

TRIBUNALE DI COSENZA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva Immobiliare N°XXX/20XX

G.E. Dott.ssa Francesca Goggiamani

Promossa da: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Contro: Sig^{ra} XXXXXXXXXXXX + XXXXXX

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Il C.T.U.



Ing. Giuseppe Salvo

Cosenza (CS), 10 Settembre 2018



1. Premessa

Il sottoscritto ing. Giuseppe Salvo, nato a Cosenza il 25/10/1950, C.F. SLV GPP 50R25 D086Q, laureato in Ingegneria Civile Sezione Trasporti presso l'Università "Federico II" di Napoli, iscritto all'albo provinciale dell'Ordine degli Ingegneri di Cosenza con il numero 539, nominato Consulente Tecnico dal Giudice del Tribunale Civile di Cosenza Sez. Esecuzioni Immobiliari, per il processo esecutivo immobiliare n° XXX/20XX Reg. Esec. ad istanza della XXXXXXXXXXXXXXX in danno della Sig.^{ra} XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX + XXXXXX, con la presente consulenza tecnica esibisce risposta ai quesiti proposti (*Allegato 2*).

Il giorno 11 aprile 2018 si è proceduto all'accettazione dell'incarico relativo al procedimento esecutivo immobiliare in oggetto, le operazioni peritali hanno avuto inizio con il sopralluogo degli immobili oggetto di pignoramento, siti nel comune di XXXXXXXXXXXX (CS) in Via XXXXXXXXX, snc effettuato il 15 Giugno 2018 (*Allegato 8*) e si sono completati in data 10 Settembre 2018 con la consegna alle parti della presente relazione.

2. Individuazione dei beni oggetti di pignoramento

Il sottoscritto, acquisito il fascicolo della E.I. n. XXX/20XX negli uffici della Cancelleria, rilevava dall'Atto di pignoramento immobiliare, che i beni immobili, sottoposti a esecuzione sono ubicati nel comune di XXXXXXXXXXXX (CS) Via XXXXXXXXXXXX snc e individuati in atti come segue:

- a) Unità immobiliare riportata al N.C.E.U. del **comune di XXXXXXXXXXXXXXX** (CS) al **foglio XX, p.lla XXX, sub X**, Via XXXXXXXXXXXXXXX snc, piano T, Z.C. 2, Cat. A/3, Cl.2, Cons.6,5 vani, Sup. Cat. mq.XXX, R.C. € XXX,XX, recante l'annotazione "deriva da Foglio X, p.lla XXX Sub.X soppresso per allineamento mappa nct-nceu, p.ta XXXX), intestato a XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX il XX/XX/19XX, C.F. XXX XXX XXXXXX XXXXXX, proprietà per 1000/1000;
- b) Unità immobiliare riportata al N.C.E.U. del **comune di XXXXXXXXXXXXXXX** (CS) al **foglio X, p.lla XXX, sub X**, Via XXXXXXXXXXXXXXX snc, piano S1, Z.C.1, Cat. A/3, Cl.2, Cons.6,5 vani, Sup. Cat. mq.XXX, R.C. € XXX,XX, recante l'annotazione "classamento e rendita validati (d.m. 701/94)", intestato a XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX il XX/XX/19XX, C.F. XXX XXX XXXXXX XXXXXX, proprietà per 1000/1000 in regime di separazione dei beni.



3. Sintesi delle operazioni peritali

Prestato il giuramento di rito in data **11 Aprile 2018**, il sottoscritto, acquisiti ed esaminati gli atti e i documenti di causa, effettuava le necessarie ricerche negli Uffici competenti dell'Agenzia del Territorio di Cosenza e nell'Ufficio Tecnico del Comune di XXXXXXXXXXXXX (CS).

In data 15 Giugno 2018, previa comunicazione di rito alle parti, con lettera Raccomandata alla Sig.ra XXXXXXXXXXX XXXXXXXXX e con posta certificata ai legali della XXXXXXXXXXXXXXX., si procedeva a effettuare il primo e unico sopralluogo all'immobile pignorato.

Durante il sopralluogo si è proceduto a verificare le misure dell'immobile sulla scorta della planimetria catastale (*Allegato 15*) e a svolgere il rilievo fotografico (*Allegato 19*) dell'immobile pignorato, verificando altresì la sua corrispondenza con le mappe catastali, gli stralci dei grafici del progetto presentato al Comune di XXXXXXXXXXXXX e i documenti giudiziari e, infine, si è rilevato il suo stato di conservazione e manutenzione.

Il sottoscritto, esaurientemente istruito, poteva riferire risposta esaustiva ai seguenti quesiti di cui al predetto allegato Verbale d'Udienza.

4. ***Quesito 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 certificati 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 di 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 riguardi **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 riguardi **solo alcuni** dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondenti ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa;*



- a) L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un'unità immobiliare riportata al N.C.E.U. del comune di XXXXXXXXXXXXXXXX (CS) al **foglio X, p.lla XXX, sub X**, cat. A/3, cl.2, via XXXXXXXXXXXXXXXX snc, **piano T**, Z.C. 2, Cat. A/3, Cl.2, Cons.6,5 vani, Sup. Cat. mq.XXX, R.C. € XXX,XX, recante l'annotazione "deriva da Foglio X, p.lla XXX Sub.X soppresso per allineamento mappa nct-nceu, p.ta XXXX), intestato a XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX il XX/XX/19XX, C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX, proprietà per 1000/1000;
- b) Unità immobiliare riportata al N.C.E.U. del comune di XXXXXXXXXXXXXXXX (CS) al **foglio X, p.lla XXX, sub X**, Via XXXXXXXXXXXXXXXX snc, **piano S1**, Z.C. 1, Cat. A/3, Cl.2, Cons.6,5 vani, Sup. Cat. mq.XXX, R.C. € XXX,XX, recante l'annotazione "classamento e rendita validati (d.m. 701/94)", intestato a XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX il XX/XX/19XX, C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX, proprietà per 1000/1000 in regime di separazione dei beni.

La certificazione di cui all'art.567, comma 2, C.P.C., è stata prodotta dall'avv. XXXXXXXXXXXX, procuratore e difensore di XXXXXXXXXXXXXXXX, depositata in cancelleria in data XX aprile 20XX (**Allegato 16**). Tale certificazione consiste nella "certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale" a firma del notaio XXXXXXXXXXXXXXXX, notaio in XXXXXXXXXXXXXXXX, iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti di Messina, Barcellona P.G., Patti e Mistretta..

Dalla certificazione prodotta dal notaio si evince:

- Situazione catastale attuale

- a) Unità immobiliare riportata al N.C.E.U. del comune di XXXXXXXXXXXXXXXX (CS) al **foglio X, p.lla XXX, sub X**, cat. A/3, cl.2, via XXXXXXXXXXXXXXXX snc, **piano T**, Z.C. 2, Cat. A/3, Cl.2, Cons.6,5 vani, Sup. Cat. mq.XXX, R.C. € XXX0XX, recante l'annotazione "deriva da Foglio X, p.lla XXX Sub.X soppresso per allineamento mappa nct-nceu, p.ta XXXX), intestato a XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX il XX/XX/19XX, C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX, proprietà per 1000/1000;
- b) Unità immobiliare riportata al N.C.E.U. del comune di XXXXXXXXXXXXXXXX (CS) al **foglio X, p.lla XXX, sub X**, Via XXXXXXXXXXXXXXXX snc, **piano S1**, Z.C. 1, Cat. A/3, Cl.2, Cons.6,5 vani, Sup. Cat. mq.XXX, R.C. € XXX,XX, recante l'annotazione "classamento e rendita validati (d.m. 701/94)", intestato a XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX il



XX/XX/19XX, C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX, proprietà per 1000/1000 in regime di separazione dei beni.

- Dichiarazione notarile

L'immobile a) e l'immobile b) figurano di proprietà della Sig.^{ma} XXXXXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXXX il XX/XX/19XX, per la piena proprietà, in ragione dell'intero e che non risultano pubblicati altri atti pregiudizievoli sui beni in oggetto, né sul terreno sul quale sono stati edificati ad eccezione di:

- **ipoteca volontaria** di Euro XXX.XXX,XX (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX virgola zero zero) per 20 anni a favore di "XXXXXXXXXXXXXXXX", con sede a XXXXXXXX, a garanzia del mutuo fondiario di € XX.XXX,XX concesso alla Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXX in forza dell'atto redatto dal Notaio XXXXXXXXXXXXXXX in data XX/XX/20XX rep.XXXXX, gravante su tutti i beni descritti in premessa e iscritta a carico della stessa mutuataria in data XX/XX/20XX ai nn°XXXXX/XXXX;

- **Costituzione di fondo patrimoniale** a favore della stessa Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (nato a XXXXXXXXXXXXX l'XX/XX/19XX), in forza dell'atto redatto dal Notaio XXXXXXXXXXXXXXX in data XX/XX/20XX rep. XXXXX trascritto in data XX/XX/20XX ai nn°XXXXX/XXXX;

- **Pignoramento immobiliare** a favore di "XXXXXXXXXXXXXXXX", gravante su tutti i beni in premessa, notificato alla Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXX dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Cosenza in data XX/XX/20XX rep. XXXX trascritto in data XX/XX/20XX ai nn°XXXXX/XXXX.

- Quadro sinottico della provenienza nel ventennio

- Relativamente al bene meglio descritto al punto 1.a) sino al 20/03/2015 la p.p. dell'intero risulta in testa alla Signora XXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX il XX/XX/19XX, coniugata in regime di separazione dei beni, alla quale era pervenuta per divisione da XXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXX il XX/XX/19XX, in forza dell'atto redatto dal Notaio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in data XX/XX/19XX rep. XXXXX trascritto in data X/XX/19XX ai nn°XXXXX/XXXX.

Ai condividenti era pervenuta nel modo seguente:



a) Al Signor XXXXXXXXXXXX, 1/2 della p.p. per avere edificato su parte di suolo identificato al NCT foglio X p.lla XXX di mq XXX, derivante dalla fusione della p.lla XXX ex XXX di mqXXX e p.lla XXX ex XXX ex XXX, a lui pervenutogli per acquisto dai Sigg. XXXXXXXXXXXX nato il XX/XX/18XX, XXXXXXXXXXXX nata il X/XX/19XX ed XXXXXXXXXXXX nata il XX/XX/19XX, in forza degli atti redatti dal Notaio XXXXXXXXXXXX in data X/XX/19XX, trascritto in data XX/XX/19XX ai nn°XXXXX/XXXXX, e dal Notaio XXXXXXXXXXXX in data XX/XX/19XX rep. XXXXX trascritto in data XX/XX/19XX ai nn°XXXXX/XXXXX, 1/4 per successione alla moglie XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXX il XX/XX/19XX, giusta successione XX vol.XXX trascritta in data XX/XX/19XX ai nn°XXXXX/XXXXX.

Alla De Cuius i diritti vantati, pari a 2/4 della p.p., erano pervenuti per aver edificato su parte di terreno identificato al NCT foglio X p.lla XXX pervenutale in forza dei già citati atti redatti dal Notaio XXXXXXXXXXXX in data X/XX/19XX e dal Notaio XXXXX in data XX/XX/19XX rep. XXXXX.

b) Alla Signora XXXXXXXXXXXX era pervenuta in forza della già citata successione materna n°XX vol.XXX.

