25 =$ Mq 22,37

Monetizzazione Aree Standard: Superficie terreno occorrente per l'area in esame Zona ATUC Mq $22,37 \times \text{€ } 5,00 =$ **€ 111,85**

Diritti di segreteria per il rilascio del permesso in sanatoria, opere fino a 300 mc = **€ 110,00**

Totale costi comunali per sanatoria **€ 459,75** (pari ad $\frac{1}{2}$ quota proprietà).

Asservimento terreno mq $22,37 \times \text{€}/\text{mq } 40,00 = \text{€ } 447,40$ (pari ad $\frac{1}{2}$ quota proprietà).

Le spese per il rilascio di Scia condizionata in sanatoria con deposito al Genio Civile, per attività tecniche professionale ammontano complessivamente in $\text{€ } 500,00 : 2 = \text{€ } 250,00$

L'importo finale per l'ottenimento della Scia condizionata e tutte le attività commesse ammonta complessivamente in € 1.157,14

RIEPILOGO COSTI CERTIFICATO DI AGIBILITA' APPARTAMENTO PIGNORATO (SUB 9)
 AMPLIAMENTO 1 E SCIA CONDIZIONATA PER TERRAZZO CON TETTOIA ENTRAMBE SU PRESUNTA CORTE
 COMUNE SUB. 13 PER ½ DI PROPRIETA'

I costi necessari per la sanabilità delle opere abusive a carico dell'abitazione pignorata sub 9, ampliamento 1 e terrazzo coperto con tettoia (*entrambi su presunta corte comune*), sono:

- € 4.696,00 per appartamento pignorato sub 9:
- € 2.339,42 per ampliamento 1, su presunta corte comune.
- € 1.157,14 per terrazzo con tettoia a servizio esclusivo dell'appartamento pignorato, sub 9 su presunta corte comune).

Totale costi € 8.192,56

All'importo di € 8.192,56 per ottenere l'agibilità dell'appartamento pignorato sub 9 ed Ampliamento 1, nonché la Scia condizionata del terrazzo con tettoia lato sud-ovest, va aggiunta la cifra di € 4.065,31 determinata da computo metrico di seguito riportato, ripristinare il ripostiglio (facente parte del sub 9) e vano scala (sub 5), allo stato originario catastale prima delle abusive modifiche apportate.

LISTINO REGIONE CALABRIA 2021 - OPERE CIVILI

CODICE	DESCRIZIONE	U.M	PREZZO	IMPORTO
21CL.PR.E.0820.50	Ripostiglio esterno (sub 9) Realizzazione parete divisoria tra ripostiglio del sub 9 e magazzino sub 10 (per ½)			
21CL.PR.E.0820.50.b	Muratura di mattoni dello spessore di una testa con mattoni semipieni doppio UNI (12x12x25 cm): Fornitura e posa in opera di muratura di mattoni dello spessore di una testa, retta o curva ed a qualsiasi, altezza compresi oneri e magisteri per l'esecuzione di ammorsature e quanto altro si renda necessario a realizzare l'opera a perfetta regola d'arte Con mattoni semipieni doppio UNI (12x12x25 cm) con malta di cemento e sabbia o sabbia da riciclo conforme alla EN 12620:2002 e smi	Mq	€ 50,21 m 4,17 x 2,55/2	€ 266,95
Nuova voce, su prezzi di mercato	Ripostiglio esterno (sub 9) Chiusura porta d'accesso al bagno, rimozione finestra e relativa apertura porta come in origine, demolizione porzione di parete di divisione (pranzo ed angolo cottura) Riapertura su parete vano scala dell'originario ingresso	A corpo	-	€ 1.000,00
21CL.PR.E.1620.50	Ripostiglio Intonaco civile (su parete interna) Fornitura e posa in opera di intonaco civile formato da un primo strato di rinzaffo, da un secondo strato tirato in piano con regolo e fratazzo, steso a mano, spessore 15 mm, con predisposte poste e guide, rifinito con sovrastante strato di colla di malta passato al crivello fino, lisciata con fratazzo metallico alla pezza, per spessore finale di circa 25 mm. Per interni su pareti verticali con malta fine di sabbia o sabbia da riciclo conforme alla EN 12620:2002 e smi	mq	25,05 m 4,17 x 2,55	€ 266,40
CODICE	DESCRIZIONE	U.M	PREZZO	IMPORTO
21CL.PR.E.1630.10	Intonaco premiscelato (su parete interna) di fondo per interni ed esterni, a base di calce idraulica ed inerti Fornitura e posa in opera di intonaco premiscelato di fondo per interni ed esterni, classe "0" di resistenza al fuoco, applicato a spruzzo in spessore di 2 cm, livellato e frattazzato			

