

TRIBUNALE DI COSENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento di esecuzione immobiliare: 212/2017 R.G.E.

G.E.: Dott. Previte Giorgio

Promosso da:

[REDACTED]

(Avv. Elio Ludini)

Contro:

[REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Arch. Alessandro Ceravolo



TRIBUNALE DI COSENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dott. Previte Giorgio

Procedimento di esecuzione immobiliare: **212/2017 R.G.E.**

Promosso da:

(Avv. Elio Ludini)

Contro:



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA

Con Decreto del 07/08/2019 l'Ill.mo G.E. Dott. Giorgio Previte nominava lo scrivente Alessandro Ceravolo, regolarmente iscritto all'Ordine Professionale degli Architetti P.P.C. della Provincia di Vibo Valentia col n° 167, nonché all'Albo CTU del Tribunale di Cosenza col n° 3795, CTU nel procedimento sopra indicato.

Con verbale di accettazione di incarico peritale d'estimo del 27/08/2019 venivano formulati allo scrivente i seguenti quesiti:

- 1) Verifichi, prima di ogni attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo 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 ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato [in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo d'acquisto in favore del defunto] e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardino tutti i beni pignorati restituisca il consulente gli atti al G.E. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardino solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione rispondendo ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa;

- 2) Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale);**
- 3) Acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;**
- 4) Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano,**

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

- 5) Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati in 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 dagli art. 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'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 06/06/2001, 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'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n° 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto, del decreto del Presidente della Repubblica del 06/06/2001, n° 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

9) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento;

in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare alla relazione stimativa 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 in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione stimativa 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; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n° 1078; fornisca, comunque, la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;

11) Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha 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 difetto di titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene;

- 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 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 usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;**
- 13 bis) Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e 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, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come 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 l'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;

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) 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.

L'Ill.mo G.E. autorizzava il sottoscritto:

- Al ritiro di copia degli atti del fascicolo d'ufficio;
- All'uso di mezzo proprio con esonero della P.A. da ogni responsabilità;
- Ad accedere a pubblici uffici onde prendere visione ed estrarre copia, con anticipazione delle spese, di atti e documenti ivi depositati;
- A richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato;
- Ad avvalersi della forza pubblica in ipotesi di comportamento ostruzionistico della parte esecutata, onde poter procedere all'accesso agli immobili pignorati ed alle relative operazioni di rilevazione ed accertamento.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto Arch. Alessandro Ceravolo, dopo aver verificato la completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c., ha dato inizio alle operazioni peritali.

Indagini presso Enti ed Uffici preposti

Lo scrivente ha proceduto ad effettuare accertamenti presso l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza, l'Ufficio Anagrafe e l'Ufficio Tecnico-Urbanistica del Comune di Spezzano della Sila, gli Uffici Anagrafe dei Comuni di Castrolibero, Acri, Cosenza e Parenti, al fine di acquisire la documentazione e i dati necessari per l'espletamento dell'incarico conferitogli.

Visita sopralluogo

Lo scrivente, in data 30/08/2019, ha proceduto a comunicare alle parti la fissazione della data di inizio delle operazioni peritali (Allegato n° 1) con mail certificata indirizzata al Procuratore del creditore procedente (Allegato n° 2) e con posta raccomandata alle debentrici esegutate (Allegati n° 3 e 4).

In data 05/09/2019 l'Avv. [REDACTED] trasmetteva allo scrivente la comunicazione ricevuta dalla stessa in pari data, stesso mezzo, con la quale la sig.ra [REDACTED] debitrice della procedura esecutiva specificata in oggetto, chiedeva un differimento del primo accesso/sopralluogo, fissato per giorno 06/09/2019, al 12/09/2019 alle ore 15,30 ed invitava il custode di cui alla procedura in oggetto ad informare l'esperto stimatore (Allegato 5).

In data 12/09/2019, alle ore 15,30, data fissata per l'inizio delle operazioni peritali, lo scrivente si recava presso l'immobile pignorato, sito in Spezzano della Sila, frazione di Camigliatello Silano, alla Via dei Bucaneve (località Forgitelle) dove erano presenti

conduttore di porzione dell'immobile costituito dal piano seminterrato e dal piano terra, il quale permetteva l'accesso per le operazioni di rilievo e accertamento.