Si precisa che in data XX/XX/20XX ai nn°XXXXX/XXXXX si rileva, in forza dell'atto redatto dal Notaio XXXXXXXXXXXX in data XX/XX/19XX rep.XXXXX, la trascrizione dell'accettazione dell'eredità della Signora XXXXXXXXXXXX da parte dei Sigg. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

- Relativamente al bene meglio descritto al punto 1.b) sino al XX/XX/20XX la p.p. dell'intero risulta in testa alla Signora XXXXXXXXXXXX, già generalizzata, alla quale era pervenuta per donazione accettata da XXXXXXXXXXXX, già generalizzato, in forza dell'atto redatto dal Notaio XXXXXXXXXXXX in data XX/XX/20XX rep.XXXXX trascritto in data XX/XX/20XX ai nn°XXXXX/XXXXX.

Al Donante il suddetto bene era pervenuto in forza della già citata divisione redatta dallo stesso Notaio in data XX/XX/XXXX rep XXXXX.

DAL X.XX.XXXX AL X.XX.XXXX, A FAVORE e CONTRO la Signora XXXXXXXXXXXX, già generalizzata;

DAL X.XX.XXXX AL X.XX.XXXX, A FAVORE e CONTRO il Signor XXXXXXXXXXXX, già generalizzato;



DAL X.XX.19XX AL XX.XX.20XX, A FAVORE e CONTRO la Signora
XXXXXXXXXXXXXXXX, già generalizzata;

5. **Quesito 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);

Attesto che nel ventennio in esame l'immobile è stato oggetto delle seguenti formalità:
NON RISULTANO PUBBLICATI ALTRI ATTI PREGIUDIZIEVOLI SUI BENI IN
OGGETTO, NE' SUL TERRENO SUL QUALE SONO STATI COSTRUITI, AD
ECCEZIONE DI QUANTO SEGUE:

- **Ipoteca volontaria** di Euro XXX.XXX,XX (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx virgola zero zero)
per 20 anni a favore di "XXXXXXXXXXXXXXXX", con sede a XXXXXXXX, a garanzia del
mutuo fondiario di € XX.XXX,XX concesso alla Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX in forza
dell'atto redatto dal Notaio XXXXXXXXXXXXXXXX in data XX/XX/20XX rep.XXXXXX,
gravante su tutti i beni descritti in premessa e iscritta a carico della stessa mutuataria in data
X/XX/20XX ai nn°XXXXX/XXXX;

- **Costituzione di fondo patrimoniale** a favore della stessa Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX e
XXXXXXXXXXXXXXXX (nato a XXXXXXXXXXXX l'X/XX/19XX), in forza dell'atto redatto
dal Notaio XXXXXXXXXXXXXXXX in data X/XX/20XX rep.XXXXXX trascritto in data
X/XX/20XX ai nn°XXXXX/XXXX;

- **Pignoramento immobiliare** a favore di "XXXXXXXXXXXX", gravante su tutti i beni in
premesse, notificato alla Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di
Cosenza in data X/XX/20XX rep.XXXX trascritto in data X/XX/20XX ai
nn°XXXXX/XXXX.

6. **Quesito 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;



Non avendo riscontrato nei fascicoli forniti dalla Cancelleria nessuna mappa censuaria, indispensabile per la corretta identificazione del bene, ha effettuato in data 16/04/2018, in data 17/04/2018 e in data 20/04/2018 presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Cosenza – Territorio Servizi Catastali una visura per immobili richiedendo la stampa:

- 1) dell’estratto di mappa in scala 1:2.000;
- 2) della dimostrazione grafica dei subalterni in scala 1:500;
- 3) degli elaborati planimetrici in scala 1:500 relativi all’accatastamento dell’intero immobile di cui fanno parte le u.i. pignorate;
- 4) le planimetrie degli immobili pignorati in scala 1:200 (**Allegati 15**).

Dall’esame della documentazione suddetta si accerta la corrispondenza tra i dati riportati in essa e quelli riportati nei fascicoli di causa.

Trattandosi di beni riportati nel N.C.E.U. (edifici) si relazionerà più scrupolosamente della destinazione urbanistica del lotto nella risposta al successivo quesito 7.

Sono stati, infatti, richieste, in data 26/04/2018, all’Ufficio Pianificazione e Gestione del Territorio – Ufficio Edilizia Urbana del Comune di XXXXXXXXXXXX copia degli elaborati di progetto e dei relativi permessi autorizzativi, eventuali istanze di condono edilizio, certificato di agibilità rilasciati per la realizzazione dell’immobile (**allegato 4**).

7. **Quesito 4** – *descrive, 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;*

descrizione degli immobili:

Gli immobili pignorati sono ubicati nel Comune di XXXXXXXXXXXX (CS), lungo XXXXXXXXXXXXXXXX, n°XX-, località “XXXXXXXX”, occupano il **piano Terra** e il **piano Seminterrato** di un edificio costituito da un solo corpo di fabbrica, con pianta planimetrica



regolare; l'intero edificio è composto da piano seminterrato, piano terra, piano primo e piano mansarda con copertura a tetto ed è servito da una propria scala condominiale interna.

L'u.i. corrispondente alla p.lla XXX, Sub. X, occupa l'intero piano terra del corpo di fabbrica mentre l'u.i., contraddistinta dalla p.lla XXX, Sub.X, occupa l'intero piano Seminterrato.

Come già precisato, gli immobili oggetto di pignoramento sono costituiti da:

- a. un'unità immobiliare riportata al N.C.E.U. del comune di XXXXXXXXX (CS) al **foglio X, p.lla XXX, sub X**, cat. A/3, cl.2, via XXXXXXXXXXXX snc, **piano T**, Z.C. 2, Cat. A/3, Cl.2, Cons.6,5 vani, Sup. Cat. mq.XXX, R.C. € XXX,XX, recante l'annotazione "deriva da Foglio X, p.lla XXX Sub.X soppresso per allineamento mappa nct-nceu, p.ta XXXX), intestato a XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXX il XX/XX/19XX, C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX, proprietà per 1000/1000;

L'u.i. è costituita da un porticato, un ampio terrazzo, accesso al vano scala condominiale, ingresso-disimpegno, due stanze da letto, ripostiglio, bagno, ingresso di servizio, angolo cucina, pranzo-soggiorno-salotto un secondo piccolo cucinino, come riportato nell'allegata planimetria rilevata in fase di sopralluogo; la superficie utile complessiva (calpestabile) è di **mq.139,17** oltre **mq.8,12** di porticato e **mq.27,50** di terrazzo; superficie lorda (commerciale) di **mq.(162,38+8,12+27,50) = mq.198,00**; l'altezza utile è di m.3,02, con un volume totale di mc.(162,38x3,02+0,20) = mc.522,86.

L'unità immobiliare **confina**, superiormente, con il Sub.X di **proprietà** del sig. **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, con vano scala, Sub.X, a servizio del Sub.X-X-X-X, inferiormente confina con restante proprietà della Sig.ra XXXXXXXXXXXXX.

Rifiniture interne u.i. al Piano Terra:

L'u.i. presenta le caratteristiche peculiari idonee alla destinazione per **attività residenziale**; è dotata di n°2 accessi, uno attraverso il vano scala a servizio dell'intero edificio contraddistinto dal civico n°40, un secondo accesso, munito di tettoia a sbalzo con struttura portante in legname e copertura in coppi di argilla, da ballatoio esterno lato Ovest, contraddistinto dal civico n°38.

Gli infissi esterni di finestre e balconi sono in profilato di alluminio anodizzato con vetro semplice, tapparelle in pvc; portoncino caposcala in legno massello; rivestimenti di bagni e cucina in piastrelle maiolicate delle dimensioni cm.20x20 per un'altezza di m. 2,50; pavimenti dei bagni e dell'intero appartamento in piastrelle di ceramica dimensioni cm.40x40, pavimento ingresso e disimpegno in marmo granito rosa; pavimenti del ballatoio antistante al secondo accesso



realizzato con scaglie di marmo levigate; pavimento pianerottoli e rivestimento di gradini del vano scala condominiale in marmo granito del tipo “rosa porrino”, ringhiere rampe scala in alluminio lavorato, infisso esterno vano scala in alluminio anodizzato ed elementi di plexglass.

L'u.i. è dotata di Impianto elettrico e telefonico realizzato sottotraccia con tubi di materiale plastico e apparecchi da incasso della Bticino modello Living; impianto igienico-sanitario realizzato con tubazioni in piombo per gli scarichi e tubi in acciaio per l'acqua fredda e calda, pezzi igienici (lavabo, vaso igienico, bidet, vasca) in vetro china, scaldabagno elettrico da litri 80; porte interne in legno tamburato con pannelli color noce delle dimensioni di cm.70-90x210; pareti interne dipinte con pittura lavabile.

Da quanto è stato possibile accertare, il fabbricato edilizio è stato realizzato con strutture portanti (travi e pilastri) in cemento armato, con fondazioni costituite da travi rovesce; solai dei piani con struttura mista in laterizi e cemento armato; tamponatura delle pareti esterne e del vano scala a doppio tramezzo di mattoni forati, spessore complessivo cm.30÷40 con interposta camera d'aria; pareti divisorie interne in mattoni forati da cm 8; intonaci interni del tipo civile liscio; intonaci esterni a base di cemento rifinito a tonachino, con evidenziate le fasce marcapiani di colore marrone; in pittura lavabile per le pareti interne; I parapetti di balcone e terrazzi con ringhiere in profilati metallici lavorati; soglie ed imbotti di porte, finestre e balconi in marmo dello spessore cm.3; copertura del fabbricato realizzata a tetto con più falde, con sovrastante manto di copertura in tegole di argilla, gronde e pluviali in lamiera preverniciata colorata; impianto termico del tipo autonomo con generatore di calore alimentato a pellet e termo camino; radiatori in elementi di alluminio pressofuso e in ghisa (bagno e letto n°2).

L'intera zona è servita dalla rete idrica e fognante municipale alla quale il fabbricato è regolarmente allacciato.

La strada comunale di accesso alla costruzione non risulta ben delimitata, manca di marciapiede pedonale e non risulta ben pavimentata.

- b. Unità immobiliare riportata al N.C.E.U. del comune di XXXXXXXXXXXX (CS) al **foglio X, p.lla XXX, sub X**, Via XXXXXXXXXXXX snc, **piano S1**, Z.C. 1, Cat. A/3, Cl.2, Cons.6,5 vani, Sup. Cat. mq.XXX, R.C. € XXX,XX, recante l'annotazione “classamento e rendita validati (d.m. 701/94)”, intestato a XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX il XX/XX/19XX, C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX, proprietà per 1000/1000 in regime di separazione dei beni.



L'u.i. è costituita da cantina, un'ampia tavernetta con caminetto, ripostiglio, bagno, disimpegno, garage, portico con forno e adiacente corte, oltre ad un secondo portico adiacente all'accesso carrabile del garage, come riportato nell'allegata planimetria rilevata in fase di sopralluogo; la **superficie utile complessiva (calpestabile)** è di **mq.129,97**, oltre a **mq.3,77** di intercapedine a tergo del vano scala, **superficie lorda (commerciale)** di **mq.151,52**, oltre a **mq.(26,39+10,54)=mq.36,93** di porticato; l'altezza utile è di m.3,25, con un **volume totale** di **mc.(151,52x3,25+0,20) = mc.522,74**.

Fanno anche parte dell'u.i. **due piccole pertinenze** ubicate sul lato Nord-Est con destinazione WC e locale magazzino - deposito; la **superficie utile (calpestabile)** di dette pertinenze è di mq. (4,68+16,42) = **mq.21,10**; **superficie lorda (commerciale)** di **mq.(5,23+18,72) = mq.23,95**; l'altezza utile è di m.2,25, con un **volume totale** di **mc.(23,95x2,45) = mc.58,68**.

L'unità immobiliare **confina**, superiormente, con il Sub. di **proprietà** della Sig.ra XXXXXXXXX, a Nord con vano scala, Sub.X, a servizio del Sub.X-X-X-X, a Sud e ad Est con Corte comune ai Sub. X e X, ad Ovest con proprietà della medesima Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX.

