

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N° 11/2023 R.ES.
SIRIO NPL S.R.L./XXX

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PERIZIA ESTIMATIVA

Relazione

Casali del Manco, 23 ottobre 2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
ing. Ornella Beatrice Longo

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA – SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE
N° 11/2023 R.Es.
SIRIO NPL S.R.L./XXX

PERIZIA ESTIMATIVA

Il Sig. Giudice Dott.ssa Mariarosaria Savaglio, il giorno 4 luglio 2023, nominava C.T.U., per il procedimento di esecuzione immobiliare 11/2023, la sottoscritta ing. Ornella Beatrice Longo, residente alla Via Fiano n°29, località Casole Bruzio, Casali del Manco (Cs), con Studio Tecnico al suddetto indirizzo, tel. 0984/432513. In data 05.07.2023 la sottoscritta faceva pervenire l'accettazione dell'incarico ed il relativo giuramento mediante atto depositato telematicamente su PCT.

Inoltre, come da Decreto, il Sig. Giudice:

1. Liquida, sin d'ora, in favore dell'esperto, acconto di euro 500,00, oltre accessori, ponendone il pagamento a carico del creditore procedente o surrogante;
2. Dispone che il nominato esperto provveda alla redazione di relazione di stima in conformità a quanto disposto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c., rispondendo ai quesiti contenuti nel verbale di giuramento dinanzi al cancelliere;
3. Fissa, per l'audizione del/i debitore/i, delle altre parti, degli eventuali comproprietari e dei creditori aventi un diritto di prelazione risultante dai pubblici registri e non intervenuti, al fine di determinare le modalità di vendita del/i bene/i pignorato/i, l'udienza del 04/07/2023 ore 10:10;
4. Dispone che il perito depositi la relazione di stima almeno 45 giorni prima dell'udienza e ne invii copia alle parti al momento del deposito;
5. Concede termine a tutte le parti sino a 15 giorni prima della udienza per l'invio di note ed osservazioni alla relazione di stima a mezzo posta o posta elettronica;
6. Autorizza le parti a depositare in cancelleria prima dell'udienza e, comunque, fino all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, nel termine sopra indicato, ad inviare le predette note al perito;
7. Avvisa il/i debitore/i che prima che sia fissata la vendita dell'immobile è sua/loro facoltà proporre, a pena di decadenza, istanza di conversione del pignoramento, ex art. 495 c.p.c., al fine di evitare la vendita stessa, con possibilità di pagamento dilazionato sino ad un massimo di 48 mesi; l'istanza, a pena di inammissibilità dovrà essere accompagnata dal versamento di una somma non inferiore ad un sesto dell'importo del credito per cui è stato eseguito il pignoramento e dei crediti dei creditori intervenuti;
8. Avvisa, altresì, il/i debitore/i che, con l'ordinanza di vendita, potrà altresì essere nominato, ex art. 559 c.p.c., un custode giudiziario dell'immobile; che, anche prima dell'emanazione dell'ordinanza di vendita, si disporrà la nomina di un custode ove si ostacoli, in qualunque modo, il regolare espletamento della procedura esecutiva;
9. Avvisa i comproprietari che, se il bene pignorato non è divisibile in natura, è loro facoltà proporre l'acquisto della quota indivisa dell'immobile di proprietà del debitore esecutato; che,

- nel caso in cui non intendessero esercitare tale facoltà, potrà procedersi alla vendita del medesimo nella sua interezza, ai sensi dell'art. 600 c.p.c., fatto salvo il loro diritto a percepire una proporzionale parte del prezzo all'esito dell'espletamento della vendita stessa;
10. Onera il creditore procedente di provvedere alla notificazione del presente provvedimento ai comproprietari, ai creditori iscritti non intervenuti e al/ai debitore/i nelle forme ordinarie entro dieci giorni prima dell'udienza di determinazione delle modalità di vendita, con espresso avvertimento che in mancanza non potrà procedersi alla vendita.
11. **Essendo stato notificato il pignoramento successivamente al 15.12.2018, rammenta al procedente (e ai creditori eventualmente già intervenuti) che salvo quanto disposto dagli articoli 565 e 566, non oltre trenta giorni prima dell'udienza, devono depositare un atto, sottoscritto personalmente dal creditore e previamente notificato al debitore esecutato, nel quale è indicato l'ammontare del residuo credito per cui si procede, comprensivo degli interessi maturati, del criterio di calcolo di quelli in corso di maturazione e delle spese sostenute fino all'udienza. In difetto, agli effetti della liquidazione della somma di cui al primo comma dell'articolo 495 c.p.c., il credito resterà definitivamente fissato nell'importo indicato nell'atto di precetto o di intervento, maggiorato dei soli interessi al tasso legale e delle spese successive.**
12. Formula all'esperto i seguenti

QUESITI:

1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'articolo 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alle trascrizioni del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inadeguati (in particolare, controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato – riscontrando, in ipotesi di acquisto per successione ereditaria la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto – e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). Ove il tecnico ravvisi l'incompletezza della documentazione ipocatastale in atti: a) se l'incompletezza constatata riguardi tutti i beni pignorati, l'esperto informerà immediatamente il giudice dell'esecuzione, interrompendo ogni attività fino a nuova disposizione di quest'ultimo; b) se l'incompletezza constatata riguardi solo alcuni dei beni pignorati, l'esperto informerà comunque immediatamente il giudice dell'esecuzione, ma procederà frattanto alla redazione della perizia con riferimento ai residui beni per cui la documentazione sia valida e completa (dando atto in perizia della trasmissione degli atti al giudice con riferimento ai beni non stimati, per cui sia stata ravvisata l'incompletezza della documentazione ipocatastale);

- 2) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale); qualora risultino altre procedure esecutive gravanti sul medesimo l'esperto ne verificherà lo stato in cancelleria, riferendo immediatamente al giudice dell'esecuzione qualora le predette procedure esecutive non siano estinte;
- 3) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca e depositi, in ogni caso, aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;
- 4) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;
- 5) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erranei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 6) rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione redazione delle planimetrie o per l'accatastamento;
- 7) indichi la destinazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 8) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata

o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero 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. I costi di sanatoria dovranno essere computati – previa detrazione – nella determinazione del prezzo di vendita. Ove l'esperto ravvisi la non sanabilità/condonabilità degli immobili pignorati (o di taluni di essi): a) specificherà se l'insanabilità riguardi l'intero immobile o parte di esso; b) in caso di abusività parziale indicherà i costi per la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi, detraendoli dal prezzo di stima;

9) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo in quest'ultimo caso, alla loro formazione; il frazionamento di singoli cespiti ai fini della formazione di più lotti sarà possibile solo ove consenta una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione. In presenza delle predette condizioni, l'esperto provvederà alla redazione del frazionamento e all'identificazione dei nuovi confini dei beni frazionati, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

10) dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile o meno in natura, e a quali condizioni. A questo punto: a) Nel caso si tratti di quota indivisa, l'esperto fornirà la valutazione tanto dell'intero, quanto della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise; b) in caso di divisibilità in natura, l'esperto indicherà i costi per un eventuale frazionamento, a cui provvederà solo in caso di autorizzazione del giudice dell'esecuzione all'esito di udienza ex art. 569 c.p.c. (posto che la divisione in natura, ai sensi dell'art. 600 cpc, postula la richiesta del creditore pignorante ovvero dei comproprietari). Ove riceva la predetta autorizzazione, l'esperto provvederà alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro;

11) accerti se l'immobile è libero o occupato, indicando compiutamente le generalità delle persone che eventualmente occupano il bene, il rapporto con l'esecutato e il titolo dell'occupazione; a questo punto, acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia o meno data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva, l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In ogni caso l'esperto determinerà il valore locativo del bene, esprimendo una valutazione di congruità sul canone pattuito in eventuali contratti di locazione opponibili alla procedura;

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

13) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

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

14) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso, l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute.

Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, nonché di quelle per eventuali costi di sanatoria/demolizione, come da quesito 8.

15) **riporti in apposito foglio “riassuntivo” a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell’ordinanza di vendita:** - la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base; - per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento; - se il lotto è pignorato solo *pro quota* la consistenza della quota ed il suo prezzo base.

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

Si dispone, inoltre, che l’esperto:

1) riferisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti e redigendo per ciascun bene oggetto del pignoramento l’elaborato;

2) depositi, **almeno quarantacinque giorni prima dell’udienza** fissata per l’emissione dell’ordinanza di vendita ai sensi dell’articolo 569 cod. proc. civ., il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati e del predetto foglio riassuntivo, esclusivamente mediante deposito su PCT (contenente relazione scritta, foglio “riassuntivo” in formato Microsoft word, oltre tutti gli allegati, **nonché** relazione destinata alla pubblicazione su internet con oscuramento dei nominativi dei soggetti a qualsiasi titolo coinvolti nelle operazioni di stima). La relazione, in particolare, va presentata su supporto informatico in formato testo (o Word per Windows) e in formato “pdf” (Adobe Acrobat) o equivalente. È indispensabile che **anche le fotografie** siano fornite in formato digitale. All’interno della cd “busta telematica” che sarà depositata dall’esperto, l’atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy nonché l’ulteriore documentazione acquisita nell’espletamento dell’incarico, nonché quella indicata come necessaria nei quesiti posti in sede di conferimento dell’incarico. Dovrà altresì essere allegato in formato .rtf o word.zip un foglio riassuntivo con la descrizione, il prezzo di stima e gli identificativi catastali dei beni periziati, da utilizzarsi poi nella predisposizione dell’ordinanza di vendita.

3) invii **nello stesso termine**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti; la relazione va inviata al debitore, anche **se non costituito (in tale ultima ipotesi va effettuato per posta ordinaria all’indirizzo di residenza in atti)**, ed al custode eventualmente nominato, assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della suddetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

- 4) entro 5 giorni prima dell'udienza depositi nota di chiarimento in caso di osservazioni delle parti all'elaborato o nota in cui dia conto che nessuna osservazione gli è pervenuta;
- 5) nel caso in cui pervengano osservazioni intervenga all'udienza fissata ex art.569 cod. proc. civ. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere al giudice eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
- 6) alleghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) (tali allegati dovranno risultare anche nella copia "informatica");
- 7) alleghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale di accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita (tali allegati dovranno risultare anche nella copia "informatica");
- 8) segnali tempestivamente al giudice dell'esecuzione (o al custode diverso dal debitore se già nominato) ogni ostacolo all'accesso;

Si rammenta che l'esperto è autorizzato:

- al ritiro di copia degli atti del fascicolo d'ufficio;
- all'uso di mezzo proprio con esonero della P.A. da ogni responsabilità;
- ad accedere a pubblici uffici onde prendere visione ed estrarre copia, con anticipazione delle spese, di atti e documenti ivi depositati. Ove necessario l'esperto farà presente agli uffici pubblici che non sono a lui opponibili le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza agendo lo stesso per motivi di giustizia e su ordine del Giudice;
- a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato;
- ad avvalersi, senza necessità di ulteriore autorizzazione, della forza pubblica e, ove necessario di un fabbro, in ipotesi di comportamento ostruzionistico della parte esecutata (ivi compresa l'assenza del debitore al sopralluogo), onde poter procedere all'accesso agli immobili pignorati ed alle relative operazioni di rilevazione ed accertamento. In casi del genere, l'esperto dovrà previamente compulsare la forza pubblica competente per territorio e, ottenuta da questa l'indicazione della data di disponibilità, preannunciare l'accesso al debitore o a qualunque occupante dei beni da stimare con idonea comunicazione scritta e preavviso di almeno dieci giorni, in analogia con quanto disposto dall'art. 608 c.p.c., ma accedendo poi sui luoghi senza bisogno del ministero dell'ufficiale giudiziario.

Il consulente **non è, invece, autorizzato ad avvalersi di collaboratori** a spese della procedura: a tal fine deve farne specifica e motivata richiesta al giudice, che autorizzerà ove ne ravvisi la necessità concreta. Solo qualora il consulente sia autorizzato ad avvalersi di

collaboratori il compenso di questi ultimi sarà riconosciuto quale spesa al momento della liquidazione del compenso.

All'esperto, in forza del provvedimento di nomina, è attribuito un acconto di euro 500,00 posto a carico del creditore procedente, in mancanza di diversa specificazione contenuta nel decreto di nomina.

Il provvedimento di liquidazione costituisce di per sé titolo esecutivo e consente all'esperto di porlo in esecuzione direttamente contro il creditore. Ove, comunque, il procedente non dovesse provvedere al pagamento, il consulente farà immediata istanza al giudice, che assegnerà alla parte onerata termine perentorio per il pagamento dovuto, decorso inutilmente il quale sarà fissata udienza per l'estinzione del processo ai sensi dell'art. 630 c.p.c.;

Si rammenta, altresì, all'esperto che il sopralluogo dell'immobile è indispensabile e che l'omissione di tale adempimento renderà inutilizzabile la relazione e sarà valutata dal Tribunale ai fini dell'affidamento di ulteriori incarichi. La mancata risposta ad uno solo dei quesiti, senza giustificato motivo, non consentirà la liquidazione, poiché si riterrà non espletato l'incarico con conseguente invito formale al completamento o con revoca dell'incarico.

Giusto il novellato disposto dell'art. 161 ter disp att cpc, all'esito del deposito della relazione il ctu presenterà la richiesta di liquidazione dell'acconto sull'onorario pari al 50% del valore di stima nonché (per intero) la richiesta di rimborso delle spese avvalendosi a tal fine del modello excel pubblicato sul sito del tribunale di Cosenza (www.tribunaledicosenza.it) nel box dedicato alle procedure esecutive – moduli per i professionisti (file denominato "istanza liquidazione ctu estimo – Goggiamani"). La liquidazione della restante parte dell'onorario avverrà a seguito della vendita.