Alla presenza degli intervenuti, lo scrivente ha proceduto ad una attenta ispezione della porzione dell'immobile sopra descritta, avente accesso dalla Via dei Bucaneve n° 44 tramite una stradina/corte comune, nonché ad effettuare un rilievo metrico e fotografico della stessa.

Le operazioni peritali sono proseguite con l'accesso alla restante porzione dell'immobile dalla Via dei Bucaneve n° 26, costituita dal parte del piano terra (ingresso), dal piano primo e dal piano secondo sottotetto.

Lo scrivente, alla presenza delle debitorici eseguite, ha proceduto ad una attenta ispezione della residua porzione dell'immobile costituita dai piani primo e secondo sottotetto, nonché ad effettuare un rilievo metrico e fotografico della stessa.

Della visita sopralluogo è stato redatto apposito verbale sottoscritto dai presenti (Allegato n° 6).

Sulla scorta di tutta la documentazione versata in atti, di tutta quella ulteriore acquisita e alla luce di quanto rilevato nel corso delle visite sopralluogo, in possesso di tutti gli elementi ritenuti utili per lo svolgimento dell'incarico, lo scrivente ha proceduto a dare risposte certe ai quesiti posti dal G.E.

QUESITO n° 1

Verifichi, prima di ogni attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo 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 ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato [in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo d'acquisto in favore del defunto] e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardino tutti i beni pignorati restituisca il consulente gli atti al G.E. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardino solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione rispondendo ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa.

Il sottoscritto CTU, prima di ogni altra attività, ha proceduto alla verifica della documentazione ipocatastale prodotta dal creditore procedente che ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva, più precisamente la "certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale" redatta in data 05/10/2017 dal Notaio Dott.

Dall'esame di detta certificazione si evince la trascrizione dei titoli di provenienza in favore delle esegutate e la corrispondenza tra il diritto di loro spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento.

Per quanto sopra esposto, è stata accertata la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'art. 567, secondo comma, Codice di Procedura Civile.

Si precisa che:

- la suddetta certificazione risale sino ad un atto di acquisto derivativo trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento;

- i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato sono indicati nella suddetta certificazione;
- non risultano depositati da parte del creditore procedente gli estratti catastali attuale e storico;

Si precisa, inoltre, che non risultano depositati da parte del creditore procedente i certificati di stato civile degli esecutati.

Per tale motivo, con nota trasmessa al Responsabile dell'Ufficio Anagrafe del Comune di Castrolibero in data 23/09/2019 a mezzo pec, lo scrivente ha proceduto a richiedere copia dei certificati di stato civile della

[Allegati n° 7 e 8].

In data 24/09/2019, a mezzo pec, l'Ufficio di Stato Civile del Comune di Castrolibero trasmetteva allo scrivente i certificati richiesti (Allegati n° 9 e 10).

Il certificato di stato Civile della Sig.ra _____ attesta che la stessa, nata il _____

Il certificato di stato Civile della Sig.ra _____ attesta che la stessa, nata il _____

Attesa l'esistenza di rapporto di coniugio per entrambe le debitrice esecutate, con nota trasmessa al Responsabile dell'Ufficio Anagrafe del Comune di Cosenza in data 25/09/2019 a mezzo pec (Allegati n° 11 e 12), lo scrivente ha proceduto a richiedere copia dei certificati di matrimonio delle sigg.re:

In data 02/10/2019, venivano rilasciati allo scrivente i certificati di matrimonio richiesti (Allegati n° 13 e 14), entrambi privi di note a margine attestanti il regime di separazione dei beni.

Di quanto riscontrato sono stati informati a mezzo pec il creditore procedente e l'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni.

QUESITO n° 2

Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale).

