

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELEGATO dott. Giuseppe SICILIA

PROCEDURA N° 62/2023 R.G.E.I.

Promossa da
FINO 2 SECURITISATION SRL
Contro

Consulenza Tecnica d'Ufficio
RELAZIONE (UNICO LOTTO)

Udienza di rinvio: 08.07.2024

Il C.T.U.
ing. Stefania MELI



INDICE

1.	Premessa.	pag. 2
2.	Sopralluogo.	pag. 7
3.	Risposte ai quesiti.	pag. 8
	Quesito n. 1	pag. 8
	Quesito n. 2	pag. 9
	Quesito n. 3	pag. 12
	Quesito n. 4	pag. 13
	Quesito n. 5	pag. 16
	Quesito n. 6	pag. 17
	Quesito n. 7	pag. 19
	Quesito n. 8	pag. 19
	Quesito n. 9	pag. 21
	Quesito n. 10	pag. 24
	Quesito n. 11	pag. 25
	Quesito n. 12	pag. 26
4.	Conclusioni	pag. 27

APPENDICE

A	Verbale di sopralluogo n. 1 del 15.01.2024	pag. 28
A1	Verbale di sopralluogo in prosecuzione n. 2 del 06.08.2024	pag. 31
B	Foto Aerea della zona in cui è sito il fabbricato nel Comune di Casali del Manco (CS)	pag. 36
B1	Documentazione Fotografica Immobile oggetto di stima	pag. 38
C	Rilievo del bene oggetto di stima	pag. 59

ALLEGATI

1	Documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Casali del Manco (CS)	pag. 62
2	Stralci cartografici dal geoportale comunale del comune di Casali del Manco (CS) dell'area su cui insiste il fabbricato oggetto di stima .	pag. 116
3	Documentazione catastale Comune di Casali del Manco (CS)	pag. 128
4	Copia ispezioni ipotecarie	pag. 138
5	Copia certificazione notarile	pag. 142



TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

1. PREMESSA

Il Giudice delegato dell'esecuzione del Tribunale Ordinario di Cosenza, **dott. Giuseppe SICILIA**, nell'udienza di prima comparizione del **11 Dicembre 2023** ha conferito alla sottoscritta Ingegnere **Stefania MELI**, l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura in epigrafe.

Il Giudice ha formulato al C.T.U. i **seguenti quesiti**:

controllo preliminare:

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

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

oppure:

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

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

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

• se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

• se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.



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

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

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

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

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

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

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto, redigendo la perizia secondo lo schema di perizia già in uso presso questo Tribunale con i precedenti G.E.:

- 1) all' identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- 2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.*
- 3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;*



- 4) *ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali obbligazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*
- 5) *ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;*
- 6) *ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;*
- 7) *ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;*
- 8) *a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di*



natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

- 9) a determinare il valore degli immobili pignorati . Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
- 10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale; indicare se il compendio pignorato risulti più proficuamente vendibile come unico lotto o in più lotti separati, e le ragioni per cui giunga a tale valutazione; procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;
- 11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;



Dopo un attento studio del fascicolo d'ufficio, per reperire i dati necessari per espletare il mandato conferitogli, la sottoscritta C.T.U., si è recata presso gli uffici competenti al fine di acquisire la documentazione indispensabile per poter rispondere ai quesiti del GE sopra elencati.

La sottoscritta C.T.U. ha provveduto a verificare la completezza e la corrispondenza dei dati catastali riportati nella relazione notarile redatta dal notaio Dott.ssa Giulia Messina Vitrano notaio in Corleone iscritta al collegio notarile dei distretti riuniti di Palermo e Termini Imerese (**Allegato "5" – Copia certificazione Notarile**).

Tale documentazione risulta completa ed idonea.

Si precisa che, presso il Comune di Casali del Manco (CS) era stato presentato su un lotto di terreno un progetto per la realizzazione di tre villette uguali individuate con le lettere "D", "E" ed "F" (**quest'ultima oggetto di esecuzione immobiliare**).

Il suddetto terreno è stato acquistato con atto di compravendita dalla vedova Celestino a favore dei sig.

Allegato "1" – Documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Casali del Manco (CS).

Per ciascuna villetta è stata rilasciata Concessione Edilizia, ovvero:

- per la villetta "D" in concessione Edilizia n. 168 del 11.05.1985;
- per la villetta "E" in concessione Edilizia n. 169 del 11.05.1985;
- **per la villetta "F" in concessione Edilizia n. 167 del 11.05.1985;**

Le villette risultano realizzate in una posizione diversa rispetto al progetto originario depositato in Comune di Casali del Manco (CS).

Più precisamente, le villette individuate con le lettere "D" ed "E" sono state inserite nella particella di progetto oggi frazionata nelle particelle 291 e 271 e ciascuna villetta ricade all'interno della propria particella e risulta accatastata.

La villetta "F" invece è stata realizzata all'esterno del lotto originario sulla dividente delle particelle attuali 184 e 254 sempre di proprietà non risulta ancora accatastata. (**Allegato "1" – Documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Casali del Manco (CS)**).



2. SOPRALLUOGO

- Alle ore 10.00 del **giorno 15.01.2024**, la C.T.U. fissa il sopralluogo presso l'immobile sito in Casali del Manco (CS) alla località Pedace alla frazione Lorica. Sul posto era presente solo la custode giudiziaria, L'Avv. Emanuela Albo, nominata dal giudice dell'esecuzione. Non è stato possibile accedere all'interno dell'immobile. In allegato Il verbale di sopralluogo (**Appendice "A" - Verbale di sopralluogo del 15/01/2024**).
- Alle ore 10.00 del **giorno 06.08.2024**, la C.T.U. previo accordo telefonico con la custode giudiziaria, L'Avv. Emanuela Albo, nominata dal giudice dell'esecuzione, accetta di eseguire l'accesso forzato presso l'immobile sito in Casali del Manco (CS) alla località Pedace alla frazione Lorica. Sul posto erano presenti oltre alle forze dell'ordine ovvero i carabinieri della stazione del comune di Casali del Manco anche il fabbro individuato dall'Avv. Albo il quale ha aperto la porta finestra sul prospetto laterale dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare consentendo ai presenti l'ingresso all'interno della villetta e alla sottoscritta di effettuare le operazioni di sopralluogo.