Rifiniture interne u.i. al Piano Seminterrato:

L'u.i. presenta le caratteristiche peculiari idonee alla destinazione per **attività residenziale**; è dotata di n°1 accesso dal vano scala condominiale dell'edificio contraddistinto dal civico n°40; l'u.i. accede direttamente alla corte comune ai sub.X e X.

Gli infissi esterni di finestre e balconi sono, come per il piano sovrastante, in profilato di alluminio anodizzato con vetro semplice, tapparelle in pvc; portoncino caposcala in legno massello; rivestimento del bagno in piastrelle maiolicate delle dimensioni cm.20x20 per un'altezza di m. 2,50; pavimenti dell'intero appartamento realizzato con scaglie di marmo lucidate; pavimenti del porticato in parte realizzato con piastrelle di clinker di dimensioni cm.(12,00x7,5) e in parte con scaglie di marmo levigate; pavimento cantina in battuto di cemento, pavimento pianerottoli e rivestimento di gradini del vano scala condominiale in marmo granito del tipo "rosa porrino", ringhiere rampe scala in alluminio lavorato.

L'u.i. è dotata di Impianto elettrico e telefonico realizzato sottotraccia con tubi di materiale plastico e apparecchi da incasso della Bticino modello Living; impianto igienico-sanitario realizzato con tubazioni in piombo per gli scarichi e tubi in acciaio per l'acqua fredda e calda, pezzi igienici (lavabo, vaso igienico, bidet, doccia) in vetro china, scaldabagno elettrico da litri 80;



porte interne in legno tamburato con pannelli color noce delle dimensioni di cm.70-90x210; pareti interne dipinte con pittura lavabile.

Porta garage realizzata in elementi di lamiera metallica orizzontali, pavimento rustico in battuto di cemento sia per il garage e sia per il locale cantina.

L'u.i. è sprovvista di impianto di riscaldamento; è dotato di n°1 caminetto a legna nella tavernetta e di un forno nel portico.

Le strutture portanti (travi e pilastri), come per l'intero fabbricato, sono in cemento armato, con fondazioni costituite da travi rovesce; solai dei piani con struttura mista in laterizi e cemento armato; tamponatura delle pareti esterne e del vano scala a doppio tramezzo di mattoni forati, spessore complessivo cm.30÷40 con interposta camera d'aria; pareti divisorie interne in mattoni forati da cm 8; intonaci interni del tipo civile liscio; intonaci esterni a base di cemento rifinito a tonachino, con evidenziate le fasce marcapiani di colore marrone; pittura lavabile per le pareti interne; la parete esterna lato Ovest è rivestita con elementi di pietra quarzite.

I parapetti del porticato sono protetti con ringhiere in profilati metallici lavorati.

Rifiniture interne pertinenze u.i. al Piano Seminterrato:

Detti locali sono rifiniti al rustico, mancano di pavimenti e rifiniture, alcuni muri perimetrali presentano delle lesioni ed intonaci in cattivo stato di manutenzione; infissi di porte e finestre in lamiera e rete metallica alquanto fatiscenti.

La struttura portante di questi due locali annessi è costituita da muratura di mattoni forati, con spessore di cm.(20÷25), realizzati a valle di un muro di contenimento in calcestruzzo; lo stato di manutenzione è fatiscente.

Caratteristiche della zona:

L'area su cui sorge la costruzione è posta a 520 m circa s.l.m., nella parte Nord del centro abitato, a valle della strada provinciale n°270, lungo via XXXXXXXXXXXXX, a circa 380 m dallo svincolo di accesso al centro abitato.

L'area è ubicata in zona quasi periferica ma prossima al nucleo abitato che si è sviluppato negli ultimi anni sui lati della strada provinciale, abbastanza urbanizzata con la presenza di scuole di ogni ordine e grado, Agenzia della Banca dei due mari della Calabria, piccole attività commerciali e un modesto supermercato alimentare e commerciale, negozi al dettaglio, due farmacie, B.&B.,



ristoranti e qualche struttura ricettiva, uffici pubblici e privati ed è servita dalle linee di trasporto extraurbano che assicurano il collegamento con la città capoluogo.

Ben collegata, anche a piedi, con il centro storico del paese, nonché con l'autostrada A2-Mediterranea, che dista circa 35 min e 34 Km dallo svincolo autostradale di Tarsia Nord; la SS n°283 e la strada Provinciale n°270 collegano in 25 min e a 20 Km di distanza la località con le Terme Luigiane di Guardia Piemontese e, quindi, con la costa Tirrenica.

8. **Quesito 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;*

Si precisa che la descrizione attuale delle due u.i. oggetto di pignoramento (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) è conforme a quella contenuta nel pignoramento.

Unica differenza l'attribuzione dei numeri civici non presenti nell'atto di pignoramento, attualmente il numero civico dell'appartamento al piano terra è indicato dai numeri civici XX-XX, il numero civico dell'appartamento al piano seminterrato è indicato col numero civico XX (di accesso al vano scala condominiale).

9. **Quesito 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;*

Variazioni planimetriche:

Relativamente **all'appartamento al Piano Seminterrato**, identificato con la P.la XXX, Sub.X, **non sono state riscontrate difformità nella documentazione catastale**, ad eccezione del nuovo portico sul lato di accesso al garage, di alcune divisioni interne per bagno e disimpegno, ricavate nell'area del garage, occorre, quindi, procedere alla variazione per l'aggiornamento della planimetria al Catasto per il piano seminterrato.



Per l'appartamento al Piano Terra, identificato con la P.lla XXX, Sub., sono state riscontrate, in fase di sopralluogo, differenze alle divisioni interna dei vani per la realizzazione di un secondo accesso all'u.i., realizzazione del nuovo terrazzo, la chiusura totale della veranda coperta sul lato Sud-Est e una diversa allocazione delle aperture esterne di porte e finestre rispetto alla planimetria in atti in Catasto, occorre procedere, quindi, all'aggiornamento della planimetria del piano terra.

La situazione emersa, rende necessario l'aggiornamento delle due planimetrie catastali relative sia al piano terra sia al Piano Seminterrato con un costo, quantificato in via sommaria, pari ad € 2x450,00= € 900,00.

10. Quesito 7 – indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

L'utilizzazione prevista dallo Strumento Urbanistico Comunale si evince dal “Certificato di Destinazione Urbanistica n°12” rilasciato dal responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale – 3° Settore Edilizia e Urbanistica del Comune di XXXXXXXXXXXXX in data XX/XX/20XX, prot. XXXX (Allegato 9):

- Nel vigente Strumento Urbanistico Comunale PRG, il terreno sito in agro del comune di XXXXXXXXXXXXX, contraddistinto in Catasto al Foglio di mappa n°X, P.lla n°XXX, ricade per circa il 70% in zona “B3” (Zona di completamento rada) e per circa il 30% in zona “F5” (Zone verdi di rispetto geologico) con vincolo “G3” (vincolo geologico).

Prescrizioni per la zona “B3”:

If	indice di fabbricabilità fondiaria =	0,90 mc/mq
H	altezza massima =	7,00 m
N	numero piani =	2 + Mans. o semint.
Ds	distacco dal filo stradale =	5,00 m
Df	dist. tra le fronti dei fabbr. =	10,00 m
Dc	dist. dai confini =	5,00 m
P	parcheggi privati =	1 mq/10 mc
	Lotto minimo =	500 mq.



“Si precisa che la particella n.XXX sulla base del Piano Stralcio di Bacino per l’Assetto idrogeologico (PAI) rientra, interamente per la sua estensione, nella perimetrazione delle aree a rischio R2 (rischio medio) da considerarsi utilizzabili nel rispetto delle prescrizioni di cui all’art. 18 delle norme di attuazione e misure di salvaguardia del P.A.I.”

- Sulla scorta del vecchio **Programma di Fabbricazione, vigente all’epoca della costruzione**, giusta Delibera C.C. n°1 del 18/4/1972 e n°75 del 29/10/1986, il terreno de quo era **classificato come zona “B” (Zona di completamento)**.

11. ***Quesito 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 al 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’art.40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall’art.46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Dalla documentazione in atti al Comune di XXXXXXXXXXX, di cui è stata richiesta copia con istanza del XX/XX/20XX, prot. n°XXXX, si evince che l’edificio in cui sono ubicati i due appartamenti oggetto di pignoramento, di proprietà della Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXX, è stato autorizzato con “Licenza di Costruire n°X” del XX/marzo/19XX (**Allegato 4**), rilasciata ai Sigg. XXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXX, genitori della Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXX.

Detta licenza edilizia prevedeva “la realizzazione, in località XXXXXXX del comune di XXXXXXX, di un fabbricato con quattro piani di cui un piano seminterrato, un piano terra, un primo piano ed un piano mansarda, con struttura portante in cemento armato per complessivi 11



vani, con progetto redatto dall'Ing. XXXXXXXXXXXX dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di XXXXXXXXXXXX, iscritto al n° XXX”.

Le u. i. oggetto di pignoramento sono ubicate una al Piano Seminterrato e l'altra al Piano terra del fabbricato di cui al progetto approvato.

Dal “*Certificato di Destinazione Urbanistica*” si evince che il lotto di terreno interessato dal fabbricato, riportato in Catasto Terreno al Fg.X, P.lla XXX, estesa mq.XXX, era classificato come “Zona B” – Zona di Completamento, nel Programma di Fabbricazione vigente all'epoca della presentazione del progetto, giusta Delibera C.C. n°1 del 18/04/1972.

Sempre dal Certificato di Destinazione Urbanistica si evince che nel vigente Piano Regolatore del Comune di XXXXXXXXXXXX, il terreno su cui è ubicato il fabbricato in oggetto, ora riportato in Catasto al Fg.X, P.lla XXX, ricade per circa il 70% in zona “B3” e per circa il 30% in zona “F5” con vincolo “G3”; le norme Tecniche di Attuazione (Prescrizioni) sono dettagliatamente riportate nell'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica (**Allegato 9**).

Il fabbricato di cui alla Licenza edilizia n°X del X/X/19XX è stato autorizzato dal comune di XXXXXXXXXXXX a seguito dell'assenso preliminare circa la inesistenza di contrasti in materia urbanistica, rilasciato dal Sindaco in data XX/XX/19XX e del Nulla-Osta del Genio Civile di Cosenza, ai sensi della Legge 2/2/1974, n°64 e DD.MM. 3/3/1975, con prot. n°XXXX del X/X/19XX, a nome del Sig. XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX, con oggetto: autorizzazione per l'inizio dei lavori di un fabbricato a n°4 piani con struttura portante in c.a. in località “XXXXXX”. Già in data x/X/19XX gli intestatari del progetto, Sigg. XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX, presentavano al Comune di XXXXXXXX, denuncia di inizio lavori per la nuova costruzione di cui alla Licenza Edilizia n°X del X/X/XX (**Allegato 4**).

Dalla relazione tecnica, allegata al progetto del fabbricato, si evince che lo stesso era costituito da 1 piano seminterrato, 1 piano terra, 1 piano primo e un piano mansarda, che detto fabbricato doveva sorgere in località “XXXXXX” di XXXXXXXXXXXX, su un'area ubicata ai margini di una strada comunale, come meglio evidenziato nella planimetria allegata al progetto.

Il progetto prevedeva, **al piano seminterrato**, un garage, una cantina, una tavernetta, un porticato antistante la tavernetta ed una scala interna con accesso al sovrastante piano terra, oltre ad una scala esterna, ad una rampa rettilinea, che dalla corte comune conduceva alla veranda del piano superiore (P.T.).