Dalla documentazione in atti si evince che l'immobile pignorato, sito in Spezzano della Sila, frazione di Camigliatello Silano, alla Via dei Bucaneve, identificato in catasto al foglio 2 con particella 741, di proprietà delle sigg.re:

proprietaria per 1/2 in regime di separazione dei beni;

proprietaria per 1/2 in regime di separazione dei beni;

nel ventennio preso in esame ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo con atto per Notaio XXXXXXXXXX del 04 giugno 2014, Rep. 7461, iscritta il 06 giugno 2014 ai numeri 13939 RG e 932 RP a favore di
con sede in Crotone, e contro

per la piena proprietà delle quote di 1/2 (un mezzo) ciascuna in regime di separazione dei beni per il capitale e la complessiva somma di euro 2.000.000,00 (duemilioni e zero centesimi);

- Pignoramento immobiliare trascritto l'8 settembre 2017 ai numeri 24337 RG e 20151 RP a favore di [REDACTED], con sede in Modena, e

per la piena proprietà delle quote di 1/2 (un mezzo) ciascuna.

Quanto riportato nella relazione notarile in atti, relativamente alle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, è stato accertato dallo scrivente con l'acquisizione delle ispezioni ipotecarie presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza (Allegati n° 15 - 16 - 17 e 18).

Si precisa che i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato sono indicati nella suddetta certificazione e che non risultano depositati da parte del creditore procedente gli estratti catastali attuale e storico.

QUESITO n° 3

Acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta.

Lo scrivente, al fine della corretta identificazione del bene pignorato ha proceduto all'acquisizione, presso l'Ufficio Provinciale di Cosenza dell'Agenzia del Territorio, della seguente documentazione catastale aggiornata:

- Visura storica dell'immobile (Allegato n° 19);
- Estratto di mappa (Allegati n° 20);
- Planimetria catastale (Allegato n° 21).

La visura catastale, l'estratto di mappa e la planimetria catastale permettono di identificare correttamente il bene pignorato.

QUESITO n° 4

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

Alla luce della documentazione acquisita e di quanto accertato e rilevato nel corso della visita sopralluogo effettuata in data 12/09/2019, è possibile procedere alla descrizione del bene pignorato.

L'immobile pignorato è un appartamento costituito da un piano seminterrato, due piani fuori terra e un piano sottotetto e fa parte di un più ampio edificio a schiera sito nel Comune di Spezzano della Sila, frazione di Camigliatello Silano, alla Via dei Bucaneve.

L'immobile, che si sviluppa su complessivi quattro piani collegati da percorsi verticali interni (scale), possiede struttura portante in c.a., solai in latero-cemento, tetto a falde inclinate, pareti esterne intonacate e tinteggiate, infissi esterni in legno.

Lo stesso confina a nord con unità immobiliare particella 740, a est con la strada comunale Via dei Bucaneve, a sud con altra unità immobiliare particella 742, ad ovest con stradina /corte comune.

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento, attualmente suddivisa in due unità abitative, possiede un ingresso al piano terra dalla Via dei Bucaneve n° 26 tramite una corte esclusiva e un altro al piano seminterrato dalla Via dei Bucaneve n° 44 tramite una stradina/corte comune e una corte esclusiva

Detta unità immobiliare risulta costituita da cucina-soggiorno, disimpegno, bagno, ripostiglio e lavanderia al piano seminterrato, ingresso e una camera da letto al piano terra, cucina, bagno e camera da letto al piano primo, due camere da letto e bagno al piano secondo sottotetto.

La superficie utile calpestabile dell'unità immobiliare pignorata è di circa mq 115,40 (oltre mq 27,20 di terrazzi e mq 31,70 di corti esclusive) così suddivisa:

Piano	Descrizione	mq
Seminterrato	Cucina/Soggiorno	27,40
	Disimpegno	1,00
	Bagno	3,60
	Lavanderia	3,20
	Ripostiglio/sottoscala	1,80

	Vano scala	1,30
	Corte	14,80
Terra	Portico di ingresso	7,00
	Ingresso	4,70
	Camera da letto	20,30
	Vano scala	3,15
	Terrazzo coperto	6,60
	Corte	16,90
Primo	Cucina	6,50
	Letto	10,00
	Bagno	3,60
	Vani scala	4,95
	Terrazzi coperti	13,60
Secondo sottotetto	Letto	11,20
	Letto	5,90
	Bagno	3,80
	Disimpegno/vano scala	3,00

La superficie commerciale lorda dell'immobile è invece di circa mq 146,00, oltre mq 27,20 di terrazzi e mq 31,70 di corti esclusive.