La sottoscritta C.T.U. ha provveduto: ad effettuare adeguata documentazione fotografica dell' immobile oggetto di stima (**Appendice "B1" – Documentazione fotografica immobile**), nonché, coadiuvata dal proprio collaboratore, a rilevarlo riportandone le misure su separati fogli (**Appendice "C" – Rilievo bene oggetto di stima**) in allegato al verbale di sopralluogo (**Appendice "A1" - Verbale di sopralluogo in prosecuzione del 06/08/2024**).

Durante le operazioni di sopralluogo si è accertato, che:

- L'immobile è in stato di abbandono;
- L'immobile è libero da persone con la presenza di qualche elemento di arredo (divano,tavolo,armadio e reti da letto).



3. RISPOSTE AI QUESITI

Quesito n. 1: *all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

La C.T.U. ha provveduto ad acquisire per i beni oggetto di stima apposita documentazione presso gli uffici competenti.

Il fabbricato oggetto di stima è univocamente identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Casali del Manco (CS) località Pedace contrada loriccaal:

- Foglio N. 26 Particella N. 380 sub. 1, piano Terra e Primo, Cat. A/3, Classe 2, Consistenza 6,5 vani, con rendita catastale pari a Euro 302,13 (**Allegato "3" – Documentazione catastale Comune di Casali del Manco (CS)**);

Il fabbricato oggetto di stima è libero su tutti i lati con corte esterna di pertinenza.

Si precisa che **NON** è possibile suddividere l'immobile in più lotti.

La villetta oggetto di esecuzione immobiliare, anche se si sviluppa su due livelli collegati da una scala interna con servizi igienici su entrambi i piani non è possibile suddividerla in due appartamenti distinti, in quanto il piano primo sottotetto non presenta i requisiti di altezza minima.

La legge urbanistica della Calabria n. 19 del 2002 riporta all'art. 49 (miglioramenti tecnologici) che:

*“ L'altezza media ponderale di almeno 2,2 m, **ridotta a metri 2,0** per i comuni posti a quota superiore a metri 800 slm, calcolata dividendo il volume della porzione di sottotetto di altezza maggiore a metri 1,5 per la superficie relativa”.*

Per la villetta in esame, realizzata alla località Loricca del Comune di Casali del Manco (CS) ad una quota altimetrica di circa 1200 m slm, **l'altezza media ponderale del piano primo sottotetto è pari ad 1,75 m (= 94,5 mc / 54 mq) << 2,0 m previsti dalla legge urbanistica della Calabria n. 19 del 2002**, quindi il piano primo sottotetto non ha i requisiti per essere considerato abitabile.



Quesito n. 2: ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.

La vendita poiché trattasi di persona fisica non è soggetta ad iva.

**DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI CASALI DEL MANCO ALLA
LOCALITA' PEDACE CONTRADA LORICA (CS)**

- Villetta al piano Terra e Primo, Foglio N. 26 particella N. 380, Sub. 1 -

a) Ubicazione (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno)

L'immobile oggetto di perizia è rappresentato da una Villetta al piano Terra e Primo sottotetto sita nel Comune di Casali del Manco (CS) alla via Località Pedace contrada Lorica.

b) Caratteristiche interne ed esterne

La villetta si innalza per due piani fuori terra e risulta esternamente intonacata **(Appendice "B1" – Documentazione fotografica immobile).**

Presenta struttura in cemento armato.

La villetta con corte esterna di pertinenza ha affacci sui lati Nord, Sud, Est ed Ovest. L'immobile al piano terra è composto dai seguenti vani **(Appendice "C" – Rilievo bene oggetto di stima)**: ingresso e corpo scala che conduce al piano primo sottotetto, cucina, bagno e soggiorno con terrazza, il piano sottotetto invece è composto da: disimpegno, due bagni, quattro camere da letto di cui una con balcone.

Al momento del sopralluogo si presenta in completo stato di abbandono e risulta:

- Ultimato per quanto riguarda il piano terra ad eccezione degli infissi interni;
- Al piano primo sottotetto manca di pavimentazione nelle camere e nel disimpegno e degli infissi interni.
- Risultano predisposti tutti gli impianti ad entrambe i piani;
- Nei vani bagni sono presenti i rivestimenti e i pavimenti con i sanitari **(Appendice "C" – Rilievo bene oggetto di stima).**



c) Superfici calpestabili

La superficie lorda della villa è di circa 74 mq al piano terra e di circa 70 mq al piano Primo. La superficie a terrazzo al piano terra è di circa 27 mq. Altezza netta del piano terra 2,5 m.

La superficie netta della villa è di circa 62 mq al piano terra e di circa 57 mq al piano Primo; La superficie a balcone al piano primo è di circa 4 mq. Altezza media del piano primo sottotetto 1,6 m $(=1,65+2,0+2,1+0,8)/4$.

d) Identificativi catastali

L'immobile oggetto di stima è identificato catastalmente al Foglio N. 26 del Comune di Casali del Manco (CS) Particella N. 380 sub. 1, piano Terra e Primo, Cat. A/3, Classe 2, Consistenza 6,5 vani, con rendita catastale pari a Euro 302,13 (Allegato "3" – Documentazione catastale Comune di Casali del Manco (CS)).

e) Confini

L'immobile con corte esclusiva di proprietà confina a Nord e a Sud con altra proprietà a Est con strada comunale mentre ad Ovest è delimitata da un corso d'acqua.

f) Parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, riscaldamento ecc.)