- In punto di liquidazione del compenso si precisa, su disposizione del giudice:
 - a) Che i compensi saranno liquidati secondo i criteri di cui agli artt. 12 e 13 della Tabella allegata al D.M. GIUST. 30 maggio 2002: i predetti criteri, per espressa previsione dell'art. 29 del medesimo testo normativo, "sono comprensivi della relazione sui risultati dell'incarico espletato, della partecipazione alle udienze e di ogni altra attività concernente i quesiti";
 - b) Il consulente, pertanto, potrà richiedere la liquidazione a vacanza (e cioè sulla base del tempo impiegato) solo per le attività NON ricomprese nel campo di applicazione degli artt. 12 e 13 DM 30 maggio 2002, che dovranno essere specificatamente indicate nell'istanza di liquidazione con indicazione obiettiva del tempo occorso per l'espletamento (una vacanza equivale a due ore di tempo e non possono essere riconosciute più di quattro vacanze al giorno (art. 4 l. 319/1980);
 - c) Rispetto all'attività di stima in senso stretto in favore del consulente, ai sensi dell'art. 161 disp att c.p.c. potrà essere riconosciuto prima della vendita degli immobili pignorati solo un acconto sull'onorario spettante ex art. 13 DM 30 maggio 2002, quantificato sulla base del valore di stima: poiché, tuttavia, il saldo dovrà essere liquidato sulla base del prezzo di vendita,

fisiologicamente, di regola, di molto inferiore al prezzo di stima, esso sarà liquidato sulla base del prezzo di vendita quantificato dal CTU (al netto, cioè, di abbattimenti forfettari e detrazione dei costi per regolarizzazioni urbanistiche e catastali), onde evitare che al CTU sia riconosciuto un acconto maggiore del compenso che gli spetterà all'esito della vendita;

d) Il saldo spettante per l'attività di stima sarà, in ogni caso, liquidato al momento della vendita dell'immobile stimato e sarà posto a carico del creditore precedente, che la indicherà come spesa privilegiata ex art. 2770 c.c. ai fini della predisposizione del piano di riparto da parte del delegato: in caso di estinzione prima della vendita, il saldo sarà quantificato sul prezzo dell'ultima vendita infruttuosa o, in mancanza, sul prezzo di stima, come sopra indicato;

e) Nel caso di stima di più immobili, coerentemente agli insegnamenti della Suprema Corte di Cassazione (cfr. Cass.Civ.5608/2001; 7632/2006), l'onorario di cui all'art. 13 DM 30 maggio 2002 verrà calcolato nel modo che segue:

– Nel caso di pignoramento di più immobili aventi caratteristiche uguali o analoghe, per definire le quali il consulente debba effettuare operazioni meramente ripetitive, l'importo stimato cui commisurare l'onorario coinciderà con quello derivante dalla valutazione cumulativa dell'intero compendio;

– In presenza di una pluralità di immobili tra loro differenti l'importo da assumere quale riferimento sarà quello corrispondente ad ogni singola valutazione di un bene o di un insieme di beni aventi autonome connotazioni, purché contenuto nel limite del massimo scaglione di euro 516.456,00.

f) le spese di cui il consulente domanda la rifusione dovranno essere adeguatamente documentate ai fini del rimborso;

g) quanto al rimborso chilometrico, esso sarà riconosciuto in presenza di spostamenti avvenuti in Comuni distanti almeno dieci chilometri da quello in cui si trova lo studio del professionista, per il numero di accessi congruo in relazione all'entità del bene (che dovranno, in ogni caso, essere documentati da appositi verbali di sopralluogo) ed alla complessità delle operazioni. Le spese chilometriche, in particolare, dovranno essere comprovate mediante la produzione di certificato attestante la distanza chilometrica tra il luogo di ubicazione dello studio e quello (o quelli) ove sono ubicati gli immobili da periziare e di autocertificazione che dia conto delle date in cui per espletare l'incarico peritale è stato impiegato l'autoveicolo stesso. In presenza di tali presupposti, il rimborso chilometrico sarà quantificato secondo la formula $0,4 \times$ numero di chilometri percorsi, come da modello di istanza di liquidazione disponibile sul sito internet del Tribunale.

RELAZIONE di PERIZIA

Sopralluogo n.1

In data 25.07.2023, di concerto ed alla presenza della custode, Avv. Adele Bedini, veniva svolto il Sopralluogo n°1, dopo averne dato regolare comunicazione alle Parti (Allegato n.1). In tale data la scrivente CTU si recava nel Comune di Rovito, alla contrada Travale, 15, e alla presenza della già citata custode, nonché dell'esecutata, signora XXX, precedentemente identificata dall'Avv. Bedini, si procedeva a visionare, fotografare (Allegato n.9 - Foto da n.1 a n.22) e rilevare metricamente l'immobile (Allegato n.11), riportato in catasto al foglio 5, particella 253, sub 1 (Piano Terra), sub 2 (Piano Terra, Piano Primo, Piano secondo/soffitta), sub 3 (Corte comune).

Nel corso del sopralluogo si è constatato che all'interno dell'appartamento posto al piano primo, vive la signora YYY, comproprietaria al 50% dell'immobile, insieme alla propria famiglia composta dal marito, dal figlio e dalla madre, signora disabile ed allettata. Come verbalizzato, viste le alte temperature del periodo (37°C), si preferiva rimandare al 12 settembre 2023, ore 17:30, il prosieguo delle operazioni peritali, al fine di visionare i restanti immobili. Del tutto si redigeva opportuno Verbale (Allegato n.2).

Sopralluogo n.2.

In data 12 settembre 2023, alle ore 17:30 la scrivente si recava nuovamente nel Comune di Rovito, alla contrada Travale, in prosecuzione delle operazioni peritali avviate nel primo sopralluogo; nel corso della seconda visita venivano visionati i restanti immobili rientranti nel pignoramento. Nello specifico si visionavano, fotografavano e rilevavano metricamente i seguenti fabbricati tutti identificati al foglio 5. In particolare:

1. Fabbricato identificato dalla particella 254, sub 1, categoria C/2 (Allegato n.9: Foto n.23 – n.24 – n.25 – n.26; Allegato n.11; Allegato n.5; Allegato n.6).
2. Fabbricato identificato dalla particella 256 sub 1, categoria C/6 (Allegato n.9: Foto n.27 – n.28 – n.29 – n.30; Allegato n.11; Allegato n.5; Allegato n.6).
3. Fabbricato identificato dalla particella 257, sub 1, categoria C/2. (Allegato n.9: Foto n.31 – n.32 – n.33 – n. 34; Allegato n.11; Allegato n.5; Allegato n.6).
4. Infine veniva visionato e fotografato l'immobile identificato dalla particella 260, sub 1, categoria F/2; trattasi di rudere, di cui attualmente esistono soltanto le mura perimetrali e le stesse mura risultano poco visibili nelle fotografie, in quanto completamente ricoperte da folta vegetazione (Allegato n.9: Foto n.35 – n.36; Allegato n. 5; Allegato n.6).

Del tutto si redigeva opportuno Verbale (Allegato n.3 – Verbale di Sopralluogo n.2).

QUESITO 1

È stata verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. Risulta agli atti la "Certificazione Notarile", redatta dal dott.ssa Giulia Messina Vitrano, notaio in Corleone (PA) ed iscritta al Collegio dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese.

All'esecutata XXX, nata [REDACTED], C.F. XXX, YYY, nata [REDACTED]. YYY la quota pari a ½ ciascuna, entrambe quale bene personale, degli immobili oggetto di pignoramento, è pervenuta per atto di compravendita del 16/10/1990 Numero di repertorio 107457/25776 Notaio DOTT. LEUCIO GISONNA Sede Rende (CS), trascritto il 29/10/1990 ai nn. 234443/235159 da potere di ZZZ nato [REDACTED]

È stata altresì controllata dalla scrivente CTU la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutata:

TRASCRIZIONE A FAVORE del 29.10.1990 RP 235159 RG 23443, reperita dal ctu (Allegato n.4).