Un Piano terra con accesso autonomo, lato strada comunale, dal vano scala, oltre che dal Piano Seminterrato, sempre attraverso il vano scala; detta unità abitativa era costituita da ingresso,



cucina, doppio salone, cameretta, disimpegno bagno e studio, un piccolo portico sul lato Nord delle dimensioni di m.(2,90x2,80= mq.8,12) con accesso dal giardino lato Nord-Est.

Attraverso il vano scala, lato Nord-Ovest, si accede ai restanti due piani superiori; sul Lato Sud è prevista un'ampia veranda coperta, estesa mq.(6,30x1,50+5,80x2,90+2,90x3,30)=35,84 mq., accessibile sia dal vano studio e sia dal salone oltre che dal piano seminterrato attraverso la scala esterna scoperta.

Un primo piano, accessibile dal vano scala, con 4 stanze da letto e 2 bagni; **un piano mansarda** con ingresso, cucina, bagno, soggiorno e 2 stanze da letto, 1 cameretta, corridoio e ripostiglio.

Questi ultimi due piani non rientrano nel pignoramento di cui è causa.

Prospetti esterni rifiniti a intonaco comune, pareti piano seminterrato e pilastri veranda coperta al piano terra rivestiti con piastrelle e/o pietra da taglio.

Caratteristiche tecniche della costruzione:

- struttura portante in cemento armato, calcoli statici eseguiti nel rispetto delle norme e prescrizioni vigenti all'epoca, Legge 5/11/1962, n°1684, Norme Tecniche di edilizia antisismica, Legge 2/2/1974, n°64 3 DD.MM.3/3/1975 perché la zona della costruzione ricadeva in zona classificata sismica di 2^a categoria;
- Il progetto prevedeva la copertura a tetto con più falde con tipologia a capanna e a padiglione;
- Tompagnatura del piano seminterrato prevista con muratura di mattoni pieni dello spessore di cm.40, la tompagnatura dei piani superiori era da realizzare con tipologia a doppia parete di mattoni pieni per la parete esterna con spessore di cm.30, parete interna in mattoni forati dello spessore di cm.8; tramezzatura interna in mattoni forati con intonaco;
- Solai dei piani previsti del tipo in laterizi e c.a. con soletta collaborante in calcestruzzo di cemento alta cm.5;
- Pavimenti previsti in ceramica colorata e marmi;
- Infissi esterni in legno, infissi interni di porte in legno di abete del tipo tamburato.
- Intonaci interni del tipo civile liscio con tinteggiatura lavabile;
- Bagni completi degli apparecchi igienico-sanitari, con pareti rivestite di piastrelle maiolicate, anche per la cucina è previsto il rivestimento delle pareti e l'installazione del lavello.



- E' previsto l'impianto elettrico, di adduzione e scarico delle acque reflue e l'impianto di riscaldamento da ubicare sottotraccia.

Relativamente alle opere previste nel progetto, di cui alla licenza edilizia n°X del X/XX/19XX, il Comune di XXXXXXXXX ha rilasciato "*Permesso di abitabilità*" in data X/X/19XX.

In tale certificazione il Sindaco pro-tempore, **citando solo il referto dell'Ufficiale sanitario**, "autorizza l'abitazione dell'edificio".

Nel "*Permesso di Abitabilità*" **non si fa riferimento al rilascio di alcun certificato di collaudo statico** da parte di tecnico abilitato, iscritto da almeno dieci anni all'albo professionale, anche se trattasi di fabbricato in c.a. e, quindi, assoggettato ai dettami della legge 5/11/1971, n°1086 (Artt.7 e 8) e **non si fa riferimento al deposito dei disegni esecutivi delle strutture** portanti dell'edificio, **adempimento previsto dall'art.4 della citata Legge n°1086/71** e al deposito della **relazione a strutture ultimate del Direttore dei Lavori, prevista dall'art.6 della Legge 1086/71**, documentazione necessaria al rilascio del permesso.

Nel "*Permesso di Abitabilità*" sono citate, solo, due ricevute di versamenti per tassa concessione governativa e per contributo alla cassa di previdenza per ingegneri e architetti.

Si precisa, ancora, che nel "*Permesso di Abitabilità*" non sono riportati i dati identificativi del progetto, ad eccezione dei dati relativi alla ditta proprietaria, Sigg. XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX.

Non risulta, infatti, agli atti del comune, che sia stato effettuato il deposito dei disegni esecutivi delle strutture portanti del fabbricato, adempimento obbligatorio ai sensi dell'art.4 della Legge n°1086 citata e non risulta neanche il deposito della relazione a strutture ultimate del Direttore dei Lavori, ai sensi dell'art.6 della Legge 1086. Dell'adempimento di cui sopra non risulta traccia nemmeno all'Ufficio del Genio Civile di Cosenza e presso l'Archivio di Stato.

Dal confronto tra il progetto approvato e le planimetrie delle due u.i. oggetto di pignoramento, rilevate in fase di sopralluogo, si evince che **Pedificio è stato realizzato in parziale difformità al progetto approvato**, almeno per quanto riguarda il Piano Seminterrato e il Piano Terra in cui sono ubicate le u.i. oggetto di pignoramento.

In particolare al Piano Terra (Allegato 17.6):

- Il portico previsto nell'angolo Nord-Est della costruzione è stato annesso al volume edificato per la sua intera superficie di mq $(2,90 \times 2,80) = 8,12$ mq., trasformando una superficie non



residenziale in una superficie utile, e incrementando il volume netto della u.i. di mc $(8,12 \times 3,02) = 24,526$ mc;

- L'intera veranda coperta sul prospetto Sud è stata annessa al volume edificato per una superficie di mq $(6,30 \times 1,50) + (5,80 \times 2,90) + (2,90 \times 3,30) = 35,84$ mq., trasformando, anche qui, una superficie non residenziale in una superficie utile, e incrementando il volume netto della u.i. di mc $(35,84 \times 3,02) = 108,24$ mc;
- Realizzazione di portico nell'angolo Nord-Ovest, prospiciente il vano scala, per una superficie di mq $(2,90 \times 2,80) = 8,12$ mq.;
- Realizzazione di ampio terrazzo, sul lato Ovest, per consentire un nuovo ingresso autonomo all'u.i., per una superficie di mq. 27,50;
- Diversa distribuzione interna, con la realizzazione di nuove tramezzature;
- Mancata realizzazione della scala esterna di comunicazione tra la corte comune ai Sub.1 e 7, al Piano Seminterrato e la veranda coperta al Piano Terra;
- Modifica ai prospetti esterni per quanto riguarda posizionamento di alcune aperture di porte e finestre e utilizzo di materiali di finitura non previsti in progetto.

Al Piano Seminterrato (Allegato 17.3), sono stati realizzati alcuni maggiori volumi sia all'interno della sagoma del fabbricato in progetto e sia all'esterno della sagoma, come costruzioni autonome, meglio evidenziati nell'allegata planimetria.

In particolare, è stato annesso al volume approvato in progetto:

- una superficie di mq $(5,90 \times 2,80) = 16,52$ mq, con destinazione cantina, per un volume netto di mc $(16,52 \times 3,25) = 53,69$ mc;
- una superficie di mq $(2,90 \times 2,80) = 8,12$ mq, con destinazione ripostiglio e parte a scala, per un volume netto di mc $(8,12 \times 3,25) = 26,39$ mc;
- una superficie di mq. $(5,60 \times 0,65) = 3,64$ mq, con destinazione intercapedine in continuità della cantina, per un volume netto di mc $(3,64 \times 3,25) = 11,83$ mc;
- una superficie di mq. $(5,80 \times 0,65) = 3,77$ mq, con destinazione intercapedine a tergo del vano scala, per un volume netto di mc $(3,77 \times 3,25) = 12,25$ mc;
- Una superficie netta di mq $(2,75 \times 1,70) = 4,68$ mq, con destinazione wc, per un volume netto di mc $(4,68 \times 2,25) = 10,53$ mc;



- Altra superficie netta di mq $(4,50 \times 3,65) = 16,42$ mq, con destinazione magazzino-deposito, per un volume netto di mc $(16,42 \times 2,25) = 36,95$ mc;

1^ SANATORIA EDILIZIA (Sanatoria riguardante il Piano Terra) (Allegato 5)

Per le difformità del piano terra, in data X/XX/20XX, la Sig.ra XXXXXXXXXXXX presenta Istanza per il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria, ai sensi dell'Art.13 della Legge n°47/85.

- **Progetto in Sanatoria** (Art.13 della Legge 47/86) **relativo alla costruzione di una veranda in c.a. e ad un locale adibito a parcheggio, con adeguamento urbanistico;**
- Progetto redatto in data 5/11/2000 dal Geom. XXXXXXXXXXXX e Ing. XXXXXXXXXXXX; Calcolatore Ing. XXXXXXXXXXXX; DD.LL. Geom. XXXXXXXXXXXX e ing. XXXXXXXXXXXX;
- Nulla Osta Sanitario in data XX/XX/20XX, rilasciato dall'USSL n°X di XXXXXXXX;
- Nulla Osta Genio Civile di Cosenza con prot. n°XXXX del XX/XX/20XX, Pratica XXXX/XXXX – Classe C, ai sensi della Legge 2/2/74, n°64 e relativi DD:mm. – Legge 5/11/71, n°1086, art.4, e relativi DD. MM. – Legge Regionale 27/04/1998, n°7 art.2.;
- In data X/XX/20XX, con provvedimento n°1, il Tecnico Comunale Geom. XXXXXXXXXXXX, Responsabile del Servizio, verificata la documentazione prodotta, constatato che le opere descritte sono ammissibili a sanatoria, ai sensi dell'art.13 Legge n°47/85 giacché resi conformi sia al contenuto di cui al citato Art.13, sia alle disposizioni contenute nelle N.T.A. del P.R.G., rilascia **CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA del X/XX/20XX, prot. n°XXX**, ai sensi dell'art.13 Legge n°47/85, **a seguito di versamento sul C/C n°XXXXXXXX in data X/XX/20XX per l'importo di L. XXXXXXXX**, per oblazione ed oneri di costruzione, intestato al Comune di XXXXXXXXXXXX – Servizio Tesoreria (oltre ad altro versamento di L.XX.XXX sul C/C n°XXXXXX intestato al Comune di XXXXXXXXXXXX).

Detta Sanatoria comprende:

- “a)-al P.T. ... la chiusura di n°2 distinte superfici, originariamente destinate a porticato, che hanno determinato così una maggiore superficie e volumetria abitativa, oltre ad alcune tramezzature realizzate in difformità a come previste nel progetto autorizzato con Licenza Edilizia n°X rilasciata il XX/XX/19XX, al di lei genitore Sig. XXXXXXXXXXXX;
- b)-realizzazione di una veranda per un ulteriore accesso al fabbricato, (di sua proprietà) sita al P.T. del citato stabile;
- c)-realizzazione di un locale garage sito nell'area di corte e costituente pertinenza dell'abitazione”

2^ SANATORIA EDILIZIA (Sanatoria riguardante il Piano Seminterrato) (Allegato 6)



Per le difformità riscontrate al piano seminterrato, il Sig. XXXXXXXXX, titolare con la moglie XXXXXXXXXXXX del progetto di cui alla Licenza n°X del X/XX/19XX, **ha presentato in data X/XX/200X, con prot. n°XXXX istanza con allegato progetto di sanatoria edilizia**, ai sensi dell'art.13 della Legge n°47 del 28/0/1985 e s.m.e i., al fine di *“regolarizzare e completare le opere realizzate in assenza e/o difformità di Concessione Edilizia”*; progetto in sanatoria redatto dal geom. XXXXXXXXXXXX, iscritto all'Albo Provinciale dei Geometri di XXXXXXXXX col n°XXXX.