Nessuna parte in comune.

g) caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici)

La struttura portante del fabbricato è costituita da un telaio in cemento armato.

I solai sono in latero cemento.

Gli infissi interni sono in legno al piano terra ed assenti al piano primo sottotetto;

Gli infissi esterni sono in legno.

I pavimenti sono in piastrelle in gress di color chiaro al piano terra ed assenti al piano primo sottotetto;

Le pareti sono tinteggiate di colori chiari al piano terra

Gli impianti idrico ed elettrico sono del tipo sottotraccia tradizionale.

L'impianto di riscaldamento è presente con corpi scaldanti in ghisa.



h) caratteristiche della zona

L'immobile è collocato nella zona montana e turistica del Comune di Casali del Manco (CS) (**Appendice "B" – Documentazione fotografica aerea del fabbricato**). L'area nella quale è collocato l'immobile, ha vocazione prettamente residenziale ed è distante circa 60 Km dal capoluogo di provincia Cosenza (CS).



Quesito n. 3: *ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;*

Il fabbricato oggetto di pignoramento non è stato costruito anteriormente al 2 settembre 1967.



Quesito n. 4: *ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

Il fabbricato oggetto di pignoramento è stato costruito a seguito della:

- Concessione Edilizia n. 167 del 11.05.1985 per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione in cemento armato;

NON è stato reperito nel fascicolo di progetto del fabbricato il **Certificato di Agibilità** (Allegato "1" – Documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Casali del Manco (CS).

Dal raffronto delle planimetrie reperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casali del Manco (CS) con il rilievo metrico effettuato sull'immobile (**Appendice "C" – Rilievo bene oggetto di stima**) sono state constatate difformità sia architettoniche che strutturali.

- Le falde di copertura sono state costruite ad una quota diversa e con pendenze diverse da quelle di progetto;
- E' stata realizzata una diversa distribuzione degli spazi interni con la costruzione di una scala interna che collega il piano terra con il piano primo sottotetto;
- Sono state constatate variazioni di superfici sia al piano terra che al piano sottotetto;
- Sono state constatate variazioni di volume sia al piano terra che al piano sottotetto;
- Tutti i prospetti presentano delle variazioni con aperture di vani porta e finestre diversi rispetto al progetto autorizzato;
- Il fabbricato risulta collocato sul lotto in una posizione diversa rispetto al progetto autorizzato. **Va quindi eseguito un rilievo con apposita strumentazione**



topografica per accertare la corretta posizione del fabbricato rispetto sia al lotto di proprietà (dalle sovrapposizione delle planimetrie catastali con la foto aerea risulta che il fabbricato oggetto di stima ricade sulla dividente delle particelle 184 e 254) sia ai fabbricati limitrofi (va accertata la distanza di 10 metri che deve esistere tra i fronti di due fabbricati adiacenti);

- **Acquistare il terreno su cui è stato realizzato il fabbricato** (catasto terreni del Comune di Casali del Manco (CS) individuato in catasto al foglio 26 particelle 254 di circa 305 mq in ditta Spina Maria (**Allegato "3" – Documentazione catastale Comune di Casali del Manco (CS)**) per un importo di circa € 10.675,00 (= 305 mq x 35,00 €/mq).

Per regolarizzare questi interventi è necessario presentare al comune di Casali del Manco (CS) un Permesso di Costruire in sanatoria previo deposito di un progetto di adeguamento sismico della struttura.

Queste variazioni strutturali comportano la necessità di eseguire delle prove conoscitive dei materiali degli elementi strutturali in cemento armato come pilastri, travi e fondazioni da fare eseguire e certificare da un laboratorio autorizzato oltre ad approfondimenti geologici del terreno su cui insiste il fabbricato.

Il costo di queste indagini e relazioni geologiche è di circa € 5.000,00.

Per quanto riguarda invece il costo degli eventuali interventi strutturali che potrebbero risultare indispensabili per adeguare la struttura alle norme antisismiche sono determinabili previa verifica sismica della struttura.

Poiché la presente segnalazione riguarda un intervento già realizzato, di cui all'articolo 6, comma 7 del d.P.R. n. 380/2001, è *necessario il pagamento di una sanzione e pertanto si deve allegare alla pratica edilizia a firma di tecnico abilitato la ricevuta di versamento di € 516,00.*

Per quanto riguarda i costi della pratica edilizia al Comune di Casali del Manco(CS):

- *PdC in sanatoria sanzione pecunaria € 516,00;*
- *PdC in sanatoria diritti di segreteria circa € 150,00;*
- *Oneri per costo di costruzione e di urbanizzazione da calcolare alla presentazione della pratica edilizia al Comune.*
- *Compenso tecnico circa € 7.000,00 oltre spese.*

Per quanto riguarda i costi per l'aggiornamento della pratica catastale si deve considerare un importo pari a circa € 4.000,00 oltre spese, da quantizzare al momento dell'invio telematico, per le fasi propedeutiche che seguono:



Perizia giudiziaria di stima dei beni pignorati
Proc. n. 62/2023 R. G. E. I.

- Rilievo con apposito GPS;
- Presentazione del Tipo Mappale;
- Presentazione di scheda DOCFA per la redazione delle planimetrie catastali ed elaborato planimetrico.



Quesito n. 5: *ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;*

Nella procedura esecutiva in oggetto non vi sono terreni oggetto di pignoramento.



Quesito n. 6: *ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;*

Per quanto riguarda l' immobile oggetto di stima è univocamente identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Casali del Manco (CS) località Pedace contrada Loricca al:

- Foglio N. 26 del Comune di Casali del Manco (CS) Particella N. 380 sub. 1, piano Terra e Primo, Cat. A/3, Classe 2, Consistenza 6,5 vani, con rendita catastale pari a Euro 302,13 (Allegato "3" – Documentazione catastale Comune di Casali del Manco (CS)).