	Intonaco premiscelato di fondo base cemento	Mq	€ 19,73 m 4,17 x 2,55	€ 209,80
21CL.PR.E.2120.60	Tinteggiatura (su parete interna) a base di smalti murali, a due mani a coprire Fornitura e posa in opera di tinteggiatura a base di smalti murali, a due mani a coprire, esclusi i ponteggi esterni e la preparazione delle superfici con rasatura, stuccatura e imprimitura con idrosmalto satinato	Mq	€ 7,38 m 4,17 x 2,55	€ 78,47
21CL.PR.E.1850.10	Ripostiglio esterno Porta per esterni con battente in acciaio in doppia lamiera da 15/10 zincata a caldo verniciata a base di polivinilcloruro Fornitura e posa in opera di porta per esterni con battente in acciaio in doppia lamiera da 15/10 zincata a caldo verniciata a base di polivinilcloruro, spessore totale 45 mm, pressopiegato su 3 lati, con rinforzo interno ed isolamento in lana minerale (coefficiente di trasmissione termica $k = 2,1 \text{ W/mqK}$, insonorizzazione R_w ca. 27 dB (A)), telaio in acciaio zincato a caldo da 2,5 mm di spessore con guarnizione di battuta in EPDM su tre lati, posti in opera compresi serratura incassata, corredo di maniglie in materiale sintetico, rostro di sicurezza in acciaio e 2 cerniere	Mq	€ 233,55 Mq 2,20	€ 513,81
21CL.PR.E.1810.20.b	Vano scala Portoncino blindato, fornito e posto in opera, realizzato con battente costituito da una doppia lamiera d'acciaio elettrozincata dello spessore di mm 10/10, con rinforzo interno e nervature anch'esse in acciaio, saldate sui tre lati. Serratura di sicurezza meccanica a doppia mappa o a cilindro. Chiusura dal lato cerniere di acciaio nichelato del diametro minimo di mm 14, montati su supporto di mm 60/10 di spessore. Controtelaio in lamiera di acciaio elettrozincata, dotato di almeno n 8 zanche, piegate e nervate, per l'ancoraggio alla muratura. Telaio realizzato in lamiera di acciaio dello spessore di mm 20/10 montanti e testata superiore collegati con saldatura a filo continuo, verniciato con polveri epossidiche in tinta testa di moro, previo trattamento a base di fosfati di zinco manganese. Il battente rivestito con due pannelli, spessore minimo mm 6, in multistrato marino impiallacciati in essenze varie (mogano, noce, ciliegio, larice, pino, douglas, ect). Sono compresi: le cerniere di acciaio regolabili autolubrificanti; il compasso di sicurezza fissato al telaio con bullone a testa cilindrica e dado esagonale; una piastra in acciaio al manganese inserita tra la serratura e l'esterno della porta; le guarnizioni di battuta; la soglia mobile automatica a filo pavimento; lo spioncino panoramico; il pomolo fisso esterno e la maniglia interna in alluminio; la coibentazione del battente; le opere murarie. E' inoltre compreso quanto altro occorre per dare l'opera finita Classe antintrusione 3	MQ	€ 731,48 2,20	€ 1.609,26
21CL.PR.S.0270.20.a	Trabatello mobile in tubolare, completo di ritri, piani di lavoro, ruote e aste di stabilizzazione, valutato per metro di altezza asservita a due ripiani, altezza utile di lavoro m 5,4	M	€ 15,71 M 5	€ 78,55
21CL.PR.S.0310.10.a	Elmetto in polietilene con bardatura tessile a 6 cardini, fascia di sudore in pelle sintetica, visiera e bordo gocciolatoio, peso pari a 350 g; costo di utilizzo mensile: senza fori di ventilazione	C/da	€ 0.53 x 2	€ 1,06
21CL.PR.S.0330.10.a	Occhiale di protezione a stanghette, monolente in policarbonato con protezioni laterali e sopraccigliari, montatura in policarbonato, stanghette regolabili in lunghezza; costo di utilizzo mensile: lenti antiurto e antigraffio trattate UV; adatto per visitatori	C/da	€ 0.40 x 2	€ 0,80
21CL.PR.S.0350.10.b	Maschera panoramica, a norma UNI EN 136, bardatura elastica in gomma a cinque tiranti con fibbie, schermo in policarbonato resistente agli urti e agli acidi (campo visivo oltre il 70%), raccordo di ispirazione filettato EN 148/1. Dispositivo fonico e con due gruppi valvolari di espirazione dotati di precamere compensatrici, peso circa 580 g; costo di utilizzo mensile: in gomma silconica	C/da	€ 2.94 x 2	€ 5,88
21CL.PR.S.0360.10.a	Guanti in filato leggero, dotati di marchio di conformità CE ai sensi del DLgs 475/92 e s.m.i. (DLgs 17/2019 - adeguamento della normativa nazionale alle disposizioni del regolamento (UE) n.2016/425) (1a categoria); valutati a paio: in cotone	C/da	€ 0.35 x 2	€ 0,70
21CL.PR.S.0370.10.b	Scarpa a norma UNI EN ISO 20345, antistatica, con tomaia in pelle scamosciata e tessuto, fodera traspirante, suola di usura in PU compatto antiabrasione ed ergonomica, lamina antiforo flessibile in materiale composito, puntale con membrana traspirante, amagnetico, anallergico e anticorrosivo, categoria di protezione S1P, priva di parti metalliche; costo di utilizzo mensile: scarpa alta	C/da	€ 7,02 x 2	€ 14,04
21CL.PR.S.0380.10.a	Tuta con cerniera di chiusura con patta e cappuccio, maniche, cappuccio, girovita e caviglie con elastico, senza tasche, certificata tipo 5,6, III categoria: tuta antistatica in Tyvek	C/da	€ 7,00 x 2	€ 14,00
21CL.PR.S.03100.20.b	Imbracatura anticaduta con cintura di posizionamento incorporata, taglia unica regolabile, ancoraggio dorsale e sternale e due laterali, certificata EN 361 ed EN 358 costo di utilizzo mensile: cordino di ancoraggio regolabile con moschettone, peso 1600 g	C/da	€ 5,59	€ 5,59

SOMMANO TUTTE LE LAVORAZIONI IN € 4.065,31

Riepilogando le spese da sostenere per come sopra rappresentato ammontano ad **€ 12.257,87**.