QUESITO 2

Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli sulla base dei documenti in atti:

- ISCRIZIONE NN.10592/1672 del 17/04/2009 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 01/02/2006 Numero di repertorio 130 emesso da TRIBUNALE Sede COSENZA
A favore di BANCA CARIME S.P.A. Sede COSENZA C.F. 13336590156 (Domicilio ipotecario eletto VIALE CRATI SNC 87100 COSENZA)
Contro XXX Nata [REDACTED] (CS) C.F. XXX capitale € 11.412,69 Totale € 19.000,00.
Grava su Rovito Foglio 5 Particella 1 Particella 17 Particella18 Particella19 Particella 2 Particella 20 Particella 21 Particella 82. Celico Foglio 36 Particella 246 sub 9, Particella 246 sub 12.
- TRASCRIZIONE NN.8685/7356 del 29/03/2012 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 13/02/2012 Numero di repertorio 235 emesso da TRIBUNALE Sede COSENZA
A favore di BANCA CARIME S.P.A. Sede COSENZA C.F. 13336590156
contro XXX Na [REDACTED] C.F. XXX
Grava su Rovito Foglio 5 Particella 1 Particella 17 Particella 18 Particella 19 Particella 2 Particella 20 Particella 21 Particella 82, Celico Foglio 36 Particella 246 sub 9, Particella 246 sub 12.

- TRASCRIZIONE NN. 5569/4554 del 22/02/2023 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 18/01/2023 Numero di repertorio 4079 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI COSENZA Sede OSENZA.
A favore di SIRIO NPL S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV) C.F. 05122460263 (Richiedente: SIRIO NPL S.R.L. VIA V. ALFIERI N.1 CONEGLIANO),
contro XXX Nat [REDACTED] (CS) C.F. XXX
Grava su Rovito Foglio 5 Particella 253 sub. 1 Particella 253 sub. 2 Particella 253 sub. 3 Particella 254 sub. 1 Particella 256 sub. 1 Particella 257 sub. 1 Particella 260 sub. 1.

QUESITO 3

Sono state acquisite le mappe censuarie e le visure per immobile e per soggetto degli immobili pignorati (Allegato n.5).

Sono state acquisite, altresì, le visure ipotecarie per immobile e per soggetto, in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico (Allegato n.8).

Da accurato controllo incrociato delle ispezioni ipotecarie non è emersa alcuna discrasia.

QUESITO 4

Gli immobili pignorati consistono in cinque fabbricati siti nel Comune di Rovito (CS), alla contrada Travale, identificati catastalmente al foglio 5 (Allegati n.5; n.10). Nello specifico si ha:

- Immobile N.1 - Fabbricato sito nel Comune di Rovito alla contrada Travale, Piano Terra, Piano Primo, Piano Secondo (soffitta), identificato in catasto al foglio 5 particella 253 sub 1 – sub 2 – sub 3 (corte):
 - sub 1, categoria A/4, classe 1, consistenza 3 vani, totale superficie 69 m², totale escluse aree scoperte 62 m², rendita € 105,36. Indirizzo: Contrada Travale, snc, Piano T.
 - sub 2, categoria A/4, classe 1, consistenza 5,5 vani, totale superficie 143 m², totale escluse aree scoperte 135 m², rendita € 193,15. Indirizzo: contrada Travale, 15, Piano T-1-2.
 - sub 3, categoria bene comune non censibile – partita speciale A (corte)
- Immobile N.2 - Fabbricato sito nel Comune di Rovito alla contrada Travale, snc, Piano Terra, identificato in catasto al foglio 5 particella 254 sub 1, categoria C/2, classe U, consistenza 41 m², totale superficie 71 m², rendita € 127,05.
- Immobile N.3 - Fabbricato sito nel Comune di Rovito alla contrada Travale, snc, Piano Terra, identificato in catasto al foglio 5 particella 256 sub 1, categoria C/6, classe U, consistenza 49 m², totale superficie 78 m², rendita € 169,55.

- Immobile N.4 - Fabbricato sito nel Comune di Rovito alla contrada Travale, snc, Piano Terra, identificato in catasto al foglio 5 particella 257 sub 1, categoria C/2, classe U, consistenza 25 m², totale superficie 50 m², rendita € 77,47.
- Immobile N.5 - Fabbricato sito nel Comune di Rovito alla contrada Travale, snc, Piano Terra, identificato in catasto al foglio 5 particella 260 sub 1, categoria F/2.

Si mette in evidenza che tutti gli immobili pignorati non hanno accesso alla pubblica via e sono circondati da terreni appartenenti all'esecutata, ma non oggetto di pignoramento (Allegato n.5).

Caratteristiche della zona:

Gli immobili oggetto di pignoramento ricadono nella zona extraurbana/rurale del Comune di Rovito (CS), ad essi si giunge dalla SP 229 attraverso la stradina comunale Motta Milito. La struttura urbanistica esistente è caratterizzata, prevalentemente, dall'edilizia residenziale con fabbricati di tipo economico ed ex fabbricati rurali. La zona di interesse è distante circa 16 chilometri dallo svincolo Cosenza Sud dell'Autostrada A2 – Autostrada del Mediterraneo; 12,5 km circa dalla Stazione Ferroviaria di Cosenza; 78 km circa dall'Aeroporto di Lamezia Terme (CZ). La zona non è servita dal trasporto pubblico, essa dista circa 2 chilometri dal centro urbanizzato del Comune di Rovito, dove si trovano scuole primarie e scuole secondarie di primo grado, supermercati, farmacia, ufficio postale, negozi di vendita a dettaglio di articoli di vario genere, teatro comunale, edifici di culto.

Descrizione dell'Immobile N.1

Il fabbricato sito nel Comune di Rovito (CS) alla contrada Travale, individuato dalla particella 253 sub 1, sub 2, sub 3 (corte), è un'abitazione di categoria A/4 (abitazione di tipo popolare), realizzato con struttura portante in muratura, solai in travi di ferro a doppia T e tavelloni. Confina con la particella 252, più precisamente, è circondato dalla particella 252, che di fatto lo rende un immobile intercluso, come sopra scritto.

È così riportato in catasto fabbricati: foglio 5 particella 253:

- sub 1 categoria A/4, classe 1, consistenza 3 vani, totale superficie 69 m², totale escluse aree scoperte 62 m², rendita € 105,36. Indirizzo: Contrada Travale, snc, Piano T
- sub 2 categoria A/4, classe 1, consistenza 5,5 vani, totale superficie 143 m², totale escluse aree scoperte 135 m², rendita € 193,15. Indirizzo: contrada Travale, 15, Piano T-1-2
- sub 3 categoria bene comune non censibile – partita speciale A (corte).

Di seguito la descrizione del fabbricato:

- il sub 1, occupa parte del Piano Terra, ed è costituito da portico, cucina, bagno, disimpegno e camera da letto (Allegato n.11; Allegato n.6; Allegato n.9: Foto da n.1 a n.8). Esso si presenta in uno stato di manutenzione e conservazione mediocre: ha pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimentazione in graniglia di marmo in cucina,

letto e disimpegno, pavimenti e rivestimenti in ceramica nel bagno, porte interne in legno tamburato, finestre con scuri in legno e dotate di inferriata di protezione esterna. Il portone d'ingresso è in metallo e vetro; infine, il portico antistante all'ingresso, è costituito da una struttura in legno e manto di copertura in coppi. Nel locale cucina trova posto un camino. La superficie calpestabile è pari a 48,23 m²;

- il sub 2, occupa la restante parte del Piano Terra, il Piano Primo ed il Piano Secondo (soffitta). Esso è costituito al Piano Terra da una cantina, una legnaia e dal vano scala (Allegato n.11; Allegato n.6; Allegato n.9: Foto n.1 – n.9 – n.10 – n.11), al Piano Primo da cucina, due camere da letto, ripostiglio, bagno, disimpegno, terrazzo scoperto con accesso dalla cucina (Allegato n.11; Allegato n.6; Allegato n.9: Foto da n.12 a n.22), al Piano Secondo da una soffitta non abitabile, altezza minima 0,00 m, come si evince anche dall'esterno, altezza massima 2,50 m, misura quest'ultima non rilevata dalla scrivente, ma ripresa dalla planimetria catastale, in quanto l'accesso alla soffitta non è stato eseguito per mancanza della scala di collegamento con il piano sottostante (l'accesso alla soffitta avviene unicamente da una finestra, Allegato n.9: Foto n.17). L'accesso al Piano Primo avviene tramite la scala interna. I locali destinati a cantina e legnaia hanno propri accessi indipendenti, realizzati in metallo.