Per tale progetto in sanatoria, il Responsabile del Servizio – Settore Urbanistica del Comune di XXXXXXXX, Ing. XXXXXXXXXXXX, ha rilasciato *“Permesso di Costruire in Sanatoria n°X”* con **prot. n°XXXX in data XX/XX/20XX, ai sensi dell'Art.13 della Legge n°47/85**, ultimo comma, per le opere menzionate nel permesso in sanatoria.

Tale progetto in Sanatoria è stato anche depositato in data XX/XX/20XX, con prot. n°XXXX – Pratica XX/XXXX – Classe 4 all'Ufficio del Genio Civile di Cosenza e inviato per conoscenza al Sig. Procuratore della Repubblica c/o il Tribunale Ordinario di Cosenza, trattandosi di progetto in Sanatoria poiché la Ditta ha violato gli artt.17 e 18 della Legge 02/02/1974, n°64 e il Capo 5.

Nel *“Permesso di Costruire in Sanatoria n°X”*, si evince che la sanatoria richiesta *“riguarda alcune opere edilizie realizzate senza preventiva autorizzazione, ubicate in via XXXXXXXX e consistono in:*

- a) Una costruzione in muratura di mattoni in laterizio con sovrastante solaio, composta da un solo piano seminterrato da adibire a vani tecnici (alloggio cisterna acqua e autoclave, deposito attrezzi) di dimensioni m.(2,75x1,70 e m.2,25 di altezza) e m.(4,50x2,25 e m.2,25 di altezza);
- b) N°2 piccoli vani posti sul lato Nord e Sud dell'unità immobiliare, recuperati nell'intercapedine esistente a ridosso del terrapieno, adibite rispettivamente a cantina e ripostiglio, un primo vano di dimensioni m.(0,65x5,60) lato Nord e di m (5,80x0,65) lato Sud;
- c) Una diversa distribuzione delle aperture esterne.

Nel Permesso di costruire in sanatoria si legge: *“Considerato che per le opere trova applicazione quanto disposto al richiamato art.13 della Legge n°47/85 in quanto ammissibili sia all'epoca della loro realizzazione sia a quella in cui se ne richiede la sanatoria;*

ritenuto pertanto poter accogliere la sanatoria richiesta;

Ai sensi della Legge n°127/97 e s.m. e i., RILASCLA al Sig. XXXXXXXX PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA, ai sensi dell'art.13 della Legge n°47/85, ultimo comma, per le opere menzionate” (Allegato n°10).



3^ SANATORIA EDILIZIA (Sanatoria riguardante il Piano Seminterrato ed il Piano Terra)
(Allegato 7)

In data X/XX/20XX prot. n°XXXX, la Sig.ra XXXXXXXXXXXXX presenta ulteriore Istanza di Sanatoria di opere edilizie, ai sensi del D.Lgs.del 30/9/2003, n°269, tendente ad ottenere la sanatoria di opere edilizie abusive realizzate nel comune di XXXXXXXXXXXX e specificatamente: “realizzazione in zona seminterrata di locali adibiti a cantina, ripostiglio, locale caldaia, forno e ulteriore superficie ricavata per effetto della tompagnatura a 30 cm e non a cm 40 così come previsto nel progetto, oltre allo spostamento delle aperture delle finestre e chiusura parziale di veranda al piano terra. Il tutto facente parte di un fabbricato per civile abitazione sito in XXXXXXXXXXXX alla via XXXXXXXXXXXX, n°XX, distinto in Catasto fabbricati sul foglio di mappa n°X, p.lla n°XXX, Sub.X e Sub.X e Catasto terreni su foglio di mappa n°X, p.lle n°XXX e XXX”.

Per tale progetto in sanatoria, il Responsabile del Servizio – Settore Urbanistica del Comune di XXXXXXXXXXXXX, Ing. XXXXXXXXXXXX,

- accertata la regolarità della documentazione prodotta,
- visto che l'interessato ha prodotto ricevute di versamento a titolo di oblazione, oneri e costi di costruzione;
- Vista l'attestazione di deposito del certificato di idoneità statica alla Regione Calabria – 6° Dipartimento LL.PP. ed acque settore 20 – Servizio Tecnico Decentrato di Cosenza, prot. n°XXXX del XX/XX/20XX (Allegato 7.3);

ha rilasciato “*Sanatoria Edilizia n°X*” con prot. n°XXX in data X/XX/20XX, ai sensi del D. Lgs. N°269 del 30/09/2003, per le opere abusive realizzate e specificatamente: “*realizzazione in zona seminterrata di locali adibiti a cantina, ripostiglio, locale caldaia, forno e ulteriore superficie ricavata per effetto della tamponatura a 30 cm e non cm 40 così come previsto in progetto, oltre allo spostamento delle aperture delle finestre e chiusura parziale di veranda al piano terra...*”

Per diritti d'istruzione condono La Sig.ra XXXXXXXXXXXX ha effettuato versamento n°XXX/XXXX di € XX,00 in data XX/XX/XXXX.

L'Ufficio tecnico Comunale, in relazione alla domanda di Sanatoria, prot. n°XXXX del X/XX/XXXX avanzata dalla Sig.ra XXXXXXXXXXXX, per gli abusi denunciati, ultimati entro

il



XX/XX/19XX, tipologia di abusi 1 – 2 e 6, ha eseguito il Calcolo dell'oblazione e il calcolo dell'anticipazione degli oneri accessori dovuti, pari a:

Calcolo dell'oblazione

Tabella 1.a- tipologia di abuso con misure dell'oblazione espresse in valori al mq.

Immobili residenziali

1. Superficie utile residenziale (mq)	2. Superficie non residenziale (mq)	3. Superficie complessiva (mq)	4. Tipologia abuso	5. Misura oblazione (€/mq)	6. Importo totale dell'oblazione (€)
	9,67	9,67	1	100,00	967,00
5,27	11,05	16,32	2	80,00	1.305,00
			3	60,00	
Totale					2.272,60

Tabella 2 – Tipologia di abusi con valore fisso dell'oblazione.

1. Tipologia dell'abuso	2. Importo dell'oblazione (€)
4	
5	
6	516,00
Totale	516,00

Calcolo dell'anticipazione degli oneri concessori

Tabella 3 – Nuove costruzioni, ampliamenti

1. Numero abitanti	2. Misura dell'anticipazione (€/mq)	3. Superficie complessiva (mq)	4. Importo totale Dell'anticipazione (€)
Fino a 10.000	38,00	25,99	987,62
Da 10.001 a 100.000	55,00		
Da 100.001 a 300.000	71,00		
Oltre 300.000	89,00		
Totale			978,62

VERSAMENTI ONERI EFFETTUATI dalla Sig.ra XXXXXXXXXXXX:

Per Oblazione	Tabella 1.a/b	€ 1.700,00	sul C/C n°255000	in data 04/12/2004 (1 ^A Rata)
“	Tabella 2	€ 516,00	sul C/C n°255000	in data 04/12/2004 (1 ^A Rata)
Per Oneri concessori	Tabella 3	€ 500,00	sul C/C n°10076875	in data 04/12/2004 (1 ^A Rata)
Per Oneri concessori	Tabella 3	€ 243,81	sul C/C n°10076875	in data 25/05/2005 (2 ^A Rata)
Per Oblazione	Tabella 1.a/b	€ 286,30	sul C/C n°255000	in data 27/05/2005 (2 ^A Rata)



Per Oneri concessori	Tabella 3	€ 243,81	sul C/C n°10076875	in data 05/10/2005 (3 ^A Rata)
Per Oblazione	Tabella 1.a/b	€ 143,15	sul C/C n°10076875	in data 05/10/2005 (50% 3 ^A Rata)
Per Oblazione	Tabella 1.a/b	€ 143,15	Mod.F24 (Erario)	in data 05/10/2005 (50% 3 ^A Rata)
Totale versato a saldo	per Oblazione		€ 2.272,60	
Totale versato a saldo	per oneri concessori		€ 987,62	

- In data XX/XX/20XX Il **Geom. XXXXXXXXXXXX** trasmette al Comune di XXXXXXXXXXXX il “**Certificato di idoneità statica**” del fabbricato sito in XXXXXXXX alla Via XXXXXXXX con allegata nota prot. n°XXXX del XX/XX/20XX della Regione Calabria, 6° Dipartimento LL.PP. Acque Settore 20 – Servizio Tecnico Decentrato di Cosenza, redatta in data XX/XX/20XX, ai sensi dell’art.35, capo b della Legge n°47/1965 e success. modificazioni Art.39 comma 4 della Legge n°724/94 dal Geom. XXXXXXXXXXXX e Ing. Junior XXXXXXXXXXXX.
- In data XX/XX/20XX la **Sig.ra XXXXXXXXXXXX** trasmette al Comune di XXXXXXXXXXXX la Ricevuta di avvenuto accatastamento.
- In data XX/XX/20XX prot. n° XXXX, il **Dirigente del Servizio n°3 dell’Ufficio Tecnico comunale** – 3° Settore Edilizia e Urbanistica, Ing. XXXXXXXXXXXX **COMUNICA alla Procura della Repubblica C/o Pretura Circondariale di Cosenza**, Regione Calabria – Assessorato LL.PP. – Settore Tecnico decentrato di Cosenza, Regione Calabria 6° Dip. LL.PP. ed Acque – Settore 20 – Servizio Tecnico Decentrato di Cosenza – Stazione Carabinieri di XXXXXXXXXXXX, alla Polizia Municipale e alla Ditta XXXXXXXXXXXX, **che con provvedimento n°X Cron. Del reg., in data XX/XX/20XX è stata rilasciata sanatoria per opere edilizie abusive alla ditta XXXXXXXXXXXX.**

Alla luce di quanto riportato, dall’esame della documentazione fornita dal Dirigente dell’ufficio Tecnico del Comune di XXXXXXXXXXXX, **si evince che gli abusi edilizi commessi dai proprietari delle due unità immobiliari ubicate al Piano Seminterrato ed al Piano Terra del fabbricato per civile abitazione ubicato in Via XXXXXXXX, n°XX (oggi nrr.XX/XX), in Catasto al Foglio n°X, P.lla n°XXX, Sub.X e Sub.X, sono stati definitivamente sanati a seguito del rilascio Sanatoria di opere Edilizie abusive n°X in data XX/XX/20XX, ai sensi del D.Lgs. n°269 del 30/09/2003**, da parte del Responsabile del servizio n°3 dell’Ufficio Tecnico comunale – 3° Settore Edilizia e Urbanistica del Comune di XXXXXXXXXXXX, Ing. XXXXXXXXXXXX, a seguito della richiesta di sanatoria edilizia presentata in data XX/XX/20XX dalla Sig. XXXXXXXXXXXX, proprietaria delle unità immobiliari oggetto di pignoramento.



Relativamente alle istanze di sanatoria si precisa che:

la procedura edilizia non è stata portata a compimento perché non è stato richiesto il Certificato di agibilità dell'opera in sanatoria.

Inoltre, è doveroso precisare che il “**Certificato di idoneità statica**” del fabbricato depositato con prot. n°XXXX del XX/XX/20XX alla Regione Calabria, 6° Dipartimento LL.PP. Acque Settore 20 – Servizio Tecnico Decentrato di Cosenza, redatto in data XX/XX/20XX, ai sensi dell'art.35, capo b della Legge n°47/1965 e success. modificazioni Art.39 comma 4 della Legge n°724/94 dal Geom. XXXXXXXXXXXX, per le opere in muratura, e Ing. **Junior** (Laurea Triennale) XXXXXXXXXXXX, per le opere in c.a., relativamente al fabbricato in questione a quattro piani con volume complessi di 1832,17 mc, il quale non integra le caratteristiche di “costruzione semplice”, e quindi, secondo le determinazioni del CSLPP che, con parere n°126 del 24/07/2009, richiamando anche la Sentenza del TAR Calabria n°01575/2009, esclude che la progettazione strutturale di costruzioni in zona sismica possa essere eseguita da Ingegneri ed Architetti Juniores.