L'altezza netta dei locali al piano seminterrato è di circa cm 245; l'altezza netta dei locali ai piani terra e primo è di cm 280; l'altezza netta dei locali al piano secondo sottotetto è variabile da cm 220 a cm 100.

Per quanto riguarda le finiture interne dell'unità immobiliare, i pavimenti degli ambienti dei piani seminterrato, terra e primo, e quelle dei bagni sono realizzati con piastrelle in ceramica, quelli degli ambienti del piano secondo con listoni in parquet, quelli del portico di ingresso e dei terrazzi in gres.

I rivestimenti della parete cucina e dei bagni sono anch'essi realizzati con piastrelle in ceramica.

Le scale interne di collegamento dal piano seminterrato al piano primo sono rivestite in granito, quella tra il piano primo e il piano secondo é in legno.

Le porte interne sono in legno, così come gli infissi esterni.

I terrazzi coperti del piano primo e il terrazzo ovest del piano terra sono chiusi a veranda con strutture e infissi in alluminio preverniciato e vetro.

L'unità immobiliare risulta dotata di impianto idrico ed impianto elettrico sottotraccia, nonché collegata al collettore fognario comunale.

Nel complesso, l'immobile si trova in discrete condizioni generali e necessita di interventi di manutenzione.

Ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. 633/1972, la vendita dell'immobile in precedenza descritto risulta una operazione esente da IVA, atteso che i debitori pignorati sono soggetti privati e che l'immobile risulta ultimato da oltre cinque anni.

Dalla visura catastale (Allegato n° 19) risulta che detto immobile è intestato a:

, proprietaria per 1/2 in regime di separazione dei beni;

proprietaria per 1/2 in regime di separazione dei beni;

L'immobile è catastalmente censito di categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale mq 155 (escluso aree scoperte mq 148), rendita € 371,85.

L'unità immobiliare pignorata è ubicata a circa 500 metri dal centro di Camigliatello Silano dove sono presenti attività commerciali al dettaglio, ristoranti, hotel, farmacia, altri servizi.

Detto immobile dista circa 1 Km dallo svincolo della Strada Statale E846 Silana-Crotonese, 32 Km dal capoluogo Cosenza, dallo svincolo dell'autostrada A2 e dalla stazione ferroviaria di Vaglio Lise, circa Km 100 dall'aeroporto di Lamezia Terme.

Per quanto omesso o non specificatamente riportato nella presente descrizione si allega:

- Visura storica dell'immobile (Allegati n° 19);
- Estratto di mappa (Allegati n° 20);
- Planimetria catastale (Allegato n° 21);
- Planimetrie di rilievo (Allegato n° 22);
- Dossier fotografico.

QUESITO n° 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 in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

L'immobile pignorato è ubicato nel Comune di Spezzano della Sila, frazione Camigliatello Silano, in Via dei Bucaneve ed è identificato in catasto al Foglio n° 2 con particella 741.

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento confina a nord con unità immobiliare particella 740, a est con la strada comunale Via dei Bucaneve, a sud con altra unità immobiliare particella 742, ad ovest con stradina /corte comune.

I dati catastali dell'immobile risultano correttamente indicati nell'atto di pignoramento, corrispondono a quelli attuali e permettono di identificare univocamente il bene pignorato.

Si evidenzia che l'indirizzo e il numero civico dell'immobile indicato nell'atto di pignoramento (Via Forgitelle) non corrisponde a quello attuale per avvenuta variazione di toponomastica ma ha, in precedenza, individuato l'immobile pignorato.

QUESITO n° 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.

Come già riportato in precedenza, l'immobile pignorato è ubicato nel Comune di Spezzano della Sila, frazione Camigliatello Silano, in Via dei Bucaneve ed è identificato in catasto al Foglio n° 2 con particella 741.