Il sub 2 si presenta in mediocre stato di manutenzione e conservazione: mostra pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimentazione in graniglia di marmo in tutti gli ambienti, ad eccezione del bagno che ha pavimenti e rivestimenti in ceramica; va precisato che sulla pavimentazione di una delle camere da letto è stato sovrapposto pavimento in linoleum effetto legno. Anche la pavimentazione del terrazzo scoperto è in graniglia di marmo, mentre la scala è rifinita in marmo. Porte interne in legno tamburato, finestre in legno e dotate di persiane. Portone d'ingresso in legno. La superficie calpestabile interna è pari a 147,65 m², quella del terrazzo è pari a 32,55 m². La soffitta, non visionata, in quanto accessibile esclusivamente da una finestra, presenta, come da planimetria catastale, una superficie calpestabile pari a 29,95 m², per altezza superiore a 1,50 m (Allegato n.11; Allegato n.6; Allegato n.9: Foto n.1 e da n.9 a n.22).

Il fabbricato è provvisto di impianto idrico, elettrico, telefonico; detti impianti sono privi delle prescritte certificazioni degli stessi alla regola d'arte. Le pareti esterne dell'immobile risultano intonacate e tinteggiate. Si evidenzia che il fabbricato non è allacciato alla rete fognaria comunale, ma è dotato di fossa biologica (pozzo nero). La copertura è a due falde con struttura in legno e manto di copertura in tegole; la corte esclusiva del fabbricato, identificata dal sub 3, misura 286,00 m². La superficie calpestabile dell'immobile è pari a 258,38 m².

Per ogni ulteriore dettaglio relativo alla distribuzione interna si rinvia al disegno delle piante eseguite dalla scrivente sulla scorta del rilievo metrico effettuato nel corso del sopralluogo (Allegato n.11).

Descrizione dell'Immobile N.2

Il fabbricato sito nel Comune di Rovito (CS) alla contrada Travale, individuato dalla particella 254 sub 1, è un locale deposito, categoria C/2. Confina con la particella 252, più precisamente, è circondato dalla particella 252, che di fatto lo rende un immobile intercluso, come precedentemente scritto.

È così riportato in catasto fabbricati: foglio 5 particella 254 sub 1 categoria C/2, classe U, consistenza 41 m², totale superficie 71 m², rendita € 127,05. Indirizzo: Contrada Travale, snc, Piano T.

L'immobile, sito al Piano Terra, è un locale deposito, categoria C/2, realizzato con struttura portante in muratura di blocchi di cemento, solaio di copertura piana (Allegato n.9: Foto da n.23 a n.26). È formato da due magazzini, un wc, un forno ad uso domestico e una corte di 170 m². Entrambi i magazzini sono dotati di propri accessi costituiti da portoni in metallo. Le finestre sono anch'esse in metallo. Le pareti interne sono intonacate, la pavimentazione è costituita dal massetto di cemento. L'immobile è dotato di impianto idrico ed elettrico, privi delle prescritte certificazioni degli stessi alla regola d'arte. Le pareti esterne non prive di intonaco. La superficie calpestabile interna è pari a 41,10 m², Lo stato di conservazione del locale deposito risulta scadente.

Per ogni ulteriore dettaglio relativo alla distribuzione interna si rinvia al disegno della pianta eseguita dalla scrivente sulla scorta del rilievo metrico effettuato nel corso del sopralluogo (Allegato n.11).

Descrizione dell'Immobile N.3

Il fabbricato sito nel Comune di Rovito (CS) alla contrada Travale, individuato dalla particella 256 sub 1, è una stalla, categoria C/6. Confina con la particella 255, più precisamente, è circondato dalla particella 255, che di fatto lo rende un immobile intercluso, come già scritto.

È così riportato in catasto fabbricati: foglio 5 particella 256 sub 1 categoria C/6, classe U, consistenza 49 m², totale superficie 78 m², rendita € 169,55. Indirizzo: Contrada Travale, snc, Piano T.

L'immobile, sito al Piano Terra, è una stalla, categoria C/6, realizzato con struttura portante in muratura, privo di pavimenti, finestre in legno e metallo, porta d'ingresso in metallo, la copertura è a due falde con struttura portante in legno e manto di copertura in coppi. Le pareti, interne ed esterne, risultano intonacate (Allegato n.9: Foto da n.27 a n.30). L'immobile è privo

di qualsiasi impianto. È dotato di corte che misura 177,00 m². La superficie calpestabile interna è pari a 47,90 m². Lo stato di conservazione dell'immobile risulta pessimo.

Per ogni ulteriore dettaglio relativo alla distribuzione interna si rinvia al disegno della pianta eseguita dalla scrivente sulla scorta del rilievo metrico effettuato nel corso del sopralluogo (Allegato n.11).

Descrizione dell'Immobile N.4

Il fabbricato sito nel Comune di Rovito (CS) alla contrada Travale, individuato dalla particella 257 sub 1, è un locale deposito, categoria C/2. Confina con la particella 255, più precisamente, è circondato dalla particella 255, che di fatto lo rende un immobile intercluso, come precedentemente scritto.

È così riportato in catasto fabbricati: foglio 5 particella 257 sub 1 categoria C/2, classe U, consistenza 25 m², totale superficie 50 m², rendita € 77,47. Indirizzo: Contrada Travale, snc, Piano T.

L'immobile, sito al Piano Terra, è un locale deposito, categoria C/2, realizzato con struttura portante in muratura, finestre in legno fortemente ammalorate, portone d'ingresso in metallo. Le pareti interne sono intonacate, la pavimentazione è costituita dal massetto di cemento. Le pareti esterne sono intonacate. La superficie calpestabile interna è pari a 24,15 m². L'immobile non è dotato di alcun impianto. Esso è dotato di corte che misura 145 m². Lo stato di conservazione del locale deposito risulta pessimo (Allegato n.9: Foto da n.31 a n.34).

Per ogni ulteriore dettaglio relativo alla distribuzione interna si rinvia al disegno della pianta eseguita dalla scrivente sulla scorta del rilievo metrico effettuato nel corso del sopralluogo (Allegato n.11).

Descrizione dell'Immobile N.5

L'immobile sito nel Comune di Rovito (CS) alla contrada Travale, individuato dalla particella 260 sub 1, è un rudere di categoria F/2. Confina con la particella 18, più precisamente, è circondato dalla particella 18, che di fatto lo rende un immobile intercluso, come già scritto.

È così riportato in catasto fabbricati: foglio 5 particella 260 sub 1, categoria F/2. Indirizzo: Contrada Travale, snc, Piano T.

L'immobile, sito al Piano Terra, è all'attualità un rudere, privo di copertura. Restano solo parti delle mura perimetrali che risultano coperte dalla vegetazione. L'area di sedime, sommata all'area della corte ad essa annessa, dà come risultato una superficie pari a 100,00 m² (Allegato n.9: Foto n.35 e n.36).