LIMITI E RISERVE

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

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

QUESITO n. 9

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.

Considerato che l'immobile in oggetto consiste in un appartamento di media consistenza, non è possibile vendere il bene pignorato in più lotti, ma in un solo lotto.

QUESITO n. 10

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 c.p.c., 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.

Nella fattispecie in esame l'immobile non è stato pignorato solo pro quota.

Difatti con l'atto di pignoramento il creditore procedente ha sottoposto a pignoramento l'immobile individuato catastalmente nel Comune di Luzzi in Contrada Pirainetti n. 11, al foglio di mappa n. 16, particella 165, sub 9, piano T-S1, cat A/3, mq 177, di cui il sig.[

è nudo proprietario per la

quota 1/1, ed i signori| _____ |quali terzi datori d'ipoteca per il diritto di usufrutto in quota proprietà di ½ ciascuno.

QUESITO n. 11

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 locazione opponibili alla procedura.

Dal sopralluogo effettuato in data 17/03/2022 (primo accesso all'abitazione), è stato accertato e riscontrato che l'unità immobiliare pignorata è occupata dal debitore esecutato sig. | _____ (nudo proprietario 1/1), dalla moglie | _____ (componenti tutti conviventi).

Generalità delle persone che occupano il bene e loro rapporto con l'esecutato.

Inoltre, L'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale ed Ufficio Territoriale di Cosenza, sulla base delle informazioni acquisite dalle interrogazioni dell'Anagrafe Tributaria, ha accertato che non risultano registrati contratti di locazione in ordine al bene pignorato, come attestato dal predetto Ufficio con comunicazione trasmessa mezzo pec del 07.03.2022 che di seguito si riporta integralmente:

"Vista la richiesta di accesso indicata in oggetto, effettuata dalla S.V. in qualità di CTU, nel procedimento di Esecuzione Immobiliare numero di Ruolo Generale 81/2020 RGEI del Tribunale di Cosenza, con la quale si richiede di verificare l'esistenza di eventuali contratti di locazione relativi all'immobile sito nel Comune di Luzzi (CS), riportato al catasto fabbricati dello stesso Comune al foglio 16, particella 165 sub. 9, del quale nudo proprietario risulta essere il sig. _____ mentre usufruttuari risultano essere I sig.ri _____

*[_____ , si fa presente che sulla base delle informazioni acquisite dalle interrogazioni dell'Anagrafe Tributaria **non risultano** contratti di locazione registrati riguardanti l'immobile citato. (cfr. All. 4 Contratto di locazione pag n.2).*

Per come sopra espresso si evidenzia che _____ (debitori eseguiti -usufruttuari genitori di _____ di fatto occupano la porzione del sub. 9 (ripostiglio) che unitamente al sub. 10 (di proprietà) _____ ed agli ampliamenti 1 e 2, costituisce un'unità immobiliare abusiva.

QUESITO n. 12

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

Essendo l'immobile oggetto di pignoramento non occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore eseguito, non è stato acquisito il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

QUESITO n. 13

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.

In seguito all'istanza inoltrata via pec all'Ufficio Tecnico del Comune Luzzi in data 21.02.2019 prot. n. 1918/2022, e successivi solleciti per mezzo pec, dove veniva richiesto, tra le altre cose, di segnalare eventuali vincoli o oneri di qualsivoglia natura esistenti sui beni pignorati (*Vincoli artistici, storici alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità*) o l'esistenza di diritti demaniali di superficie, servitù pubbliche o usi civici, convenzioni, se esistenti, fra i proprietari e l'Amministrazione, lo stesso Comune con trasmissione pec dell'11/04/2022, ha fornito le seguenti indicazioni in merito:.

"Che l'immobile in esame è ubicato alla C/da Pirainetti, ricade in Zona ATUC (Ambito Territoriale Urbano Consolidato); Non è assoggettato a vincoli o oneri, artistici storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; Assenza di diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche, o usi civici". (cfr All. 5 Comunicazioni rilasciate dal Comune, pag.28 – Settore Assetto e Gestione del Territorio).

"Esiste l'Atto Unilaterale d'Obbligo ex Legge 10/44 rep. n. 15175, 25/08/1995", (cfr All. 7° Sanatoria di opere edilizie abusive, pagine 11-12-13-14).

"Non è stato rinvenuto alcun fascicolo agibilità, riguardante l'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare".

In merito ad eventuali oneri condominiali, si è accertato che l'immobile di che trattasi, è privo di condominio e di regolamento condominiale e che le eventuali spese sono ripartite tra i due proprietari.

QUESITO N. 13 bis

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.

In ordine a quanto richiesto nel quesito, per il fabbricato in cui insiste l'appartamento pignorato non è stato costituito il condominio.