A questo riguardo è necessario precisare che:

Dal 2007 è iniziata una campagna di foto-identificazione degli immobili fantasma da parte dell'Agenzia del Territorio, ovvero degli immobili non dichiarati al catasto. Sono state raccolte in speciali elenchi divisi per comune, tutte le particelle di terreno del territorio nazionale sulle quali insistono dei fabbricati non presenti in catasto.

L'Agenzia del Territorio aveva dato tempo ai proprietari di provvedere all'accatastamento spontaneo tramite il proprio tecnico di fiducia fissando il termine al 31 dicembre 2010 prorogato poi al 30 aprile 2011.

Scaduto il termine, l'Agenzia, con i suoi uffici provinciali, si ha eseguito dei sopralluoghi e ha attribuito a ciascun fabbricato una rendita catastale presunta.

Dall'istruttoria catastale risulta che:

con riferimento alla Circolare 7/2011 è già stata attribuita dall'Agenzia del Territorio una rendita presunta.

In particolare tale circostanza si evince (**Allegato "3" – Documentazione catastale Comune di Casali del Manco (CS)**):

- dalla presenza in cartografia del simbolo testuale "<>";
- dalla presenza sulla visura terreni dell'annotazione "*Particella interessata da*



immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del DL 78/2010”;

- dalla presenza sulla visura fabbricati dell'annotazione “*Rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19, comma 10, del DL 78/2010”;*
- dalla presenza nel database planimetrico dell'annotazione “*Planimetria assente per attribuzione di RC presunta”.*

Inoltre sulla visura terreni come risulta dalla annotazione, **è già stato attribuito il nuovo identificativo attribuito dall'Ufficio, il n° 380**, da utilizzare al momento della presentazione del TM.

Pertanto rimane l'obbligo dell'accatastamento secondo le procedure prescritte dall'Agenzia del Territorio tramite la recente circolare n. 7/2011, e l'obbligo del pagamento delle cartelle di pagamento relative a questo primo lavoro da parte del catasto (sopralluogo e attribuzione rendita presunta). Se non si procede occorre considerare il costo per l'accatastamento definitivo d'ufficio sempre da parte dell'Agenzia del Territorio con le procedure ordinarie e con tariffe che non sono sicuramente quelle che può offrire un tecnico locale.

I costi per l'aggiornamento catastale sono stati evidenziati nella risposta al quesito n. 4.



Quesito n. 7: *ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;*

Sulla base della certificazione notarile ventennale dove la parte eseguita risulta proprietaria dell'immobile oggetto di stima, si dichiara che non è possibile suddividere gli immobili in più lotti.

<u>IMMOBILIE SITO NEL COMUNE DI CASALI DEL MANCO (CS)</u>	
<u>LOTTO</u> <u>N. 1</u>	<p>Proprietà per ½ di una Villetta che si sviluppa su due livelli piano Terra e Primo sottotetto sita nel Comune di Casali del Manco (CS) alla Località Pedace contrada Lorica.</p> <p>La villetta con struttura in cemento armato risulta esternamente intonacata e con corte esterna di pertinenza, presenta affacci sui lati Nord, Sud, Est ed Ovest.</p> <p>Al piano terra è composta dai seguenti vani: ingresso e corpo scala che conduce al piano primo sottotetto, cucina, bagno e soggiorno con terrazza, al piano sottotetto invece è composta da: disimpegno, due bagni, quattro camere da letto di cui una con balcone.</p> <p>Al momento del sopralluogo si presenta in completo stato di abbandono, risulta ultimata per quanto riguarda il piano terra dove mancano però gli infissi interni, al piano primo sottotetto invece è mancante di pavimentazione sia nelle camere che nel disimpegno e mancano altresì gli infissi interni. Sono però presenti nei bagni i rivestimenti, la pavimentazioni e i sanitari. Risultano predisposti tutti gli impianti per entrambe i piani.</p> <p>La superficie lorda della villa è di circa 74 mq al piano terra e di circa 70 mq al piano Primo. La superficie a terrazzo al piano terra è di circa 27 mq. Altezza netta 2,5 m.</p> <p>La superficie netta della villa è di circa 62 mq al piano terra e di circa 57 mq al piano Primo; La superficie a balcone al piano primo è di circa 4 mq. Altezza media 1,6 m.</p> <p>Individuato catastalmente nel catasto fabbricato del Comune di Castrolibero (CS) al Foglio N. 26 Particella N. 380 sub. 1, piano Terra e Primo, Cat. A/3, Classe 2, Consistenza 6,5 vani, con rendita catastale pari a Euro 302,13</p>



Quesito n. 8: a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

La sottoscritta C.T.U., in seguito a ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio, unitamente alla certificazione Notarile a firma del notaio Dott.ssa Giulia Messina Vitrano notaio in Corleone iscritta al collegio notarile dei distretti riuniti di Palermo e Termini Imerese, ha rilevato la presenza delle seguenti formalità pregiudizievoli (**Allegato "4" – Copia ispezioni ipotecarie**).

Per il fabbricato al foglio 26 particella 380:

- ISCRIZIONE del 02.02.2022 al Registro Particolare n. 212 al Registro Generale n. 2959 pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VARESE - Repertorio 955 del 11.05.2009 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.
- TRASCRIZIONE del 05.05.2023 al Registro Particolare n. 10851 al Registro Generale n. 14088 pubblico ufficiale UFF.GIUD. TRIBUNALE DI VARESE – Repertorio 1212 del 24.04.2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE– VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Per i terreni al foglio 26 particella 184, 254:

- TRASCRIZIONE del 15.01.1993 al Registro Particolare n. 947 al Registro Generale n. 1058 pubblico ufficiale NOTARO FRANCESCO – Repertorio 75397 del 23.12.1992 ATTO TRA VIVI – DIVISIONE.
- TRASCRIZIONE del 15.01.1993 al Registro Particolare n. 948 al Registro Generale n. 1059 pubblico ufficiale NOTARO FRANCESCO – Repertorio 75397 del 23.12.1992 ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO.
- TRASCRIZIONE del 08.11.2007 al Registro Particolare n. 24943 al Registro Generale n. 39246 pubblico ufficiale PERCIAVALLE ANTONIO – Repertorio 150 del 19.10.2007 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE.