QUESITO 5

Esiste conformità tra la descrizione attuale dei beni (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento.

QUESITO 6

La sottoscritta CTU ha acquisito, presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Cosenza – Servizi Catastali, le planimetrie catastali degli immobili in oggetto, che risultano conformi allo stato di fatto (Allegati n.6; n.11).

QUESITO 7

Utilizzazione prevista dallo Strumento Urbanistico del Comune di Rovito (CS).

La particella 253 (superficie censuaria complessiva 446 m²) ricade in "TDU Borghi Rurali" e la particella 254 (superficie censuaria complessiva 230 m²) ricade per 228 m² in "TDU Borghi Rurali" e per 2 m² in viabilità. La particella 256 (superficie censuaria complessiva 246 m²) e la 257 (superficie censuaria complessiva 180 m²) ricadono in Area Agricola E1. La particella 260 (superficie censuaria complessiva 100 m²) ricade in Area Agricola E4.

Nei TDU Borghi Rurali sono consentite le seguenti categorie di intervento: manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia semplice, ristrutturazione edilizia (con incremento volumetrico del 20%), ristrutturazione edilizia con miglioramento efficienza energetica (con incremento volumetrico del 35%), demolizione e ricostruzione (con incremento volumetrico del 35%), demolizione e ricostruzione con completamento (con incremento volumetrico). L'Area Agricola E1 è caratterizzata da produzioni agricole e forestali tipiche, vocazionali e specializzate. Il PSA si attua per intervento diretto nel rispetto dei parametri urbanistici che verranno successivamente riportati. L'Area Agricola E4, boscata o da rimboschire, è caratterizzata da aree pressoché inedificate su cui esiste una copertura forestale superiore al 10% e che hanno una superficie minima superiore a 0,5 ha. Nelle suddette aree agricole si applicano i seguenti indici e parametri:

- Lotto minimo: 10.000 m²
- Indice di edificabilità: 0,013 m³/m²
- Distanza dai confini: 10,00 m
- Distanza dai fabbricati di altra proprietà: 20,00 m
- Distanza dalle strade: Codice della Strada, di cui al DPR 16/12/1992 n. 495, e al relativo "Regolamento di esecuzione e di attuazione"
- Altezza massima dei fabbricati: 7,50 m
- Superficie coperta: 4%

(Allegato n.12).

QUESITO 8

Premesso che:

I fabbricati identificati in catasto al foglio 5 particelle 256 - 257 - 260, benché privi di alcun titolo edilizio, risultando presenti sulle mappe d'impianto del catasto, rispettivamente, con il n. 21, n.19 e n.5, sono da considerarsi legittimi, in quanto la costruzione degli stessi è sicuramente avvenuta in epoca antecedente persino alla Legge Urbanistica n.1150/42, il tutto veniva evidenziato anche dal responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Rovito (CS) nella propria nota del 12/09/2023, Prot. 6892/7636 (Allegato n.14) in risposta alla richiesta della scrivente del 9/08/2023 (Allegato n.13); a tal proposito si veda anche l'Allegato n. 7, visure catastali storiche delle particelle che hanno generato le attuali particelle pignorate. Per quanto riguarda invece l'immobile identificato catastalmente con la particella 253, esso è dotato di Licenza Edilizia n.33 del 27/07/1964, in ditta Scarcello Francesco (Allegato n.14), ma lo stesso presenta degli abusi edilizi, consistenti in aumento della volumetria edificata, e costruzione di un portico al Piano Terra. Si precisa che per la ricerca dell'intestatario del titolo abilitativo, la scrivente CTU ha dovuto eseguire delle indagini presso l'Archivio Notarile di Cosenza in data 7/08/2023, acquisendo l'atto di compravendita (Allegato n.15). L'immobile non è dotato di Dichiarazione di Agibilità.

Infine, l'immobile identificato in catasto con la particella 254 è privo di titolo abilitativo, dunque abusivo. Esso non è dotato di Dichiarazione di Agibilità.

Ciò premesso:

la scrivente CTU, in data 22/09/2023 faceva richiesta, a mezzo Pec, all'Ufficio Tecnico del Comune di Rovito (CS), per sapere se gli abusi riscontrati relativamente ai due immobili di cui sopra fossero sanabili, ed in caso di risposta affermativa, si chiedeva di quantizzare i costi per ottenere la sanatoria (Allegato n.16). Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, nella nota del 29/09/2023, Prot. 8113/8177 (Allegato n.17), così si esprimeva: *"In riferimento alla richiesta sulla sanabilità degli immobili acquisita al protocollo dell'Ente con il n.8113 del 27/09/2023 relativamente all'immobile censito in catasto al foglio di mappa 5 particella 253 sub 1-2-3 si attesta quanto segue: l'immobile, come già evidenziato con precedente nota prot.7639/2023 risulta in archivio con titolo edilizio (licenza) n. 33 del 27/07/1964 in ditta Scarcello Francesco, per come riscontrato dagli elaborati allegati alla richiesta di cui sopra lo stesso risulta difforme per la realizzazione dell'ampliamento del piano terra e per la realizzazione sempre al piano terra di un portico; dalla disamina della sopra citata documentazione, gli abusi segnalati, che saranno successivamente oggetto di specifica ordinanza, risultano sanabili in particolare l'ampliamento del piano terra è inquadrabile nella tipologia descritta dall'articolo 34 comma 2 del DPR 380 2001 e s.m.i. ...Con un costo presunto per la sola parte sanzatoria pari ad € 34.224,00 determinata su una superficie dell'abuso pari a (12,40 x 6,00) per un costo di produzione di € 240/mq; mentre per il portico realizzato senza titolo la sanatoria è inquadrabile*

nel dettato dell'art. 36 comma 1 e 2 del citato DPR 380/2001 e s.m.i. ... Con un costo presunto per la sola parte sanzonatoria pari a € 403,00 determinata su una superficie dell'abuso pari a mq 24 (4,00x6,00) per un contributo di costruzione di € 14,00/mq calcolato come superficie non residenziale. Per l'immobile identificato catastalmente con il n. 254 sub 1 del foglio di mappa 5, anch'esso può essere sanabile se ricorrono i presupposti del citato articolo 36 del DPR 380/2001 e s.m.i. Con un costo presunto per la sola parte sanzonatoria pari a € 975,00 determinata su una superficie dell'abuso pari a mq 58,00 per un contributo di costruzione di € 14,00/mq calcolato come superficie non residenziale".

Ai costi calcolati dall'Ente vanno aggiunti ancora gli oneri di urbanizzazione per ciascun abuso ed i diritti di segreteria, pari ad € 200,00, per ciascuna delle tre pratiche da presentare al Comune di Rovito (CS), al fine di ottenere i titoli edilizi in sanatoria.

Di seguito si calcolano gli oneri di urbanizzazione, con oneri unitari di urbanizzazione pari a 1,30 €/m³:

- Oneri di urbanizzazione per l'immobile identificato con la particella 253, per sanare l'aumento di volumetria edificata: (12,40 m x 6,00 m) x 2,90 m x 1,30 €/m³ = € 280,49;
- Oneri di urbanizzazione per l'immobile identificato con la particella 253, per sanare la costruzione del portico: (4,00 m x 6,00 m) x 3,00 m x 1,30 €/m³ = € 93,60;
- Oneri di urbanizzazione per l'immobile identificato con la particella 254, per sanarne la costruzione: [(7,30 m x 7,30 m) + (2,20 x 2,15 m)] x 3,05 m x 1,30 €/m³ = € 230,05.