QUESITO n. 14

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 forfettario 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.*

Gli Immobili oggetto di valutazione Stimativa, riguardano:

- 1 L'unità immobiliare censita in catasto al foglio 16, particella 165, subalterno 9 con l'aggiunta di terrazzo coperto con tettoia (*abusivi*), realizzati sulla presunta corte comune (sub 13) pari al valore della quota di $\frac{1}{2}$;
- 2 Costruzione abusiva (*Ampliamento 1*) realizzata in parte su presunta corte comune (sub 13) ed in aderenza (*lato sud- est*) al ripostiglio con ingresso esterno facente parte del sub 9. Tale immobile essendo realizzato su presunta corte comune, le spese catastali e quelle per ottenere la sanatoria edilizia sono state conteggiate al 50% con altra proprietà.

Gli immobili sono stati valutati con il metodo della **stima sintetica comparativa** confrontando fabbricati simili di cui si conoscono i recenti e normali prezzi medi di mercato.

Il metodo di stima prevede una preliminare **descrizione degli immobili** mettendo in evidenza le caratteristiche estrinseche della zona, le caratteristiche costruttive dell'edificio e quelle intrinseche, per poi giungere ad una compiuta indicazione delle **condizioni degli immobili**. La zona, l'edificio e l'unità immobiliare sono normalmente le tre realtà che influiscono sul valore del bene oggetto di stima.

Condizioni dell'immobile con subalterno 9 (abitazione pignorata)

Dalla descrizione dell'immobile, trattata ampiamente nel quesito 4, si è pervenuti alla determinazione delle condizioni in cui versa l'immobile oggetto di causa.

L'unità immobiliare è costituita da un appartamento con destinazione d'uso per civile abitazione classificabile tra i fabbricati con caratteristiche assicuranti un'abitabilità medio buona, per i materiali impiegati, le rifiniture, e discreta per gli impianti tecnologici interni. L'architettura non presenta nessuna caratteristica di particolare pregio. La distribuzione e composizione dei vani si presenta regolare con un medio sviluppo dei locali stessi.

Le caratteristiche di conservazione e manutenzione e le caratteristiche costruttive identificano una qualità "Discreta" dell'unità immobiliare. Considerando la zona in cui ricade il fabbricato, dove la tipologia prevalente delle abitazioni è di tipo civile l'area d'interesse presenta discrete caratteristiche posizionali, non sono visibili elementi architettonici predominanti.

Condizioni dell'immobile (costruzioni abusive)

Il locale condonato, con destinazione originaria a garage, (*attualmente ripostiglio esterno del sub 9 e sub 10 di altra proprietà*) realizzato in aderenza al fabbricato (*P,lla 165, lato sud-est*), costituisce unitamente agli ampliamenti abusivi 1 e 2, di fatto unica unità immobiliare in cui attualmente vi abitano i debitori esecutati - usufruttuar.

Soprastante l'ampliamento 2 è stato realizzato terrazzo con tettoia aperta, ulteriore Tettoia aperta al piano terra a copertura dell'ingresso abitazione e modesta tettoia aperta su corte comune.

Le caratteristiche interne dell'abitazione originata anche dagli ampliamenti abusivi 1 e 2, rispecchiano quelle di una normale abitazione, caratterizzata da una discreta areazione ed illuminazione, con pavimenti in gres ceramico, soffitto coibentato, tinteggiatura ben realizzata e bagno completo di tutti i sanitari.

L'architettura è molto semplice e non presenta nessuna caratteristica di particolare pregio. La distribuzione e composizione dei vani si presenta regolare con un medio sviluppo dei locali stessi.

Le caratteristiche di conservazione e manutenzione identificano una qualità "Discreta".

Dal punto di vista costruttivo l'abitazione, necessita di appropriata verifica strutturale e statica per come richiesto dalla Legge e principalmente in considerazione che le opere abusive sono state realizzate in aderenza al fabbricato esistente (*p.lla 165*).

Descrizione del segmento di mercato

Il mercato immobiliare in cui ricadono gli immobili oggetto di stima si concentra in prevalenza alle aree limitrofe alla Contrada Pirainetti.

Alcuni fabbricati ricadenti nella zona di interesse, in parte simili per caratteristiche costruttive a quello in cui insiste l'unità immobiliare del debitore esecutato, sono stati costruiti presumibilmente a partire dai primi anni 70 mentre altre costruzioni più datate sono state realizzate in periodi diversi.

Nonostante le discrete caratteristiche dell'immobile, il mercato immobiliare è poco attivo ed è legato in prevalenza alla destinazione reale della zona caratterizzata da coltivazioni di terreni prevalentemente a conduzione agricola e familiare.

Descrizione del criterio di stima e della letteratura cui si è fatto riferimento

L'elaborazione della valutazione, ha richiesto un esame preliminare delle metodologie estimali applicabili nella fattispecie, il tutto allo scopo di poter esprimere un giudizio affidabile e vicino al più probabile valore di mercato del cespite. Gli aspetti economici sotto i quali può essere inquadrato un determinato bene, sono connessi al fine per il quale la perizia viene effettuata. L'aspetto economico è chiaramente individuato dal "più probabile valore di mercato" da determinarsi alla data della stima.