Nella visura catastale sono riportati correttamente i dati dell'unità immobiliare e degli intestatari; tuttavia l'indirizzo risulta errato (nella visura è indicato l'indirizzo Via Forgitelle, mentre quello corretto é Via dei Bucaneve n° 26).

Per quanto accertato in fase di sopralluogo, la distribuzione degli spazi interni non è correttamente rappresentata nella planimetria catastale che, pertanto, non risulta conforme allo stato dei luoghi.

Occorre, quindi, procedere all'aggiornamento del catasto, con l'inserimento della planimetria corretta e con la modifica dell'indirizzo dell'immobile, i cui costi possono essere sommariamente quantificati in complessive € 800,00 per competenze tecniche e tributi catastali, oltre oneri di legge.

QUESITO n° 7

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Lo scrivente, con nota trasmessa al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Urbanistica del Comune di Spezzano della Sila in data 23/09/2019 ha proceduto a richiedere, tra l'altro, in relazione all'immobile di cui trattasi, sito in Spezzano della Sila, frazione Camigliatello Silano, alla Via dei Bucaneve, identificato in Catasto al foglio di mappa n° 2 con particella 741, di conoscere l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale (Allegati n° 23 e 24).

In data 08/10/2019, lo scrivente si è recato presso l'Ufficio Tecnico Urbanistica del Comune di Spezzano della Sila dove Responsabile del Settore ha rilasciato copia dello stralcio del Piano Urbanistico vigente.

Dallo stralcio del P.R.G. (Piano Regolatore Generale), presente anche sul Geoportale Comunale, si evince che l'immobile pignorato ricade all'interno della zona omogenea "F1 - Aree verdi di quartiere" (Allegato n° 25).

QUESITO n° 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 dagli art. 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'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 06/06/2001, 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'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n° 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto, del decreto del Presidente della Repubblica del 06/06/2001, n° 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Lo scrivente, con nota trasmessa al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Urbanistica del Comune di Spezzano della Sila in data 23/09/2019 ha proceduto a richiedere, tra l'altro, in relazione all'immobile di cui trattasi, sito in Spezzano della Sila, frazione Camigliatello Silano, alla Via dei Bucaneve, identificato in Catasto al foglio di mappa n° 2 con particella 741, il rilascio in copia della seguente documentazione (Allegati n° 23 e 24):

- Concessione edilizia o Permesso di costruire;
- Eventuali ulteriori autorizzazioni per attività edilizia;
- Certificato di abitabilità e/o agibilità;
- Planimetrie dell'immobile.

Lo scrivente, in data 0/10/2019, previo pagamento dei diritti di copia, si recava presso l'ufficio tecnico urbanistica del Comune di Spezzano della Sila dove visionava ed estraeva in copia la seguente documentazione presente agli atti dell'Ente:

- Concessione edilizia n° 14 del 20/06/1984 (Allegato n° 26);
- Esito commissione edilizia approvazione progetto in variante del 06/02/1987 (Allegato n° 27);

- Elaborati di progetto relativi alla concessione edilizia in variante del 06/02/1987 (Allegati n° 28 - 29 - 30 e 31).

Sulla scorta della documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico-Urbanistica del Comune di Spezzano e di quanto rilevato in sede di visita sopralluogo, risulta che l'immobile pignorato non é stato realizzato in conformità alla concessione edilizia n° 14 del 20/06/1984 e alla successiva variante del 06/02/1987.

Detta unità immobiliare, in difformità al progetto approvato, presenta una diversa distribuzione planimetrica, con modifiche della forma della scala interna, della posizione dei muri di tomagno e degli infissi esterni.

Risultano, inoltre, essere state realizzati a quote differenti, rispetto a quelle indicate nel progetto approvato, i solai di calpestio del piano terra e del piano primo.

Le opere realizzate in difformità al progetto approvato con le predette concessioni edilizie, risultano sanabili in base al combinato disposto dagli art. 46, quinto comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380 e 40, sesto comma, della L. 28 febbraio 1985, n° 47.

Dette opere, risultano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia e pertanto sono sanabili ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 06/06/2001, n° 380.