➤ Il totale dei costi fino ad ora calcolati per sanare gli abusi edilizi relativamente alla particella 253 è pari a: (€ 34.224,00 + € 403,00 + € 280,49 + € 93,60 + € 200,00 x 2) = € 35.401,09. All'importo calcolato vanno aggiunte le spese tecniche pari a circa € 700,00 per un totale di € 36.101,09 ed in cifra tonda € 36.101,00.

➤ Il totale dei costi fino ad ora calcolati per sanare gli abusi edilizi relativamente alla particella 254 è pari a: (€ 975,00 + € 230,05 + € 200,00) = € 1.405,05. All'importo calcolato vanno aggiunte le spese tecniche pari a circa € 700,00, per un totale di € 2.105,05 ed in cifra tonda € 2.105,00.

I costi sin qui calcolati sono quelli per sanare gli abusi edilizi, dal punto di vista urbanistico; per quanto riguarda la verifica sismica, si può stimare per il fabbricato identificato catastalmente dalla particella 253 un costo onnicomprensivo (prove di laboratorio sui materiali, spese tecniche, ecc.) di € 7.000,00 e per l'immobile identificato dalla particella 254 un costo onnicomprensivo di € 3.500,00. Il costo di eventuali lavori necessari per l'adeguamento sismico non sono al momento facilmente quantizzabili.

Ricapitolando:

- i **costi per sanare gli abusi edilizi** relativamente al fabbricato identificato in catasto al foglio 5 **particella 253** sub 1 – sub 2 – sub 3 assommano ad **€ 43.101,00**;

- i **costi per sanare gli abusi edilizi** relativamente al fabbricato identificato in catasto al foglio 5 particella 254 sub 1 assommano ad **€ 5.605,00**.

QUESITO 9

Gli immobili oggetto di pignoramento sono vendibili in N.5 lotti.

Lotto N.1:

Fabbricato sito nel Comune di Rovito (CS) alla contrada Travale.

È così riportato in catasto fabbricati: foglio 5 particella 253:

- sub 1 categoria A/4, classe 1, consistenza 3 vani, totale superficie 69 m², totale escluse aree scoperte 62 m², rendita € 105,36. Indirizzo: Contrada Travale, snc, Piano T
- sub 2 categoria A/4, classe 1, consistenza 5,5 vani, totale superficie 143 m², totale escluse aree scoperte 135 m², rendita € 193,15. Indirizzo: contrada Travale, 15, Piano T-1-2
- sub 3 categoria bene comune non censibile – partita speciale A (corte).

Lotto N.2:

Fabbricato sito nel Comune di Rovito (CS) alla contrada Travale.

È così riportato in catasto fabbricati: foglio 5 particella 254 sub 1 categoria C/2, classe U, consistenza 41 m², totale superficie 71 m², rendita € 127,05. Indirizzo: Contrada Travale, snc, Piano T.

Lotto N.3:

Fabbricato sito nel Comune di Rovito (CS) alla contrada Travale.

È così riportato in catasto fabbricati: foglio 5 particella 256 sub 1 categoria C/6, classe U, consistenza 49 m², totale superficie 78 m², rendita € 169,55. Indirizzo: Contrada Travale, snc, Piano T.

Lotto N.4:

Fabbricato sito nel Comune di Rovito (CS) alla contrada Travale.

È così riportato in catasto fabbricati: foglio 5 particella 257 sub 1 categoria C/2, classe U, consistenza 25 m², totale superficie 50 m², rendita € 77,47. Indirizzo: Contrada Travale, snc, Piano T.

Lotto N.5:

Fabbricato sito nel Comune di Rovito (CS) alla contrada Travale.

È così riportato in catasto fabbricati: foglio 5 particella 260 sub 1, categoria F/2. Indirizzo: Contrada Travale, snc, Piano T.

QUESITO 10

Gli immobili sono pignorati per la quota del 50%. Ciascuno dei cinque immobili non è comodamente divisibile. Tenuto conto del valore dell'intero, calcolato nella risposta al Quesito N.14, si andrà ora a dettagliare, per ciascun immobile, sia il valore dell'intero sia della quota pignorata:

- **Prezzo Base del LOTTO N.1**

Fabbricato sito nel Comune di Rovito (CS) alla contrada Travale, riportato in catasto al foglio 5 particella 253: sub 1 categoria A/4, classe 1, consistenza 3 vani, totale superficie 69 m², totale escluse aree scoperte 62 m², rendita € 105,36. Indirizzo: Contrada Travale, snc, Piano T; sub 2 categoria A/4, classe 1, consistenza 5,5 vani, totale superficie 143 m², totale escluse aree scoperte 135 m², rendita € 193,15. Indirizzo: contrada Travale, 15, Piano T-1-2; sub 3 categoria bene comune non censibile – partita speciale A (corte).

Valore commerciale dell'intero: € 40.170,00.

Calcolo del valore commerciale della quota del 50%.

Il 50% di € 40.170,00 è pari ad € 20.085,00, per tener conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise, si procede ad un abbattimento del prezzo del 25%, per cui si ha che il valore commerciale della quota del 50% è pari a $(€ 20.085,00 \times 0,75) = € 15.063,75$ ed in cifra tonda € 15.064,00.

Valore commerciale della quota del 50%: € 15.064,00.

- **Prezzo Base del LOTTO N.2**

Fabbricato sito nel Comune di Rovito (CS) alla contrada Travale, riportato in catasto al foglio 5 particella 254 sub 1 categoria C/2, classe U, consistenza 41 m², totale superficie 71 m², rendita € 127,05. Indirizzo: Contrada Travale, snc, Piano T.

Valore commerciale dell'intero € 8.623,00

Calcolo del valore commerciale della quota del 50%.

Il 50% di € 8.623,00 è pari ad € 4.311,50, per tener conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise, si procede ad un abbattimento del prezzo del 25%, per cui si ha che il valore commerciale della quota del 50% è pari a $(€ 4.311,50 \times 0,75) = € 3.233,63$ ed in cifra tonda € 3.234,00.

Valore commerciale della quota del 50%: € 3.234,00.

- **Prezzo Base del LOTTO N.3**

Fabbricato sito nel Comune di Rovito (CS) alla contrada Travale, riportato in catasto al foglio 5 particella 256 sub 1 categoria C/6, classe U, consistenza 49 m², totale superficie 78 m², rendita € 169,55. Indirizzo: Contrada Travale, snc, Piano T.

Valore commerciale dell'intero € 7.761,00.

Calcolo del valore commerciale della quota del 50%.

Il 50% di € 7.761,00 è pari ad € 3.880,50, per tener conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise, si procede ad un abbattimento del prezzo del 25%, per cui si ha che il valore commerciale della quota del 50% è pari a $(€ 3.880,50 \times 0,75) = € 2.910,40$ ed in cifra tonda € 2.910,00.

Valore commerciale della quota del 50%: € 2.910,00.

• **Prezzo Base del LOTTO N.4**

Fabbricato sito nel Comune di Rovito (CS) alla contrada Travale, riportato in catasto al foglio 5 particella 257 sub 1 categoria C/2, classe U, consistenza 25 m², totale superficie 50 m², rendita € 77,47. Indirizzo: Contrada Travale, snc, Piano T.

Valore commerciale dell'intero € 8.925,00.

Calcolo del valore commerciale della quota del 50%.