Per le caratteristiche del bene da alienare, il metodo di stima scelto è quello "sintetico comparativo", prendendo a confronto fabbricati simili appartenenti a categorie omogenee d'immobili, di cui si possono determinare i recenti prezzi di mercato, assumendo come parametro, direttamente proporzionale al valore dei beni, la superficie. La stima comparativa, comporta che la valutazione dell'immobile sia eseguita ricorrendo alle quotazioni di mercato, eventualmente integrate con l'applicazione di coefficienti correttivi in relazione alla qualità, specificità e peculiarità delle unità immobiliari e della zona dove esse insistono. Tali quotazioni sono reperibili, su riviste specializzate del settore, operatori immobiliari di zona quotidianamente impegnati nella trattazione di vendite e fitti di unità immobiliari, dalla Banca dati delle quotazioni immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Cosenza anno 2021 secondo semestre, le cui stime pur essendo frutto di elaborazioni statistiche, assumono valenza orientativa e di confronto con le altre quotazioni. Inoltre, sono stati consultati siti internet nei quali sono riportate le quotazioni indicative per metro quadro delle compravendite per singoli comuni di abitazioni nuove o integralmente ristrutturate.

Sulla base di informazioni tecnicamente attendibili assunte presso le agenzie immobiliari della zona, il valore medio unitario di mercato riferito al metro quadro e praticato per compravendite di immobili con destinazione d'uso a civile abitazione nuovi od integralmente ristrutturati localizzati nel Comune di Luzzi e zone limitrofe extraurbane, oscilla tra €/mq 700,00 ed €/mq 850,00 per la tipologia abitazioni di tipo civile. Mediando si ottiene un valore pari a €/mq 775,00.

Per quanto riguarda i dati dell'Agenzia del territorio - OMI

(*Osservatorio Mercato Immobiliare*) è stato fatto riferimento per la posizione del fabbricato, sia alla fascia/zona: Extraurbana/Zona rurale, Codice di Zona R1, anno 2021 secondo semestre, abitazioni di tipo economico con stato conservativo normale con valore massimo di €/mq 475,00, che alla fascia Centrale -Via Gorizia, d'Uca D'Aosta, Immacolata, Codice di Zona B1, microzona catastale 1, anno 2021 secondo semestre, abitazioni di tipo civile con stato conservativo normale, i cui valori di mercato, oscillano tra €/mq 570,00 e €/mq 850,00.

La quotazione immobiliare mediata $[(Val\ OMI_{max} + Val\ OMI_{min})/3]$ ha portato ad assumere un valore pari a €/mq 632,00 (cfr. All. 9 Riferimento valori di compravendita).

In base alle indagini condotte e mediando tutti valori assunti, si ritiene che il più probabile **valore di mercato di abitazioni di tipo civile nuove o integralmente ristrutturate** sia pari a:

V = €/mq 703,00 sul lordo commerciale.

Determinazione del più probabile valore di mercato

Per la determinazione del più probabile valore di mercato si è scelto di effettuare una stima a misura considerando come parametro la superficie commerciale espressa in metri quadrati. Tale area, è stata determinata dalle misurazioni metriche effettuate dal sottoscritto CTU nel corso degli accertamenti tecnici, e successivamente confrontate con l'ultima planimetria catastale in atti dal 12/06/2000, con quelle allegata alla domanda di sanatoria per abusi edilizi (*Pratica di condono prot. 12845 del 30/10/1986*), Legge 47/85 e seguenti (*cfr. All.2 visure catastali*).

La superficie commerciale comprende, oltre alla superficie utile netta, anche tutti i muri interni, l'intero spessore dei muri perimetrali esterni e la metà dello spessore dei muri in comune con altre unità confinanti. Inoltre, per fissare un reale valore di mercato per l'immobile per cui è causa, soprattutto alla luce delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche precedentemente descritte, la letteratura consiglia di applicare dei **coefficienti di differenziazione** che sono numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie a nuovo per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

Tali coefficienti si applicano alle quotazioni indicative per metro quadro delle compravendite e hanno la funzione di rappresentare la differenza dei valori rispetto alla media. I coefficienti di differenziazione servono a stabilire con la maggiore possibile approssimazione l'equivalente matematico di una proporzione rispetto al valore di base uguale ad 1 che è rappresentato in genere da una quotazione media unitaria per *mq commerciale nuovo*.

In definitiva, ai nostri fini, per stimare gli *immobili non nuovi* occorrerà applicare alle quotazioni delle *abitazioni nuove* i suddetti *coefficienti di differenziazione*.

In sede di stima i coefficienti saranno applicati alla quotazione unitaria (*per mq*).

Si ritiene opportuno adottare i coefficienti riportati nel Manuale di Consulenza Immobiliare *del Sole 24 Ore* con confronto con il sito internet "mediare immobiliare" in particolare i coefficienti di destinazione e di piano, i coefficienti di pertinenza (Terrazze coperte) di età, qualità e stato di manutenzione dell'immobile

IMMOBILE PIGNORATO– Foglio 16, particella 165, sub 9 (Appartamento al PT, ripostiglio esterno, cantina al piano S1 con ingresso esterno, e terrazzo con tettoia aperta in uso all'appartamento pignorato):

appartamento destinato ad abitazione di tipo civile A/3: superficie lorda commerciale mq 163,64.

ripostiglio esterno non collegato ai vani principali, superficie commerciale mq 17,29.

terrazzo con tettoia aperta, abusivi al PT (*ingresso principale all'abitazione*) realizzati su corte comune: superficie calpestabile complessiva mq 35,80 (*cfr. All. 10 Planimetrie Immobile*).

cantina al piano S1 con ingresso dall'esterno ed H di m 2,03: superficie commerc. complessiva mq 27,58.