Per sanare gli abusi edilizi riscontrati è necessario predisporre un progetto in sanatoria" relativo alle modifiche planimetriche, dimensionali e strutturali da presentare al Comune di Spezzano della Sila e alla Regione Calabria Settore Tecnico Decentrato (ex Genio Civile), i cui costi possono essere sommariamente quantificati in complessive € 6.000,00.

Per l'immobile in oggetto non risulta essere stato rilasciato alcun certificato di agibilità.

QUESITO n° 9

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare alla relazione stimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

L'atto di pignoramento è relativo alla piena proprietà dell'intero di un appartamento sito in Spezzano della Sila, frazione di Camigliatello Silano, alla Via dei Bucaneve, identificato in Catasto al foglio di mappa n° 2 con particella 741.

Attualmente l'immobile pignorato risulta suddiviso in due unità abitative con un tramezzo rivestito in legno al piano terra.

Tuttavia, considerato che detta divisione risulta realizzata senza alcun titolo edilizio ed é facilmente rimovibile, trattandosi della piena proprietà dell'intero di un distinto bene si ritiene opportuna la vendita in un unico lotto.

Lotto n° 1 - Piena proprietà della quota di 1/1 di un appartamento per civile abitazione, ubicato su quattro livelli, sito nel comune di Spezzano della Sila, frazione di Camigliatello Silano, alla Via dei Bucaneve, identificato in Catasto al foglio di mappa n° 2 con particella 741 [Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 6 vani, Superficie catastale mq 155,00 (escluso aree scoperte mq 148,00), Rendita € 371,85].

QUESITO n° 10

Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione stimativa 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; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n° 1078; fornisca, comunque, la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa.

Come già descritto, la quota oggetto del pignoramento corrisponde alla piena proprietà di 1/1 di un immobile sito in Spezzano della Sila, frazione di Camigliatello Silano, alla Via dei Bucaneve, identificato in Catasto al foglio di mappa n° 2 con particella 741.

QUESITO n° 11

Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha 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.

L'immobile, alla data della visita sopralluogo, risultava suddiviso in due unità abitative, entrambe occupate.

In particolare, porzione dell'immobile composta dal piano seminterrato e dalla maggior parte del piano terra era abitata dal sig. _____ giusta contratto di locazione del 25/09/2018 con scadenza al 30/09/2019 (Allegato n° 32).

Invece, la restante porzione dell'immobile, composta da parte del piano terra, piano primo e piano secondo, era abitata dal sig. _____ giusta contratto di locazione del 01/07/2019 con scadenza al 30/06/2020.

Lo scrivente, con nota del 06/09/2019 acquisita agli atti dell'Ente con protocollo n° 78303, ha proceduto a richiedere all'Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza il rilascio in copia degli eventuali contratti di locazione in essere riguardanti l'unità immobiliare sita in Spezzano della Sila, frazione di Camigliatello Silano, alla Via dei Bucaneve, identificata in Catasto al foglio di mappa n° 2 con particella 741, di proprietà di

[Allegati n° 33 e 34].

Il Capo dell'Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza in data 04/10/2019, a mezzo pec, faceva presente che sulla base delle informazioni acquisite dalle interrogazioni dell'Anagrafe Tributaria, risulta un contratto di locazione registrato in data 09.07.2019 al numero 3751 serie 3T (Allegato n° 35).

In data 09/10/2019 lo scrivente si recava presso l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza dove il funzionario responsabile consegnava allo scrivente copia del contratto di locazione in essere relativo all'immobile pignorato (Allegati n° 36 e 37).

Dall'esame di detto contratto si evince che la scadenza é fissata alla data del 30/06/2020.

Pertanto, attualmente, porzione di immobile (piano seminterrato e piano terra con esclusione dell'ingresso) risulta libero, mentre la rimanente porzione costituita dall'ingresso al piano terra, dal piano primo e dal piano sottotetto, é in fitto al sig.

_____ forza del contratto di locazione registrato in data 09.07.2019 al numero 3751 serie 3T, in essere fino alla data del 30/06/2020.

Esaminati entrambi i contratti di locazione, sia quello risolto in data 30/09/2019 che quello in essere fino alla data del 30/06/2020, è stata accertata la rispondenza del canone al valore di mercato.