Per quanto sopra, il Consiglio dell'Ordine degli Ingegneri di Cosenza, su richiesta del sottoscritto CTU, è del parere che il Certificato di Idoneità Statica non può essere redatto da un Ingegnere in possesso di Laurea triennale. **(Allegato 18)**

Per quanto sopra evidenziato, non ritenendo valido per i motivi addotti, il Certificato di Idoneità Statica allegato alla documentazione di sanatoria e poiché, per quanto è stato possibile accertare, presso l'Ufficio Tecnico Comunale, presso l'Ufficio del Genio Civile di Cosenza e presso l'Archivio di Stato di Cosenza, **non è stata accertata l'esistenza del Certificato di Collaudo Statico dell'intero fabbricato**, previsto ai sensi dell'art.7 della Legge 5/11/71, n°1086; si ritiene, per motivi di Sicurezza delle persone che vivono nel fabbricato, che tale stato di fatto costituirà per gli acquirenti delle due u.i. pignorate ulteriore adempimento per regolarizzare la costruzione con aggravio di spese per le verifiche statiche che dovranno essere effettuate da professionista abilitato. Occorre prevedere, quindi, la spesa necessaria per la verifica statica dell'intera struttura portante del fabbricato di cui fanno parte le due u.i. oggetto di pignoramento.

Spese per verifica statica e collaudo del fabbricato:



Poiché, per l'intero fabbricato non risultano depositati al Genio Civile di Cosenza né i disegni esecutivi di cui all'art.4 della Legge 5/11/1971, n°1086, né risulta depositata, dal Direttore dei Lavori, la Relazione a Strutture Ultimate, ai sensi dell'art.6 della medesima Legge n°1086/1971, per cui, prima del Collaudo Statico occorre, quindi:

- 1) Effettuare le necessarie indagini strutturali di tipo distruttivo e non distruttivo finalizzate alla definizione del livello di conoscenza richiesto dalle vigenti normative tecniche per le costruzioni;
- 2) Effettuare prestazioni professionali finalizzate alla chiusura dei lavori da parte di professionista incaricato come Direttore dei Lavori e redazione e deposito al Genio Civile della Relazione a Strutture Ultimate, ai sensi dell'art.65 del DPR n°380/2001, ex art.6 Legge 1086/1971;
- 3) Effettuare prestazioni professionali finalizzate al Collaudo Statico da parte di professionista incaricato come Collaudatore, redazione e deposito al Genio Civile della Relazione di Collaudo Statico, ai sensi dell'art.67 del DPR n°380/2001, ex art.7 Legge 1086/1971.

Per le prestazioni di cui ai punti 1), 2) e 3) si può prevedere, nell'ordine, una spesa pari a € 10.000,00 per la fase 1), una spesa di € 3.500,00 per la fase 2), una spesa di € 3.500,00 per la fase 3) di collaudo finale, per una spesa complessiva di € 17.000,00, da attribuire all'intero fabbricato.

Visto che il fabbricato è costituito da n°4 piani, tale spesa può essere ripartita in parti uguali a ciascuna delle quattro u.i. che ne fanno parte, **con una spesa di € 17.000,00/4 = € 4.250,00 per ciascuna unità immobiliare.**

*12. **Quesito 9** – dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, prevedendo, 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 estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

I beni pignorati **possono certamente essere venduti in un unico lotto**, ma, poiché questi costituiscono due distinte unità immobiliari, ciascuna con un proprio Sub., con accessi autonomi ed indipendenti, **possono essere venduti anche separatamente**, senza necessità di esecuzione di lavori edilizi di alcun genere, non essendo nemmeno necessaria la redazione di alcun frazionamento da sottoporre all'approvazione dell'Ufficio Tecnico Erariale.



Un primo lotto sarà costituito dalla **u.i. ubicata al piano terra** e contraddistinta in Catasto fabbricati al **Foglio X, P.IIa n.XXX, sub.X** con **annessa una superficie di giardino-spazi di isolamento di mq.75,40.**

Un secondo lotto sarà costituito dalla **u.i. ubicata al piano seminterrato** e contraddistinta in Catasto fabbricati al **Foglio X, P.IIa n.XXX, sub.X** con **annessa corte di mq.217,62.**

*13. **Quesito 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 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; 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;*

Dagli atti in possesso del CTU non risulta che l'immobile sia stato pignorato **pro quota**.

*14. **Quesito 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;*

Si precisa che, al momento del sopralluogo, gli immobili oggetto di pignoramento risultano nella disponibilità della Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX dove ha la residenza anagrafica fin dal XX/XX/19XX e a tutt'oggi (**Allegato 10**).

IL CTU ha richiesto all'Ufficio delle Entrate di Cosenza copia di tutti i contratti stipulati dalla Signora XXXXXXXXXXXXXXXX e relativi agli immobili oggetto di pignoramento. A seguito della richiesta, effettuata in data 8/05/2018, prot. n°0037311, l'Ufficio delle Entrate ha fornito in data



09/05/2018, prot. n°37311/1 Attestazione che al Sistema Informatico dell'Anagrafe Tributaria, in riferimento alla Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX, non risulta in essere alcun contratto di locazione e simili (**Allegato 11**).

Ad oggi, non risultano registrati presso l'Ufficio del Registro degli atti privati contratti di locazione che riguardano gli immobili opponibili alla procedura esecutiva; non possono, quindi, stabilirsi date di scadenza, date fissate per il rilascio del bene o se siano pendenti giudizi per la liberazione del bene.

*15. **Quesito 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 oggetto di pignoramento non risulta occupato dal coniuge o dall'ex coniuge del debitore.

*16. **Quesito 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 usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

Per quanto è stato possibile accertare, non esistono sui beni pignorati vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità né vincoli o oneri di natura condominiale, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

*17. **Quesito 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 costo di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

Per quanto è stato possibile accertare in fase di sopralluogo, relativamente all'edificio in cui sono ubicati i due appartamenti oggetto di pignoramento, non risulta costituito alcun condominio, per cui non esiste un amministratore condominiale del fabbricato, quindi, nulla si può riferire su



spese di gestione o di manutenzione, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul costo di eventuali procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati.

18. Quesito 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 quest' 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.

18.1 Stima dell'immobile

18.1.1 Quadro metodologico

Prima di procedere alla stima del valore venale delle due u.i. di cui alla presente perizia, si ritiene necessario, come espressamente indicato nell'incarico, elencare sinteticamente i metodi di stima riconosciuti dagli *International Valuation Standards*.

Secondo le predette indicazioni internazionali, tutti i metodi di stima, accomunati dal principio comparativo, possono essere classificati in tre categorie: procedimenti *market oriented*, *cost approach*, *income approach*. In queste categorie ricadono numerosi procedimenti, ciascuno dei quali è caratterizzato da pregi e limiti investigativi che guidano il valutatore nella scelta del più idoneo nella specifica circostanza di stima.

In via sintetica si può asserire che:

- i procedimenti *market oriented* si utilizzano quando sono disponibili dati di compravendita recenti di immobili simili a quello oggetto di stima;



- l' *Income Approach* è utile nelle circostanze in cui, non disponendo di dati di compravendita, si dispone invece di informazioni sulla redditività dell'immobile oggetto di stima;
- il *Cost Approach* si utilizza nelle situazioni in cui non si dispone né di dati di compravendita, né di dati di affitto, rendendosi necessario il ricorso a dati di costo.

Nel caso di specie, l'unico riferimento metodologico perseguibile è rappresentato dal *Cost Approach*, o metodo del costo di ricostruzione deprezzato in quanto non è stato possibile reperire, nello specifico segmento di mercato, dati di compravendita o di affitto. La mancanza di domanda e di offerta implica la non applicabilità degli approcci market oriented e income approach e dunque il ricorso al cost approach, di seguito sinteticamente descritto.

a. Metodo del costo di riproduzione deprezzato

Il costo di ricostruzione deprezzato è un procedimento di stima atto a determinare il valore di un immobile sommando il valore del suolo al costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato. Il metodo del costo stima: il valore dell'area edificata, il costo di ricostruzione a nuovo degli elementi strutturali che su di esso insistono, considerando altresì il deprezzamento che tali strutture hanno subito con il passare del tempo.

1) Valore dell'area edificata

La stima dell'area edificata riguarda un terreno impegnato da costruzioni.

La stima dell'area può essere eseguita ricorrendo a una delle metodologie di stima indicate dagli standard internazionali di valutazione (IVS).

Se il terreno non ha peculiarità tali da richiedere un approccio pluriparametrico, inteso a valutare l'incidenza di tutte le caratteristiche immobiliari, la stima può essere risolta sinteticamente attraverso il procedimento monoparametrico.

Il procedimento di stima monoparametrica giunge al valore di mercato di un immobile attraverso il confronto basato su un unico parametro di comparazione comune all'immobile oggetto di valutazione e agli immobili simili di prezzo noto. Il parametro di comparazione può essere rappresentato da grandezze fisiche (mq, mc, ecc.), tecniche (vano, mc vuoto per pieno, ecc.) ed economiche (canone d'affitto, reddito, ecc.).

In linea generale, il procedimento di stima monoparametrica può essere schematizzato attraverso due fasi fondamentali:



- 1) rilevazione del prezzo unitario medio;
- 2) calcolo del valore di mercato, applicando il prezzo unitario all'ammontare del parametro dell'immobile da valutare:

2) Costo di ricostruzione a nuovo

Il costo di ricostruzione a nuovo si stima come il costo di costruzione, salvo il fatto che si riferisce a un'opera o una costruzione esistenti e non a un progetto. Il costo di ricostruzione può essere stimato attraverso un procedimento di stima sintetico oppure mediante un procedimento di stima analitico: nel primo caso, il costo è calcolato sinteticamente partendo da un costo unitario e valutando tutte le aliquote di spesa in termini percentuali, mentre si ricorre alla stima analitica quando si dispone di un progetto esecutivo dell'opera indispensabile a redigere un computo metrico estimativo. Nel caso in esame, ovviamente non si dispone di tutte le informazioni necessarie a redigere un computo, dovendosi pertanto ricorrere a una stima sintetica.

Il costo di ricostruzione dell'edificio C_R , in particolare, è composto da:

- Costo di realizzazione delle strutture a nuovo C_S ;
- Costi di sistemazione delle aree esterne C_E ;
- Oneri concessori e di urbanizzazione O_U ;
- Spese Tecniche e generali S_P ;
- Interessi finanziari I ;
- Utile d'Impresa P ;

$$C_R = C_S + C_E + O_U + S_P + I + P.$$

Il costo di realizzazione delle strutture a nuovo può essere sinteticamente stimato attraverso una quotazione unitaria (€/mq oppure €/mc), mentre le altre voci di costo possono essere espresse in termini percentuali rispetto a C_S , per come di seguito indicato:

Tabella 1 - Analisi di composizione dei costi

Voce di costo	Percentuale di incidenza (%)
Costi di bonifica delle aree esterne C_E	5% di C_S
Oneri concessori e di urbanizzazione O_U	5% di C_S



Spese tecniche e generali S_P	15% di C_S
Interessi finanziari	2% di $(C_S+C_E+O_U+S_P)$
Profitto d'impresa	30% di C_S

Nel caso della stima dettagliata, ove si disponga di un progetto definitivo, il costo è indicato, per ogni singolo materiale e ogni singola lavorazione, attraverso un computo metrico estimativo.