Valore di mercato a nuovo o integralmente ristrutturato medio unitario: **€/mq 703,00** sul lordo commerciale.

Coefficienti di differenziazione:

- ◆ coefficiente di livello del piano in edifici senza ascensore: $C_{lp \text{ senza ascensore, piano terra}} = 0,97$;
- ◆ coeff. di età, qualità e stato di manutenz.: $C_{eqs}(\text{età: } 41-60 \text{ anni; qualità: medio; stato: buono}) = 0,65$.

Valore di mercato unitario: €/mq 703,00 x 0,97 x 0,65 = €/mq **443,00**

Valore di mercato dell'appartamento (sub 9): €/mq 443,00 x 163,64 mq = **€ 72.492,52**

Coefficienti delle pertinenze:

- ◆ Coefficiente Terrazzo coperto al PT, fino a mq 25 di superficie coeff. 0,35, oltre i 25 mq coeff. 0,10
- ◆ Coefficiente Ripostiglio esterno piano Terra = 0,25
- ◆ Coefficiente Cantina al Piano Seminterrato 1 = 0.25

Valore di mercato terrazzo coperto, su presunta corte comune sub 13 (n. 2 proprietà)

fino a mq 25,00: €/mq 443,00 x 0,35 x 25,00 mq = € 3.876,25/2 = € 1,938,12 (pari ad ½ quota proprietà)

Eccedenza di mq 10,80: €/mq 443,00 x 0,10 x 10,80 mq = € 478,44/2 = € 239,22 (pari ad ½ quota proprietà)

Valore di mercato del Ripostiglio esterno al piano T : €/mq 443,00 x 0,25 x 17,29 mq = € 1.914,87

Valore di mercato della Cantina al piano Semint. 1: €/mq 443,00 x 0,25 x 34,00 mq = € 3.765,50

TOTALE VALORE DI MERCATO DELLE PERTINENZE terrazzo con tettoia aperta (calcolata al 50% in quanto su presunta corte comune), Ripostiglio e Cantina facenti parte del sub 9 = **€ 7.857,71**

TOTALE Valore di mercato dell'u.i.u. comprese pertinenze: **€ 80.350,23**

Tenendo infine conto dell'**abbattimento forfettario pari al 15%** come da quesito, avremo in definitiva un valore pari ad **€ 68.297,70**

PREZZO BASE PER INTERO in cifra tonda: **EURO € 68.298,00**

.....0.....

Valore di mercato ampliamento 1 – utilizzo vano bagno, su presunta corte comune sub 13 (diritto di proprietà quota ½ per come risulta dall'atto di donazione del 30.12.2000 – All. 3 A).

L'intera superficie dell'Ampliamento 1, è occupata dal vano bagno a servizio dell'abitazione derivata dalla fusione del ripostiglio esterno facente parte del sub 9, magazzino sub 10, e di ulteriore costruzione abusiva denominata Ampliamento 2: La superficie lorda commerciale dell'Ampliamento 1 è pari a **mq 9,50**.

Valore di mercato a nuovo o integralmente ristrutturato medio unitario: **€/mq 703,00** sul lordo commerciale.

Coefficienti di differenziazione:

- ◆ coefficiente di livello del piano in edifici senza ascensore: C_{ip} senza ascensore, piano terra = **0,97**;
- ◆ coeff. di età, qualità e stato di manutenz.: C_{eqs} (età: 21- 40 anni; qualità: medio; stato: buono) = **0,70**.

Valore di mercato unitario: €/mq 703,00 x 0,97 x 0,70 = €/mq **477,34**

TOTALE Valore di mercato Ampliamento 1 : €/mq 477,34 x 9,50 mq = **€ 4.534,73.**

Tenendo infine conto dell'**abbattimento forfettario pari al 15%** come da quesito, avremo in definitiva un valore pari ad **€ 3.854,52**

PREZZO BASE PER INTERO in cifra tonda: **EURO € 3.855,00**

RIEPILOGANDO AVREMO:

VALORE IMMOBILE PIGNORATO SUB 9 PER INTERO, comprensivo di terrazzo e tettoia su presunta corte comune per ½ di proprietà

AMPLIAMENTO 1, realizzato sulla presunta corte comune per ½ di proprietà

APPARTAMENTO SUB 9 + Terrazzo con tettoia - PREZZO BASE PER INTERO, in cifra tonda: **EURO € 68.298,00**

AMPLIAMENTO 1 - PREZZO BASE PER SINGOLA QUOTA DEL 50%, in cifra tonda: **EURO € 3.855,00**

TOTALE PREZZO BASE PER INTERO APPARTAMENTO (SUB 9) COMPENSIVO DI TERRAZZO CON TETTOIA ED AMPLIAMENTO 1, REALIZZATI SULLA PRESUNTA CORTE COMUNE PER ½ DI PROPRIETA' = € 72.153,00

Da tale cifra andranno detratti i seguenti costi:

-€ 2.800,00 pari al totale complessivo per aggiornamenti catastali;

-€ 12.257,87 totale costi per ottenere l'agibilità appartamento (euro 4.696,00), permesso di costruire in sanatoria e scia condizionata per opere abusive realizzate su presunte corte comune per ½ di proprietà (€ 2.339,42 per ampliamento 1, su presunta corte comune + € 1.157,14 per terrazzo con tettoia a servizio esclusivo dell'appartamento pignorato, sub 9 su presunta corte comune) oltre i costi di ripristino del locale ripostiglio ed accesso al vano scala di cui al sub. 9 (€ 4.065,31).