Quesito n. 9: *a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonche' per le eventuali spese condominiali insolute;*

CRITERIO DI STIMA

Per la valutazione dell'immobile:

Si è ritenuto opportuno scegliere il metodo **sintetico – comparativo**, tramite il quale si giunge al valore degli immobili applicando, alla consistenza vendibile, correnti prezzi applicati sul mercato immobiliare dei comuni in cui gli immobili stessi sono ubicati tali prezzi sono riferiti alla compravendita di unità immobiliari assimilabili a quelli in esame per consistenza, ubicazione, caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

La comparazione dei beni oggetti della valutazione è stata effettuata rispetto ad altri beni di caratteristiche simili, assumendo come termine di confronto principale un parametro tecnico o economico quale la superficie, la cui grandezza risulta direttamente proporzionale al valore del bene.

Per la determinazione dei valori di mercato, si è fatto riferimento alle **quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate**, con prezzi unitari attribuiti ad unità immobiliari ricadenti nella stessa zona, con caratteristiche comparabili con le unità oggetto di stima.



VALUTAZIONE IMMOBILE**LOTTO N. 1**

Villetta sita nel Comune di Casali del Manco (CS) alla Località Pedace in contrada Lorica al piano Terra e Primo sottotetto in catasto al Foglio N. 26 particella N. 380, Sub. 1.

Calcolo della superficie commerciale equivalente totale, considerando ai fini della valutazione economica, i balconi e i terrazzi, come pertinenze esclusive dei vani principali viene determinata secondo il seguente prospetto:

PORZIONE IMMOBILIARE / DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE LORDA REALE (MQ)	COEFFICIENTE RIDUTTIVO	SUPERFICIE COMMERCIALE EQUIVALENTE (MQ)
Superficie piano Terra	74	1.00	74,0
Superficie terrazzo fino a 25 mq	25	0.30	7,5
Eccedenza terrazzo fino a 2 mq (27- 25 =2 mq)	2	0.10	0,2
Superficie piano Primo	70	1.00	70,0
Superficie balcone fino a 25 mq	4	0.30	1,2
Corte esterna fino a 74 mq	74	0.10	7,4
Eccedenza corte esterna fino a 655 mq (((420+305)- 74)=655) mq)	655	0.02	13,1
Superficie commerciale equivalente totale (mq)			173,4

Nella quale i coefficienti riduttivi e le superfici commerciali equivalenti determinate di conseguenza, sono stati desunti dal *D.P.R. n. 138 del 23.03.1998*.

Probabile valore di mercato dell'immobile, considerato quanto già sopra detto e la specifica posizione dell'immobile (che conferisce allo stesso una sufficiente commerciabilità) nonché date le particolari caratteristiche già descritte prima dall'indagine effettuata, su immobili simili nella zona in questione si è rilevato che i **prezzi unitari di mercato** risultano essere variabili nel seguente intervallo di valori.



P. U. MIN (€/MQ)	P. U. MEDIO (€/MQ)	P. U. MAX (€/MQ)
540,00	630,00	720,00

Assumendo, pertanto in via cautelativa, in quanto è necessario regolarizzare l'immobile, il valore minimo, e considerando la superficie commerciale equivalente totale prima definita, per l'immobile in oggetto si ha:

$$\begin{aligned} \text{sup. comm. equiv. (mq)} \times \text{p. u. minimo (€/mq)} &= \\ &= 173,40 \text{ (mq)} \times 540,00 \text{ (€/mq)} = \text{€ } 93.636,00 \end{aligned}$$

VALORE DELLA QUOTA PIGNORATA

PROPRIETA' (1/2) = **€ 46.818,00**

Effettuando sulla quota del l'abbattimento forfetario pari al 15 % del valore stimato dell'immobile 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.

Il valore finale del bene al netto delle suddette correzione e decurtazioni è: € 39.795,30

In cifra tonda:

LOTTO N. 1 = € 40.000,00



Perizia giudiziaria di stima dei beni pignorati
Proc. n. 62/2023 R. G. E. I.

Quesito n. 10: a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale; indicare se il compendio pignorato risulti più proficuamente vendibile come unico lotto o in più lotti separati, e le ragioni per cui giunga a tale valutazione; procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

LOTTO	VALORE	SUPERFICIE (LORDA)	CONFINI
LOTTO 1	€ 40.000,00	Mq circa 74 mq al piano terra e di circa 70 mq al piano Primo sottotetto	confina su tutti i lati con corte esclusiva di proprietà



Quesito n. 11: *ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato; indicare se il bene/beni oggetto di pignoramento sia/siano liberi o occupati. E in quest'ultimo caso se risultino occupati da terzi (in caso affermativo se in virtù di titolo e quale e se opponibile al pignoramento) o dal debitore. Individui e precisi, specie in quest'ultimo caso, se a occupare l'immobile vi siano soggetti particolarmente sensibili, come ad esempio minori, disabili, anziani. Rilevi tali circostanze anche nel proprio verbale di sopralluogo. Tutto ciò al fine di consentire al custode, se nominato, e in ogni caso al Giudice dell'Esecuzione, gli opportuni provvedimenti in ordine alla liberazione del bene.*

- L'immobile è in stato di abbandono;
- L'immobile è libero da persone con la presenza di qualche elemento di arredo (divano,tavolo,armadio e reti da letto);
- L'immobile non è soggetto a vincoli storico-artistico o di altro tipo;
- L'area su cui è stato edificato l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare ricade in zona soggetta a vincolo idrogeologico forestale, vincolo del parco nazionale della sila e vincolo beni culturali e paesaggistici come riportato sul Piano Strutturale Comunale del comune di Casali del Manco e consultabile sul Geoportale comunale.