3) Stima del deprezzamento

Gli immobili edificati sono beni a logorio parziale sottoposti a un processo di deprezzamento, ossia a un processo di progressiva perdita in termini reali del proprio valore economico. Per gli edifici, le principali cause del deprezzamento sono classificate come: a) deterioramento fisico, derivato dall'uso e dal conseguente logorio delle parti dell'immobile con il trascorrere del tempo; b) obsolescenza funzionale, legata alla tipologia e agli standard costruttivi dell'immobile non più idonei alle esigenze dei fruitori; c) obsolescenza economica, relativa a condizioni esterne all'immobile quali a esempio cambiamenti nelle destinazioni delle aree di insediamento, insufficiente livello di domanda, inquinamento e congestioni, situazione economica generale, ecc. Il deprezzamento, dunque, determina una diminuzione di valore dell'immobile nel tempo.

In letteratura esistono alcune formule analitiche per la stima del deprezzamento percentuale degli immobili strumentali, che tuttavia si riferiscono a beni ordinari aventi vita economica inferiore ai 100 anni.

$$D_{\%} = \frac{\left(\frac{t}{n} \cdot 100 + 20\right)^2}{140} - 2,86 = \frac{\left(\frac{40}{100} \cdot 100 + 20\right)^2}{140} - 2,86 = 22,85\%$$

Dove t rappresenta l'età del fabbricato pari a $(2018-1978 = 40$ anni) ed n la vita economica del fabbricato pari a 100 anni.

18.1.2 Stima del valore di mercato del terreno

Il valore di stima può essere sinteticamente calcolato partendo da una quotazione unitaria desunta da informazioni di mercato.



Nel Comune di XXXXXXXXX, sulla base delle informazioni di mercato fornite dalle Agenzie Immobiliari, è possibile individuare un prezzo di compravendita medio unitario per immobili simili di **€/mq 30,00**.

Considerato che l'area di impronta del fabbricato risulta pari a circa 205,50 mq, il più probabile valore dell'area edificata V_{terreno} è pari a:

$$V_{\text{terreno}} = 205,50 \text{ mq} \cdot 30,00 \frac{\text{€}}{\text{mq}} = 6.165,00 \text{ €}$$

Il valore del terreno è dunque pari a € 6.165,00

18.1.3 Stima del valore di mercato del fabbricato

Per quanto concerne il costo si è proceduto, come sinteticamente riportato nelle tabelle che seguono, a determinare il costo di ricostruzione delle unità immobiliari.

Tabella 3 - Calcolo del costo di ricostruzione delle unità immobiliari

Unità immobiliare	Volume orientativo della muratura (mc)/ Area impronta muratura (mq)	Costo unitario (€/mc) / (€/mq)	Costo totale (€)
Piano seminterrato	mq 151,52	450,00	68.184,00
Piano terra	mq 162,38	450,00	73.071,00
Totale			141.255,00

Tabella 4 - Calcolo del costo di ricostruzione completo di tutte le voci di costo

Voci di costo	Sommano (€)	C _R (€)
Costo di realizzazione della struttura a nuovo	141.255,00	(1)
Costi di sistemazione delle aree esterne C _E =5% di (1)	7.062,75	(2)
Oneri concessori e di urbanizzazione	7.062,75	(3)



O _U =5% di (1)		
Spese Tecniche e generali	21,188,25	(4)
S _P =15% di (1)		
Interessi finanziari	3.531,37	(5)
I=2% di (1)+(2)+(3)+(4)		
Utile di Impresa	42.376,50	(6)
P=30% di (1)		
Totale	222.476,63	

Il predetto costo deve essere opportunamente deprezzato per tener conto dello stato di obsolescenza tecnica e funzionale. Il coefficiente di deprezzamento deve essere sinteticamente stimato sulla base delle condizioni oggettivabili. Si può pertanto assumere un deprezzamento medio del 22,85%, così com'è stato calcolato al punto 3, ottenendo un costo di ricostruzione deprezzato pari a:

$$C_v = (1 - 0,2285) \cdot C_R = 0,7715 \cdot 222.476,63\text{€} = \text{€ } 171.640,72$$

18.1.4 Stima del valore degli immobili

Alla luce delle considerazioni sinora esposte, il valore di mercato dell'immobile costituito dalle due u.i. e dal terreno circostante, può essere ottenuto sommando al costo di ricostruzione deprezzato delle strutture computato in € 171.640,72 il contributo dell'area su cui insiste il fabbricato valutato in € 6.165,00, ottenendo un valore totale di:

$$V = \text{€ } 171.640,72 \text{€} + \text{€ } 6.165,00 = \text{€ } 177.805,72.$$

Il valore unitario delle due unità immobiliari risulta pari a:

$$V_{unitaria} = \frac{V}{Superficie} = \frac{\text{€ } 177.805,72}{mq(151,52 + 162,38)} = \frac{\text{€ } 177.805,72}{mq313,90} = \frac{\text{€}}{mq} 566,44.$$

Le unità immobiliari presentano altresì al piano seminterrato mq (26,30+10,54) = mq 36,93 di portico e mq 23,95 di pertinenze e al piano terra mq 8,12 di portico e mq 27,50 di terrazzo.

Da indagini di mercato nello specifico segmento del residenziale si è rilevato che superfici definite come portici e terrazzi sono compravendute **secondo un rapporto mercantile pari al**



30% del prezzo medio unitario e dunque $\frac{€}{mq} 169,93$ mentre le pertinenze simili a quelle presenti nelle unità immobiliari in oggetto sono compravendute **secondo un rapporto mercantile pari al 10% del prezzo medio unitario** e dunque $\frac{€}{mq} 56,64$.

In virtù di ciò il **valore dei portici e del terrazzo** è pari a:

$$V_{\text{portici e terrazzi}} = \frac{€}{mq} 566,44 \cdot 0,30 \cdot mq 72,46 = € 12.313,29,$$

e il **valore delle pertinenze** pari a:

$$V_{\text{pertinenze}} = \frac{€}{mq} 566,44 \cdot 0,10 \cdot mq 23,95 = € 1.356,62.$$

Va altresì aggiunto il **valore della corte esterna** quantificato in 15,00 €/mq trattandosi di una superficie edificata:

$$V_{\text{corte esterna}} = \frac{€}{mq} 15,00 \cdot mq (217,62 + 75,40) = € 4.395,30.$$

Il valore totale delle unità immobiliari risulta allora pari a:

$$\begin{aligned} V_{\text{totale}} &= V + V_{\text{portici e terrazzi}} + V_{\text{pertinenze}} + V_{\text{corte esterna}} = \\ &= € 177.805,72 + € 12.313,29 + € 1.356,62 + € 4.395,30 = € 195.870,93. \end{aligned}$$

Il valore finale del bene abbattuto del 15% V_{finale} 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 **risulta** pari a:

$$V_{\text{finale}} = V_{\text{totale}} \cdot (1 - 0,15) = € 195.870,93 \cdot 0,85 = € 166.490,29.$$

Gli immobili pignorati possono essere venduti in toto oppure facendo la suddivisione in due lotti e precisamente (Allegati 17.8 e 17.9)

Tabella 5 – Suddivisione in lotti e relativi valori

LOTTO N° 1			
Unità immobiliare	Volume orientativo della muratura (mc)/ Area impronta muratura (mq)	Valore unitario (€/mc) / (€/mq)	Valore totale (€)
Lotto n 1			
Piano seminterrato	mq 151,52	566,44	85.826,99



Pertinenze piano seminterrato	mq 23,95	56,64	1.356,528
Portici	mq 36,93	169,93	6.275,51
Corte esterna	mq 217,62	15,00	3.264,3
Valore totale			96.723,33

Tabella 6 – Suddivisione in lotti e relativi valori

LOTTO N° 2

Unità immobiliare	Volume orientativo della muratura (mc)/ Area impronta muratura (mq)	Valore unitario (€/mc) / (€/mq)	Valore totale (€)
Lotto n 2			
Piano terra	mq 162,38	566,44	9.1978,53
Terrazzo	mq 27,50	169,93	4.673,075
Portici	mq 8,12	169,93	1.379,832
Corte esterna	mq 75,40	15,00	1.131,00
Valore totale			99.162,43

Il Valore totale del lotto n° 1 (al Piano Seminterrato) risulta pari a:

$$V_{\text{totale lotto n°1}} = \text{€ } 96.723,33$$

Il valore finale del lotto n°1 abbattuto del 15 % risulta pari a:

$$V_{\text{finale del lotto n°1}} = V_{\text{totale lotto n°1}} \cdot (1 - 0,15) = \text{€ } 96.723,33 \cdot 0,85 = \text{€ } 82.214,83.$$

Il Valore totale del lotto n° 2 (al Piano Terra) risulta pari a:

$$V_{\text{totale lotto n°2}} = \text{€ } 99.162,43$$

Il valore finale del lotto n°2 abbattuto del 15 % risulta pari a:

$$V_{\text{finale del lotto n°2}} = V_{\text{totale lotto n°2}} \cdot (1 - 0,15) = \text{€ } 99.162,43 \cdot 0,85 = \text{€ } 84.288,07.$$



19. CONCLUSIONI

In conclusione, il CTU stima il valore delle due u.i. a piano seminterrato e a piano terra oggetto di pignoramento in complessivi **€ 195.870,93**.

Il valore finale del bene abbattuto del 15% V_{finale} 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 risulta pari a **€ 166.490,29**

Nell'ipotesi di suddivisione dell'intera proprietà in due lotti vendibili separatamente (lotto n°1 a Piano Seminterrato e lotto n°2 a Piano Terra) i valori dei suddetti lotti risultano pari a:

- **Lotto n° 1** (U.I. al Piano Seminterrato) Valore stimato **€ 96.723,33**;
- Lotto n°1 (U.I. al Piano Seminterrato) Valore finale abbattuto del 15 % = **€ 82.214,83**;
- **Lotto n° 2** (U.I. al Piano Terra) Valore stimato **€ 99.162,43**;
- Lotto n°2 (U.I. al Piano Terra) Valore finale abbattuto del 15 % = **€ 84.288,07**.

Relativamente al quesito n.6 (difformità riscontrate nella documentazione Catastale):

La situazione emersa, rende necessario l'aggiornamento delle due planimetrie catastali relative sia al piano terra, sia al Piano Seminterrato con un costo, quantificato in via sommaria, pari ad € 2x450,00= € 900,00.

Relativamente al quesito n.8 *(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 ... Omissis ... specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria).*

Alla luce di quanto emerso, la costruzione, in particolare le due u.i. oggetto di pignoramento, presentano delle difformità rispetto al progetto originario approvato. Tali abusi edilizi, dall'esame della documentazione fornita dal Dirigente dell'ufficio Tecnico del Comune di XXXXXXXXXXXX, risultano **definitivamente sanati a seguito del rilascio di n.3 Sanatorie Edilizie**, quali:

1. **Concessione Edilizia in Sanatoria del XX/XX/20XX prot. n°XXX**, ai sensi dell'art.13 Legge n°47/85;



2. **Permesso di Costruire in Sanatoria n°X, con prot. n°XXXX in data XX/XX/20XX**, ai sensi dell'Art.13 della Legge n°47/85;
3. **Sanatoria Edilizia n°X, con prot. n°XXX in data X/XX/20XX**, ai sensi del D. Lgs. N°269 del 30/09/2003

Relativamente al “**Certificato di idoneità statica**” del fabbricato, depositato con prot. n°XXXX del XX/XX/20XX alla Regione Calabria, 6° Dipartimento LL.PP. Acque Settore 20 – Servizio Tecnico Decentrato di Cosenza, redatto in data XX/XX/20XX, ai sensi dell'art.35, capo b della Legge n°47/1965 e success. modificazioni Art.39 comma 4 della Legge n°724/94 dall' Ing. **Junior** (Laurea Triennale) XXXXXXXXXXXXXXX, richiamando le determinazioni del CSLP, con parere n°126 del 24/07/2009, richiamando anche la Sentenza del TAR Calabria n°01575/2009, e secondo il Parere del Consiglio dell'Ordine degli Ingegneri di Cosenza, si esclude che la progettazione strutturale di costruzioni in zona sismica possa essere eseguita da Ingegneri ed Architetti Juniores e quindi che il Certificato di Idoneità Statica possa essere redatto da un Ingegnere in possesso di Laurea triennale.