Quindi avremo:

€ 72.153,00 - € 2.800,00 - € 12.257,87 = € 57.095,13 che costituisce il valore finale del bene al netto delle correzioni e decurtazioni.

In definitiva il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, è pari ad € 57.095,13 in cifra tonda € 57.095,00

Nel caso del predetto cespite in esame la ripartizione del valore della proprietà tra nuda proprietà ed usufrutto, è così distinta: età degli usufruttuari, _____ fino al mese di giugno 2022 _____, alla stesura della presente perizia Integrativa.

_____ fino al mese di giugno 2022 _____, alla stesura della presente perizia Integrativa.

Quota nuda proprietà	= € 57.095,00 x 0.55 =	€ 31.402,25
Quota usufrutto	= € 57.095,00 x 0.50 : 2 =	€ 14.273,75
Quota usufrutto	= € 57.095,00 x 0.40 : 2 =	€ 11.419,00

QUESITO n. 15

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 1a 14).

Conclusioni

Le problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14 sono:

QUESITO n. 1

Il sottoscritto, prima di ogni altra attività, ha verificato la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma codice procedura civile, ha controllato la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore degli esecutati e la corrispondenza tra il diritto di loro spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento. Ha accertato la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione allegata in atti e prodotta dallo stesso Esperto Stimatore, (cfr. All. 2 visure catastali, e All. 3 ispezioni ipotecarie). Si evidenzia, che nella nota di Iscrizione ipoteca volontaria, (All. 3, pag. 2 sez. B immobili), la consistenza del subalterno 9 del foglio 16, particella 165 è indicata in metri quadri 177, contrariamente a quanto riportato nelle visure catastali attuali per immobili pag. 7, pari a mq 199 escluse aree scoperte. I suddetti dati di superficie, sono relativi all'ultima planimetria in atti, con data di presentazione 12/06/2000.

QUESITO n. 2

L'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sul bene pignorato è stato predisposto sulla base dell'ispezione ipotecaria completa di elenco sintetico da dove risultano le formalità in capo all'immobile censito al foglio n. 16, particella 165, subalterno 9 del Comune di Luzzi (CS) catasto fabbricati, periodo ispezionato dal 07.02.2002 al 07.02.2022 e dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale della Dott.ssa _____ Notaio in _____ allegata in atti (cfr. All. 3 ispezioni ipotecarie).

QUESITO n. 3

L'elaborato planimetrico in atti dal 23/03/1995 con la suddivisione grafica della particella 165 in subalterni dal n. 1 al n. 6, non rappresenta la situazione attuale oggetto di successive variazioni catastali, che hanno generato nuovi subalterni associati a corti esclusive non aggiornate neanche sul tipo mappale in atti del 1989.

Per tali motivi il sottoscritto non ha potuto verificare graficamente la collocazione esatta della corte comune di cui al sub. 13 nonché delle corti esclusive relative ai sub. 11 (mq 225) del sub 4 e sub 12 (mq. 230) del sub 10.

Inoltre il sub. 13 in catasto risulta come area urbana- Cat. F1 ed è intestato a [] senza alcuna indicazione della sua estensione.

QUESITO n. 4

Il sottoscritto ha accertato e verificato che il locale ripostiglio, rientrante nel sub. 9 pignorato (*in catasto con entrata dalla presunta corte comune sub. 13 lato sud-est*) unitamente al subalterno 10 (*di proprietà di* [] ed alle due costruzioni abusive edificate una (*denominata Ampliamento 1*) presumibilmente sulla corte comune sub. 13 e l'altra (*denominata Ampliamento 2*) presumibilmente sul sub. 12 (*che catastalmente solo sulle visure risulta costituire la corte esclusiva del sub. 10 di proprietà* [] costituiscono, in aderenza al fabbricato lato sud - est, di fatto un'unica unità immobiliare (*cf. All. 11 Planimetrie immobili e zona circostante*) in cui attualmente vi abitano i debitori esegutati -usufruttuari| []

Al soprastante vano letto e disimpegno (*Ampliamento 2 abusivo realizzato in aderenza al sub. 10*) insiste una terrazza con tettoia aperta a cui si accede presumibilmente dal vano scala, che il sottoscritto non ha potuto ispezionare perché l'ingresso era chiuso ed i debitori esegutati non possedevano le chiavi. Tale terrazza non è utilizzata da quest'ultimi.

L'accesso principale all'unità immobiliare pignorata avviene dal lato sud-ovest dopo aver attraversato un terrazzo pavimentato con soprastante tettoia aperta da tre lati (*cf. All. 13, foto 1-2-11*), e dal lato nord-est con accesso diretto nel vano letto matrimoniale (*cf. All. 13, foto n. 8*) tutti abusivi.

In ordine ai confini si rileva che gli stessi risultano in parte non verificabili nonostante gli effettuati sopralluoghi e l'esame della documentazione risultante depositata in catasto.