Quesito n. 12: *ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*

Il bene pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.



4. CONCLUSIONI

Il sottoscritto C.T.U., avendo eseguito le operazioni di:

- ❖ Effettuazione di visure e ricerche presso gli uffici competenti,
- ❖ Risposta ai singoli punti dei quesiti posti;
- ❖ Stima del valore.

Ritenendo di avere espletato in ogni sua parte il mandato conferitogli, e nel ringraziare la S.V.I per la fiducia accordatami, rassegna la presente relazione completa di allegati.

Cosenza lì 10.09.2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. Stefania MELI



APPENDICE

“A”

Verbale di sopralluogo n. 1 del 15/01/2024



Tribunale Ordinario di Caserta
Esecuzione immobiliare n. 62/2023
Promossa da
Fino 2 SECURISATION SRL (creditore proc.)
Contro
(debitore esecutato)
Giudice delegato dott. Giuseppe Sciccia
Verbale di Sopralluogo.

Stefano Meli

Oliviero

L'anno 2024 il giorno quindici del mese di gennaio, le sottoscritte ing. Stefanie Meli, nominata consulente tecnico all'ufficio per la procedura in oggetto alle ore 10,20 n'è recate, unitamente al proprio collaboratore ing. Andrea Sijimanchi, nel comune di Casoli del Matese (CS) alla località Peolice alla frontiera dorica per dare inizio alle operazioni di consulenza tecnica all'ufficio. Sul posto non presenti:

- L'Avv. Emanuela Albo in qualità di custode giudiziario nominata dal Giudice;
- Sul posto non n'è presentato il debitore esecutato.

A questo punto il ctu coordinato dal

pag 1/2

propria collaborazione, effettiva documentazione fotografica estesa dell'immobile e alla ore 10,15 non potendo portare a termine le operazioni di sopralluogo e rinvio rinvio le operazioni suddette a data da stabilirsi.

Stefano Meli
Carmelo Spina

pag 2/2



APPENDICE

“A1”

**Verbale di sopralluogo in prosecuzione n. 2 del
06/08/2024**



<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">Stefania Meli Dante</p>	<p>Tribunale Ordinario di Caserta Esecuzione Immobiliare n. 62/2023 Promossa da</p>
	<p>FINO2 SECURITY SATION SRL (Creditore proc.) Contro (debitore esentato) Giudice delegato Dott. Giuseppe Sicilia</p>
<p>pg 1/2</p>	<p>Verbale di Sopralluogo in prosecuzione Successivamente agli M. 06 Agosto 2024 alle ore 10:00 nel Comune di Caserta del Mares (CS) alla Locanda Rocce alla frazione dorica in prosecuzione del verbale di sopralluogo del 15.01.2024 la sottoscritta CTU previa contatto telefonico con la custode giudiziaria dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, la dot. ssa avv. Emanuela Albo, con la quale venire concordato e questo giorno le operazioni di rilievo del fabbricato oggetto di stima, la sottoscritta CTU Stefania Meli nominata CTU per la prosecuzione in oggetto unitamente al proprio collaboratore</p>



Ug. Anche Sijmerdi da inizio alle
opzioni di consulenza tecnica.
La sottorile è un inze il sopralluogo
rilevando preliminarmente le caratteristiche
e di finiture del fabbricato oggetto di
stima. All'interno della villetta la
sottorile è un coadiuvata dall'ug.
Sijmerdi visiona ciascun vano
provvedendo al rilievo degli stessi
come da piantine ripartite su
separati fogli. Rilievo lo stato di
manutenzione dell'immobile provveduto
altresì ad effettuare adeguata
documentazione fotografica, la villetta
si presenta in stato di abbandono.
Completate le opzioni di sopralluogo
e rilievo della villetta la sottorile
è un visione di valutare gli
elementi raccolti in separate scale.