Lo scrivente, con nota trasmessa a mezzo pec all'Ufficio Anagrafe del Comune di Acri in data 01/10/2019, ha proceduto a richiedere il rilascio del certificato storico di residenza del sig. _____ occupante porzione dell'unità immobiliare sita in Spezzano della Sila alla Via dei Bucaneve n° 26, identificata in Catasto al foglio di mappa n° 2 con particella 741 (Allegati n° 38 - e 39).

In data 04/10/2019 il Responsabile dell'Ufficio Anagrafe del Comune di Acri trasmetteva allo scrivente a mezzo pec copia il certificato storico di residenza richiesto (Allegato n° 40).

Da detto certificato storico di residenza si evince che:

Allo stesso modo, con nota trasmessa a mezzo pec all'Ufficio Anagrafe del Comune di Parenti in data 01/10/2019, ha proceduto a richiedere al Responsabile dell'Ufficio il rilascio del certificato storico di residenza del sig. _____ occupante - all'epoca del sopralluogo - porzione dell'unità immobiliare sita in Spezzano della Sila alla Via dei Bucaneve n° 44, identificata in Catasto al foglio di mappa n° 2 con particella 741 (Allegati n° 41 - e 42).

In data 21/10/2019 l'Ufficio Anagrafe del Comune di Parenti trasmetteva allo scrivente a mezzo pec copia del certificato storico di residenza richiesto (Allegato n° 43).

Da detto certificato storico di residenza si evince che:

Si precisa l'immobile pignorato non risulta occupato da soggetti particolarmente sensibili, quali minori, disabili e anziani.

QUESITO n° 12

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

L'immobile, per quanto è stato possibile accertare, non risulta occupato da coniugi separati o da ex coniugi delle debtrici esegutate.

QUESITO n° 13

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o 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 usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

Lo scrivente, con nota trasmessa al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Urbanistica del Comune di Spezzano della Sila in data 23/09/2019 ha proceduto a richiedere, tra l'altro, in relazione all'immobile di cui trattasi, sito in Spezzano della Sila, frazione Camigliatello Silano, alla Via dei Bucaneve, identificato in Catasto al foglio di mappa n° 2 con particella 741, di conoscere l'esistenza sul bene pignorato di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, ecc. (Allegati n° 23 e 24).

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Urbanistica del Comune di Spezzano della Sila, in data 08/10/2019, comunicava verbalmente allo scrivente che l'area su cui

ricade l'immobile pignorato è sottoposta al solo vincolo sismico, ai sensi della Legge 64 del 02/02/1974 e della Legge Regionale n° 7/1998 e s.m. e i..

Da quanto è stato possibile accertare, non esistono vincoli o oneri di natura condominiale, così come non esistono diritti demaniali o usi civici.

QUESITO n° 13 bis

Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Per quanto è stato possibile accertare, sull'immobile pignorato non gravano spese fisse di gestione e manutenzione, né spese straordinarie già deliberate, né spese condominiali.

QUESITO n° 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, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come 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 l'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.

L'unità immobiliare pignorata, ubicata nel Comune di Spezzano della Sila, chiaramente descritta ai punti precedenti, è costituita da un appartamento su quattro livelli facente parte di un edificio a schiera con struttura in c.a.

Tenuto conto di quanto precedentemente riportato, della zona in cui è ubicato l'immobile, della consistenza e della distribuzione interna delle superfici come riportate nelle planimetrie di rilievo, dello stato di occupazione accertato, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive, delle risultanze emerse dagli accertamenti presso i pubblici uffici e sulla località, si ritiene di procedere al più probabile valore attuale di mercato, in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo.