Difatti l'unità immobiliare pignorata (*subalterno 9*) posta al piano terra e S1, attualmente confina: a nord-ovest con fabbricato posto in aderenza altra proprietà part.159; a sud-ovest con terrazzo soprastante tettoia aperta, ricadenti probabilmente sulla corte comune sub. 13 ed "Ampliamento 1" abusivo (*realizzato presumibilmente sulla corte comune sub. 13*), a sud-est verosimilmente con corte comune part. 13, sub 10 e vano scala sub 5 ed a nord-est probabilmente con corte comune sub 13.

Inoltre si evidenzia che nell'atto di donazione del 30/12/2000 Rep. 23552, Rac. 6248, Notaio [] non viene indicato che l'immobile pignorato sul lato sud-est confina anche con il sub 10 in catasto intestato a [] con relativa corte esclusiva di cui al sub 12 di mq. 230 per come emerge dall'elenco dei subalterni assegnati di cui all'allegato 2 della presente relazione.

QUESITO n. 5

La superficie dell'immobile pignorato nell'atto di pignoramento risulta indicata in *mq 177 mentre in Catasto viene riportata come superficie d'impianto in mq 199* escluse aree scoperte.

Il sottoscritto ha accertato invece che la superficie catastale reale è pari a mq. 176,46 (*abitazione mq 163,64, ripostiglio indiretto mq 17,29 x 0,25%= mq 4,32, cantina con ing. esterno mq 34,00 x 0,25% = mq 8,50*).

L'indirizzo corretto dell'immobile in esame è: Comune di Luzzi (CS) alla C/da Pirainetti n. 11 e non già Comune di Luzzi (CS) alla C/da Pirainette n. 11 per come risulta in catasto.

QUESITO n. 6

Dal raffronto tra l'ultima planimetria catastale in atti dal 12/06/2000 e quanto rilevato in sede di sopralluogo (*cf. All. 11 Planimetrie imm.li e zona circost.*), sono state riscontrate diverse difformità per le quali occorre aggiornare l'elaborato planimetrico, il tipo mappale, effettuare variazioni e correzioni catastali per come sopra specificato nonché l'accatastamento dell'"Ampliamento 1" ricadente sulla presunta corte comune sub 13 e della terrazza lato sud- ovest.

QUESITO n. 7

Nessuna criticità particolare.

QUESITO n. 8

L'immobile pignorato è stato interessato a pratica per il rilascio di condono edilizio in sanatoria n. 22 (*fascicoli n. 989/86 e n. 36/95*) e presso il Comune di Luzzi " *non è stato rinvenuto alcun fascicolo agibilità, riguardante l'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare*" per come dichiarato dall'Ufficio Tecnico.

Gli abusi edilizi riscontrati possono essere sanati per come specificato, in quanto conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della realizzazione delle stesse, ed alla presentazione della domanda.

QUESITO n. 9

Nessuna criticità

Non è possibile vendere il bene pignorato in più lotti, ma in un solo lotto.

QUESITO n. 10

Nessuna criticità.

QUESITO n. 11

L'immobile pignorato non risulta locato ed è occupato di fatto dal debitore esecutato _____ dalla moglie _____

Per come sopra espresso si evidenzia che _____ (debitori esecutati -usufruttuari genitori di _____ di fatto occupano la porzione del sub. 9 (ripostiglio) che unitamente al sub. 10 (di proprietà _____ ed agli ampliamenti 1 e 2, costituisce un'unità immobiliare abusiva.

QUESITO n. 12

Nessuna criticità.

QUESITO n. 13

Nessuna criticità.

QUESITO N. 13 bis

Nessuna criticità.

QUESITO n. 14

Il valore di mercato dell'immobile pignorato comprese pertinenze: **€ 80.350,23**

Tenendo infine conto dell'abbattimento forfettario pari al 15% come da quesito, avremo in definitiva un valore pari ad **€ 68.297,70**

PREZZO BASE PER INTERO in cifra tonda: EURO € 68.298,00

Il valore di mercato ampliamento 1 €/mq 477,34 x 9,50 mq = **€ 4.534,73.**

Tenendo infine conto dell'abbattimento forfettario pari al 15% come da quesito, avremo in definitiva un valore pari ad **€ 3.854,52**

PREZZO BASE PER INTERO in cifra tonda: EURO € 3.855,00

RIEPILOGANDO il valore totale è pari ad euro **€ 72.153,00**

Da tale cifra andranno detratti i costi per gli aggiornamenti catastali pari ad € 2.800,00 nonchè i costi per ottenere l'agibilità appartamento, il permesso di costruire in sanatoria e scia condizionata per opere abusive realizzate su presunte corte comune per ½ di proprietà oltre i costi di ripristino del locale ripostiglio ed accesso al vano scala di cui al sub. 9, per l'importo di € 12.257,87.

Quindi avremo:

€ 72.153,00 - € 2.800,00 - € 12.257,87 = € 57.095,13 che costituisce il valore finale del bene al netto delle correzioni e decurtazioni.

In definitiva il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, è pari ad € 57.095,13 in cifra tonda **€ 57.095,00**

Il valore della quota della nuda proprietà di | è pari ad **€ 31.402,25**
Il valore della quota dell'usufrutto di _____ è pari ad **€ 14.273,75**
Il valore della quota dell'usufrutto di _____ è pari ad **€ 11.419,00**

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

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

Casali del Manco (CS), 29/06/2022

L'Esperto Stimatore

Geom. Claudio Rota