Stefano Meli
Ceduffini

pag 2/2



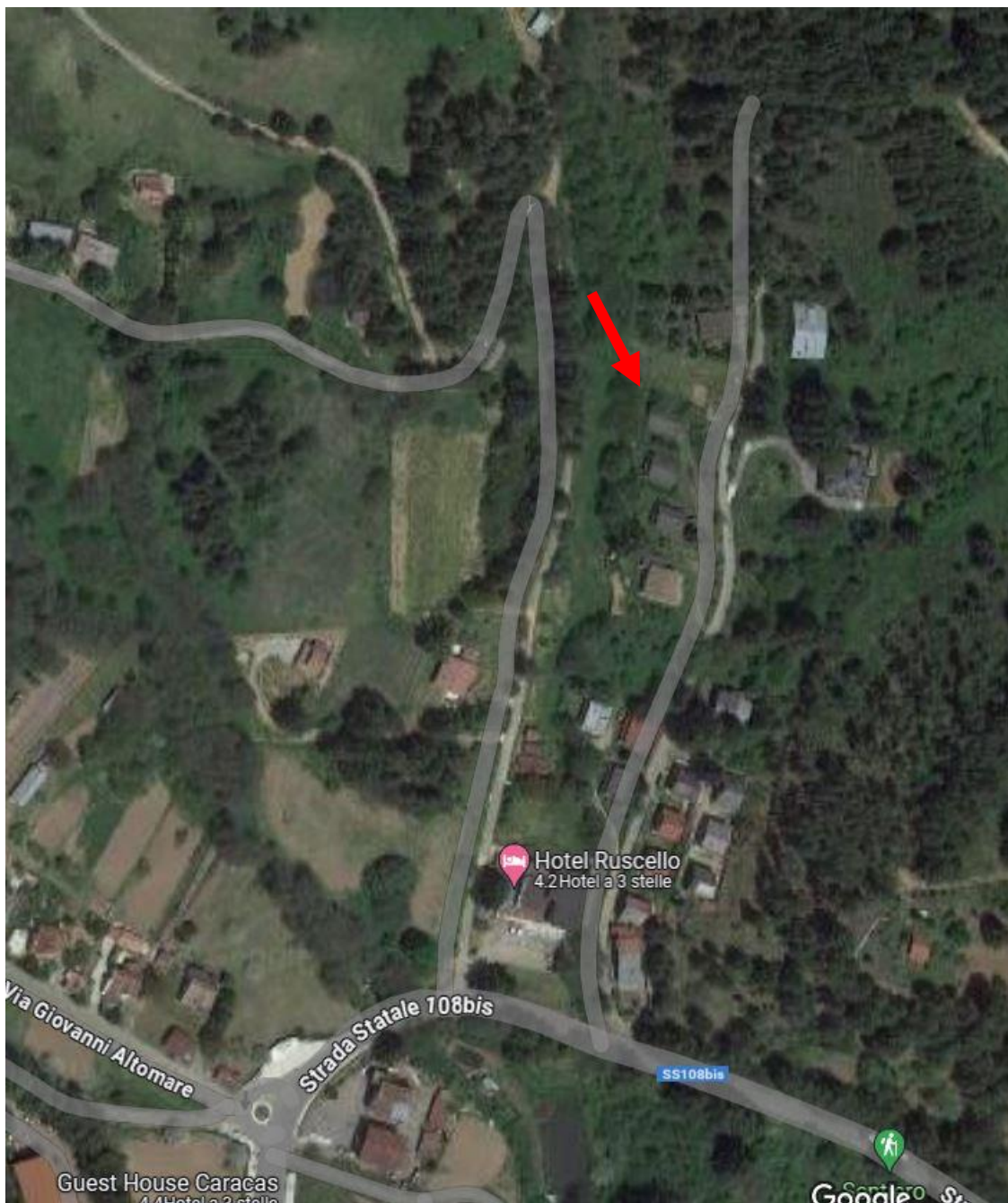
APPENDICE

“B”

**Foto Area della zona in cui è sito il Fabbricato
- Casali del Manco (CS) località Pedace c.da
Lorica-**



Perizia giudiziaria di stima dei beni pignorati
Proc. n. 62/2023 R. G. E. I.



APPENDICE

“B1”

**Documentazione fotografica degli immobili oggetto di
pignoramento**





Foto N.1: Prospetto fabbricato Nord.



Foto N.2: Prospetto fabbricato Sud con spazio esterno di pertinenza.





Foto N.3: Prospetto fabbricato Est con spazio esterno di pertinenza.





Foto N.4: Prospetto fabbricato Ovest.





Foto N.5: Ingresso,disimpegno e corpo scala.





Foto N.6: Cucina.





Foto N.7: Cucina.





Foto N.8: Bagno.





Foto N.9: Bagno.



Perizia giudiziaria di stima dei beni pignorati
Proc. n. 62/2023 R. G. E. I.



Foto NN.10,11: Soggiorno.





Foto N.12: Scala.





Foto N.13: Disimpegno.





Foto N.14: Camera 1 con balcone.





Foto N.15: Camera 1 con balcone.





Foto N.16: balcone.



Perizia giudiziaria di stima dei beni pignorati
Proc. n. 62/2023 R. G. E. I.



Foto NN.17,18: Camera 2.





Foto N.19: Bagno 2.





Foto N.20 : Camera 3.





Foto N. 21: Camera 3.





Foto N.22: Bagno 3.



Foto N.23: Particolare pavimentazione Bagno 3 e disimpegno.



Perizia giudiziaria di stima dei beni pignorati
Proc. n. 62/2023 R. G. E. I.



Foto NN.24,25: Camera 4.