La consistenza dell'immobile in metri quadrati di superficie commerciale, sulla base dei conteggi effettuati sulla planimetria catastale e su quelle di rilievo, risulta essere:

- | | | |
|--------------------------------|----|--------|
| • abitazione | mq | 146,00 |
| • terrazzi | mq | 27,20 |
| • area di pertinenza esclusiva | mq | 31,70 |

INDAGINI DI MERCATO

a) *Indagini dirette*

Le risultanze delle indagini effettuate hanno rilevato che, per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto della presente stima, vengono attribuiti valori medi unitari compresi nel seguente intervallo: 620,00 - 800,00 €/mq.

b) *Fonte osservatorio dei valori immobiliari*

Le quotazioni di mercato dell'osservatorio dei valori immobiliari della Agenzia del Territorio, sono di seguito indicate:

Tipologia	Minimo	Massimo
Abitazioni di tipo economico	€/mq 495,00	€/mq 690,00

VALUTAZIONE

All'unità immobiliare oggetto di valutazione, si ritiene di poter applicare il valore unitario pari ad €/mq 651,25 $[(€ 620,00 + € 800,00 + € 495,00 + € 690,00) / 4]$ - in c.t. €/mq 650,00 - che rappresenta un valore medio attribuibile a tutte le unità costituenti l'immobile in esame, in considerazione dei fattori posizionali d'intorno ed intrinseci quali:

- tipologia edilizia e dimensionale;
- caratteristiche delle finiture e del livello manutentivo;
- dotazione di spazi, impianti e servizi.

Per quanto concerne i coefficienti di omogeneizzazione relativi alle superfici si adottano i seguenti:

- | | |
|----------------------|------|
| ▪ Abitazione | 1,00 |
| ▪ Terrazzi | 0,30 |
| ▪ Area di pertinenza | 0,10 |

Pertanto, sulla base dei conteggi eseguiti e delle considerazioni sopra esposte, il più probabile valore di mercato da attribuire all'unità immobiliare in argomento risulta essere:

$$\begin{aligned} V_m &= mq [146,00 + (27,20 \times 0,30) + (31,70 \times 0,10)] \times \text{€ } 650,00 = \\ &= mq [146,00 + 8,16 + 3,17] \times \text{€ } 650,00 = \\ &= mq 157,33 \times \text{€ } 650,00 = \text{€ } \mathbf{102.264,50} \end{aligned}$$

Da tale valore devono essere detratte le somme necessarie per "sanare" gli abusi riscontrati.

E', infatti, necessario procedere alla predisposizione di un "progetto in sanatoria" relativo alle riscontrate modifiche planimetriche, dimensionali e strutturali da presentare al Comune di Spezzano della Sila e alla Regione Calabria Settore Tecnico Decentrato (ex Genio Civile), i cui costi possono essere presuntivamente stimati in € 6.000,00.

$$V_{mr} = \text{€ } 102.264,50 - \text{€ } 6.000,00 = \text{€ } \mathbf{96.264,50}$$

Al fine di determinare il prezzo base, occorre procedere alla decurtazione del 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per lo stato d'uso e di manutenzione.

$$\begin{aligned} \text{Prezzo base} &= (\text{€ } 96.264,50 - 15\% \text{ di } \text{€ } 96.264,50) = \\ &= (\text{€ } 96.264,50 - \text{€ } 14.439,675) = \text{€ } \mathbf{81.824,825} \\ &\quad (\text{in c.t. } \text{€ } \mathbf{81.825,00}) \end{aligned}$$

Pertanto, il valore finale dell'immobile pignorato, al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, è pari a € **81.825,00** (euro ottantunmilaottocentoventicinque/00).

QUESITO n° 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) 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.

Lotto n° 1 - Piena proprietà della quota di 1/1 di un appartamento per civile abitazione, ubicato su quattro livelli, sito nel comune di Spezzano della Sila, frazione di Camigliatello Silano, alla Via dei Bucaneve, identificato in Catasto al foglio di mappa n° 2 con particella 741 [Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 6 vani, Superficie catastale mq 155,00 (escluso aree scoperte mq 148,00), Rendita € 371,85]. Prezzo base € **81.825,00**.

CONCLUSIONI

Nelle conclusioni, inoltre, evidenzi in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14.

Nell'espletamento dell'incarico relativo alla redazione del presente elaborato peritale non sono state riscontrate particolari problematiche.

Con quanto sopra, il sottoscritto ritiene di aver correttamente adempiuto all'incarico affidatogli e si dichiara disponibile per eventuali successivi chiarimenti e/o integrazioni.

Mendicino, il 28/10/2019