Per quanto sopra evidenziato, non ritenendo regolare tale Certificato, allegato alla documentazione di sanatoria e poiché, per quanto è stato possibile accertare, presso l'Ufficio Tecnico Comunale, presso l'Ufficio del Genio Civile di Cosenza e presso l'Archivio di Stato di Cosenza, **non è stata riscontrata neanche l'esistenza del Certificato di Collaudo Statico dell'intero fabbricato**, previsto ai sensi dell'art.7 della Legge 5/11/71, n°1086; **si ritiene necessario, per motivi di Sicurezza delle persone che occupano il fabbricato**, attuare tutte le **verifiche statiche che dovranno essere effettuate da professionista abilitato**; ciò costituirà, per gli acquirenti delle due u.i. pignorate, un aggravio di spese come di seguito valutate:

Spese per verifica statica e collaudo del fabbricato:

Poiché, per l'intero fabbricato, non risultano depositati al Genio Civile di Cosenza né i disegni esecutivi di cui all'art.4 della Legge 5/11/1971, n°1086, né risulta depositata, dal Direttore dei Lavori, la Relazione a Strutture Ultimate, ai sensi dell'art.6 della medesima Legge n°1086/1971, prima del Collaudo Statico occorre, quindi:

- 1) Effettuare le necessarie indagini strutturali di tipo distruttivo e non distruttivo finalizzate alla definizione del livello di conoscenza richiesto dalle vigenti normative tecniche per le costruzioni;



- 2) Effettuare prestazioni professionali finalizzate alla chiusura dei lavori da parte di professionista incaricato come Direttore dei Lavori e redazione e deposito al Genio Civile della Relazione a Strutture Ultimate, ai sensi dell'art.65 del DPR n°380/2001, ex art.6 Legge 1086/1971;
- 3) Effettuare prestazioni professionali finalizzate al Collaudo Statico da parte di professionista incaricato come Collaudatore, redazione e deposito al Genio Civile della Relazione di Collaudo Statico, ai sensi dell'art.67 del DPR n°380/2001, ex art.7 Legge 1086/1971.

Per le prestazioni di cui ai punti 1), 2) e 3) si può prevedere, nell'ordine, una spesa pari a € 10.000,00 per la fase 1), una spesa di € 3.500,00 per la fase 2), una spesa di € 3.500,00 per la fase 3) di collaudo finale, per una spesa complessiva di € 17.000,00, da attribuire all'intero fabbricato.

Visto che il fabbricato è costituito da n°4 piani, tale spesa può essere ripartita in parti uguali a ciascuna delle quattro u.i. che ne fanno parte, **con una spesa di € 17.000,00/4 = € 4.250,00 per ciascuna unità immobiliare.**

Quanto sopra ad espletamento dell'incarico.

Cosenza 10 Settembre 2018

Il CTU

(Ing. Giuseppe Salvo)



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'G. Salvo', written over the bottom part of the professional stamp.



Foglio riassuntivo

descrizione degli immobili:

Gli immobili pignorati sono ubicati nel Comune di **XXXXXXXXXXXX** (CS), lungo **Via XXXXXXXXX**, n°**XX-XX**, località “XXXXXXXX”, occupano il **piano Terra** e il **piano Seminterrato** di un edificio costituito da un solo corpo di fabbrica, con pianta planimetrica regolare; l'intero edificio è composto da piano seminterrato, piano terra, piano primo e piano mansarda con copertura a tetto ed è servito da una propria scala condominiale interna.

Catastalmente, gli immobili oggetto di pignoramento sono costituiti da:

- a) un'unità immobiliare riportata al N.C.E.U. del comune di **XXXXXXXXXXXX** (CS) al **foglio X, p.lla XXX, sub X**, cat. A/3, cl.2, via Mafalda di Savoia snc, **piano T**, Z.C. 2, Cat. A/3, Cl.2, Cons.6,5 vani, Sup. Cat. mq.XXX, R.C. € XXX,XX, recante l'annotazione “deriva da Foglio 7, p.lla XXX Sub.X soppresso per allineamento mappa nct-nceu, p.ta XXXX), intestato a **XXXXXXXXXXXX** nata a **XXXXXXXXXX** il **XX/XX/19XX**, C.F. **XXX XXX XXXXX XXXXX**, proprietà per 1000/1000;

L'u.i. che occupa l'intero Piano Terra (PT) è costituita da un porticato, un ampio terrazzo, accesso al vano scala condominiale, ingresso-disimpegno, due stanze da letto, ripostiglio, bagno, ingresso di servizio, angolo cucina, pranzo-soggiorno-salotto un secondo piccolo cucinino, come riportato nell'allegata planimetria rilevata in fase di sopralluogo; la superficie utile complessiva (calpestabile) è di **mq.139,17** oltre **mq.8,12** di porticato e **mq.27,50** di terrazzo; superficie lorda (commerciale) di **mq.(162,38+8,12+27,50) = mq.198,00**; l'altezza utile è di m.3,02, con un volume totale di mc.(162,38x3,02+0,20) = mc.522,86.

- b) Unità immobiliare riportata al N.C.E.U. del comune di **XXXXXXXXXXXX** (CS) al foglio X, p.lla **XXX**, sub **X**, Via **XXXXXXXXXXXX** snc, piano **S1**, Z.C. 1, Cat. A/3, Cl.2, Cons.6,5 vani, Sup. Cat. mq.XXX, R.C. € **XXX0XX84**, recante l'annotazione “classamento e rendita validati (d.m. 701/94)”, intestato a **XXXXXXXXXXXX** nata a **XXXXXXXXXX** il **XX9XX09/19XX**, C.F. **XXX XXX XXXXX XXXXX**, proprietà per 1000/1000 in regime di separazione dei beni.

L'u.i. che occupa l'intero Piano Seminterrato (PS1) è costituita da cantina, un'ampia tavernetta con caminetto, ripostiglio, bagno, disimpegno, garage, portico con forno e adiacente corte, oltre ad un secondo portico adiacente all'accesso carrabile del garage, come riportato nell'allegata planimetria rilevata in fase di sopralluogo; la **superficie utile complessiva (calpestabile)** è di **mq.129,97**, oltre a **mq.3,77** di intercapedine a tergo del vano scala, **superficie lorda (commerciale)** di **mq.151,52**, oltre a **mq.(26,39+10,54)=mq.36,93** di porticato; l'altezza utile è di m.3,25, con un **volume totale** di mc.(151,52x3,25+0,20) = **mc.522,74**.

Fanno parte dell'u.i. **due piccole pertinenze** ubicate sul lato Nord-Est con destinazione WC e locale magazzino - deposito; la **superficie utile (calpestabile)** di dette pertinenze è di mq.



(4,68+16,42) = mq.21,10; superficie lorda (commerciale) di mq.(5,23+18,72) = mq.23,95; l'altezza utile è di m.2,25, con un volume totale di mc.(23,95x2,45) = mc.58,68.

Sui beni immobili, sottoposti a esecuzione non risultano pubblicati altri atti pregiudizievoli sui beni in oggetto, né sul terreno sul quale sono stati costruiti, ad eccezione di quanto segue:

- Ipoteca volontaria di Euro XXX.XXX,XX (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx virgola zero zero) per 20 anni a favore di "XXXXXXXXXX", con sede a XXXXXXXX, a garanzia del mutuo fondiario di € 68.587,11 concesso alla Sig.ra XXXXXXXXXXXX in forza dell'atto redatto dal Notaio XXXXXXXXXXXX in data XX/XX/20XX rep.XXXXXX, gravante su tutti i beni descritti in premessa e iscritta a carico della stessa mutuataria in data X/XX/20XX ai nn°XXXXXX/XXXXX;
- **Costituzione di fondo patrimoniale** a favore della stessa Sig.ra XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX (nato a XXXXXXXX l'X/XX/19XX), in forza dell'atto redatto dal Notaio XXXXXXXXXXXX in data X/XX/20XX rep. XXXXX trascritto in data X/XX/20XX ai nn°XXXXXX/XXXXX;
- **Pignoramento immobiliare** a favore di "XXXXXXXXXXXXX", gravante su tutti i beni in premessa, notificato alla Sig.ra XXXXXXXXXXXX dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Cosenza in data X/XX/20XX rep. XXXX trascritto in data X/XX/20XX ai nn°XXXXXX/XXXXX.

Il valore di mercato dell'immobile costituito dalle due u.i. e dal terreno circostante considerato come lotto unico:

<i>Lotto n°</i>	<i>Dati catastali</i>	<i>Prezzo base (€)</i>	<i>Valore stimato (€)</i>	<i>Titolo proprietà</i>	<i>Titolarità giuridica</i>
Lotto Unico	Comune di XXXXXXXXX (CS) al foglio X, p.lla XXX, sub X, Via XXXXXXXXXXXX snc, piano S1 , Z.C. 1, Cat. A/3, Cl.2, Cons.6,5 vani, Sup. Cat. mq.XXX, R.C. € XXX,XX	82.214,83	96.723,33	1000/1000	Sig.ra XXXXXXXXXXXX
	Comune di XXXXXXXXX (CS) al foglio X, p.lla XXX, sub X, cat. A/3, Cl.2, via	84.288,07	99.162,43	1000/1000	Sig.ra XXXXXXXXXXXX



	XXXXXXXXXX snc, piano T , Z.C. 2, Cons.6,5 vani, Sup. Cat. mq.XXX, R.C. € XXX,XX				
	Totale lotto unico	€ 166.490,29	€ 195.870,93		

Nell'ipotesi di suddivisione in due lotti distinti e precisamente:

<i>Lotto n°</i>	<i>Dati catastali</i>	<i>Prezzo base (€)</i>	<i>Valore stimato (€)</i>	<i>Titolo proprietà</i>	<i>Titolarità giuridica</i>
Lotto n. 1	Comune di XXXXXXXXXXXXX (CS) al foglio X, p.lla XXX, sub X, Via XXXXXXXX snc, piano S1 , Z.C. 1, Cat. A/3, Cl.2, Cons.6,5 vani, Sup. Cat. mq.XXX, R.C. € XXX,XX	82.214,83	96.723,33	1000/1000	<i>Sig.ra</i> XXXXXXXXXX
	Totale lotto n.1	€ 82.214,83	€ 96.723,33		
Lotto n. 2	Comune di XXXXXXXXXXXXX (CS) al foglio X, p.lla XXX, sub X, cat. A/3, Cl.2, via Mafalda di Savoia snc, piano T , Z.C. 2, Cons.6,5 vani, Sup. Cat. mq.XXX, R.C. € XXX,XX	84.288,07	99.162,43	1000/1000	<i>Sig.ra</i> XXXXXXXXXX
	Totale lotto n.2	€ 84.288,07	€ 99.162,43		

IL CUT

(Ing. Giuseppe Salvo)