APPENDICE

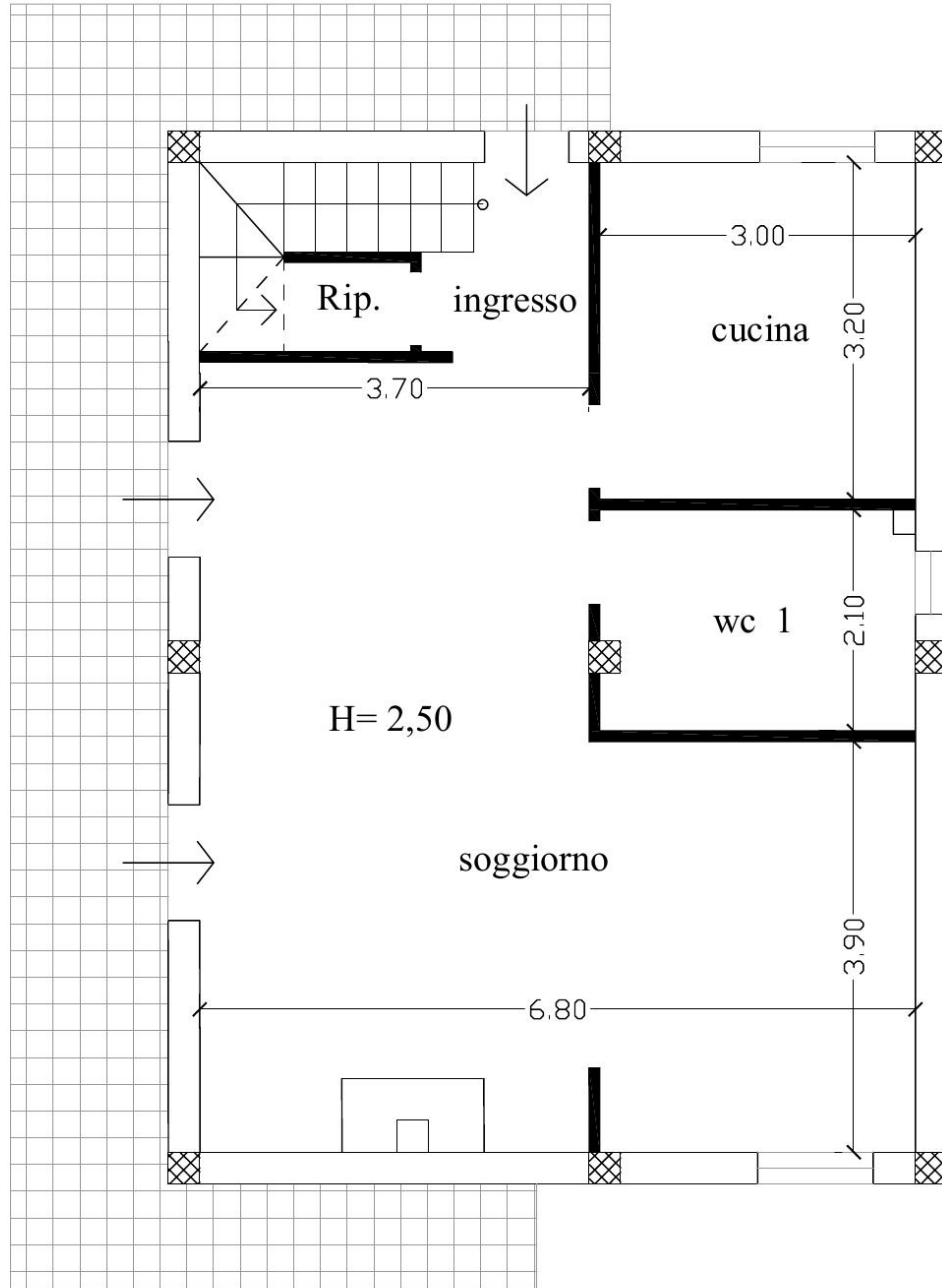
“C”

Rilievo dei beni oggetto di stima

in scala 1:100;

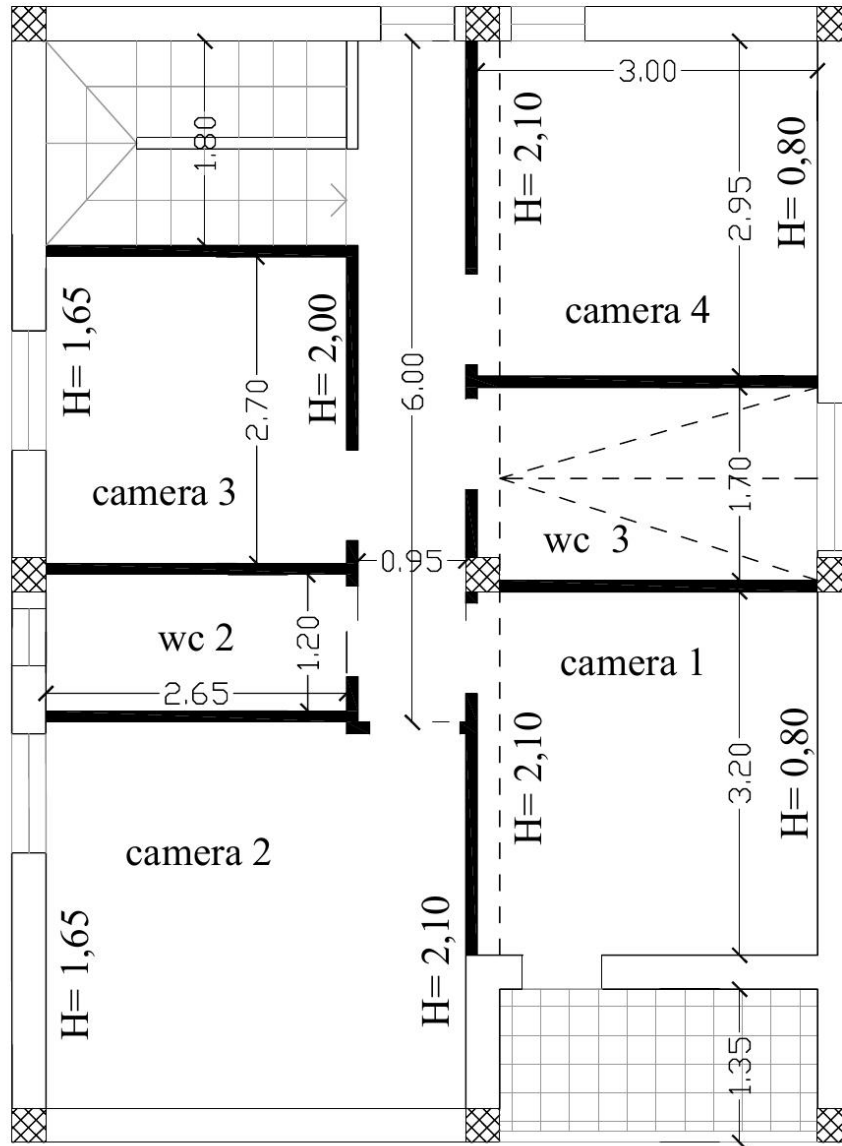
- **Pianta Piano Terra (Foglio 26 P.IIa N. 380 Sub. 1)**
- **Pianta Piano Primo (Foglio 26 P.IIa N. 380 Sub. 1)**





PIANTA PIANO TERRA





PIANTA PIANO PRIMO SOTTOTETTO

Hmedia= 1,60