Il 50% di € 8.925,00 è pari ad € 4.462,50, per tener conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise, si procede ad un abbattimento del prezzo del 25%, per cui si ha che il valore commerciale della quota del 50% è pari a $(€ 4.462,50 \times 0,75) = € 3.346,90$ ed in cifra tonda € 3.347,00.

Valore commerciale della quota del 50%: € 3.347,00.

• **Prezzo Base del LOTTO N.5**

Fabbricato sito nel Comune di Rovito (CS) alla contrada Travale, riportato in catasto al foglio 5 particella 260 sub 1, categoria F/2. Indirizzo: Contrada Travale, snc, Piano T.

Valore commerciale dell'intero € 850,00.

Calcolo del valore commerciale della quota del 50%.

Il 50% di € 850,00 è pari ad € 425,00, per tener conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise, si procede ad un abbattimento del prezzo del 25%, per cui si ha che il valore commerciale della quota del 50% è pari a $(€ 425,00 \times 0,75) = € 318,80$ ed in cifra tonda € 319,00.

Valore commerciale della quota del 50%: € 319,00.

QUESITO 11

Il fabbricato sito nel Comune di Rovito (CS) alla contrada Travale, riportato in catasto al foglio 5 particella 253 sub 1, sub 2 e sub 3 (corte) è occupato dalla signora YYY, comproprietaria al 50% e sorella dell'esecutata. Insieme alla signora YYY vivono il marito, signor ZZZ, il figlio, signor KKK e la madre, signora HHH, disabile ed allettata.

Si precisa, però, che a seguito di richiesta del "Certificato Storico di Residenza", inoltrata all'Anagrafe del Comune di Rovito (Allegato n.18), l'Ente produceva "Certificato di residenza storico" dal quale risulta che nell'immobile in questione hanno la residenza i signori: YYY, ZZZ e KKK (Allegato n.19).

È stata verificata, presso l'Ufficio del Registro, l'inesistenza di qualsivoglia contratto di locazione sugli immobili pignorati (Allegati n.20; n.21).

QUESITO 12

Gli immobili non sono occupati dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

QUESITO 13

Gli immobili oggetto di pignoramento non sono soggetti a vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Sugli immobili non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), o censi, livelli o usi civici.

Sugli immobili non gravano vincoli o oneri condominiali.

QUESITO 13 bis

Gli immobili pignorati non sono soggetti a spese fisse di gestione o manutenzione.

QUESITO 14

La stima degli immobili oggetto di pignoramento verrà eseguita secondo il metodo sintetico-comparativo che giunge al valore degli immobili in questione, applicando, alla consistenza vendibile, i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare del comune in cui è ubicato l'immobile stesso, in sede di compravendita di unità immobiliari assimilabili a quelle in esame per consistenza, ubicazione e caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Premesso che:

- le ricerche svolte dalla scrivente CTU, nella zona in esame, portano ad affermare che le compravendite di immobili sono limitate ad un interesse locale;
- i sopralluoghi effettuati, hanno messo in evidenza uno stato di conservazione che va dal mediocre (abitazione identificata in catasto al foglio 5 particelle 253) allo scadente (deposito identificato catastalmente dalla particella 254) e infine pessimo (per i restanti immobili);
- l'accesso agli immobili risulta poco agevole, poiché si giunge ad essi dopo aver attraversato una strada di sezione ridotta, con forte pendenza, tortuosa ed a tratti sterrata;
- i servizi e le infrastrutture primarie quali strade, rete fognante, illuminazione pubblica, sono carenti; le infrastrutture secondarie quali scuole, negozi di qualsiasi genere, edifici di culto, poste, ecc., sono completamente assenti;
- la zona risulta distante dal centro di Rovito (CS) e dal capoluogo di Provincia (si veda la risposta al Quesito N.4 – Caratteristiche della zona);

- la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio prevede per la zona d'interesse e per abitazioni di tipo economico un valore di mercato che va da un minimo di 305,00 €/m² ad un massimo di 450,00 €/m² (Allegato n.22);

tutto ciò premesso,

i prezzi degli immobili pignorati risultano moderati.

Valore di mercato unitario degli immobili pignorati:

- abitazione, identificata catastalmente al foglio 5 particella 253 sub 1-2-3: 360,00 €/m²
- fabbricato ex rurale, identificato in catasto al foglio 5 particella 254 sub 1: 210,00 €/m²
- fabbricati ex rurali, identificati in catasto al foglio 5 particella 256 sub 1, particella 257 sub 1: 110,00 €/m²
- fabbricato ex rurale, identificati in catasto al foglio 5 particella 260 sub 1, ora rudere: 10,00 €/m².

Prima di procedere con il calcolo della superficie commerciale, si va a specificare la superficie calcolata per i vari immobili.

ABITAZIONE

Piano Terra.

Corte di pertinenza: 286 m²

Subalterno 1:

- appartamento: 61 m²
- portico: 23 m²

Subalterno 2:

- legnaia + cantina: 67 m²
- vano scala: 9 m²

Piano Primo

Subalterno 2:

- appartamento: 104 m²
- terrazzo scoperto: 36 m²

Piano secondo (soffitta)

Subalterno 2:

- soffitta (per altezza superiore a 1,50 m): 35 m²

FABBRICATI EX RURALI

- Locale deposito (foglio 5 particella 254 sub 1, cat. C/2): 58 m²
corte di pertinenza: 170 m²
- Locale stalla (foglio 5 particella 256 sub 1, cat. C/6): 65 m²
corte di pertinenza: 177 m²
- Locale deposito (foglio 5 particella 257 sub 1, cat. C/2): 35 m²
corte di pertinenza: 145 m²

- Unità collabente (foglio 5 particella 260 sub 1, cat. F/2), viene considerata l'area di sedime e della corte annessa: 100 m².

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale degli immobili viene qui di seguito determinata alla luce dei coefficienti di ponderazione usualmente adottati ed unificati in ambito peritale secondo la norma UNI 10750 ed il disposto del D.P.R. 138/98):

- p = 100% superficie residenziale
- p = 50% legnaia e cantina
- p = 25% soffitta
- p = 25% balconi e portici
- p = 10% corte di pertinenza

ABITAZIONE

Superficie commerciale Subalterno 1: **Sc_{sub1}**

$$\mathbf{Sc_{sub1} = 61 \text{ m}^2 + (23 \text{ m}^2 \times 0,25) = 66,75 \text{ m}^2 = \mathbf{67 \text{ m}^2}$$

Superficie commerciale Subalterno 2: **Sc_{sub2}**

$$\mathbf{Sc_{sub2} = 104 \text{ m}^2 + (36 \text{ m}^2 \times 0,25) + (67 \text{ m}^2 \times 0,50) + (35 \text{ m}^2 \times 0,25) = 155,25 \text{ m}^2 \text{ ed in cifra tonda } \mathbf{155 \text{ m}^2}.$$

Superficie commerciale Subalterno 3: **Sc_{sub3}**

$$\mathbf{Sc_{sub3} = 286 \text{ m}^2 \times 0,10 = 28,60 \text{ m}^2 \text{ ed in cifra tonda } \mathbf{29 \text{ m}^2}$$

$$\mathbf{Sc_{253} = Sc_{sub1+sub2+sub3} = (67 \text{ m}^2 + 155 \text{ m}^2 + 29 \text{ m}^2) = \mathbf{251 \text{ m}^2}$$

FABBRICATI EX RURALI

Locale deposito (foglio 5 particella 254 sub 1, cat. C/2): 58 m²

$$\mathbf{Sc_{254} = 58 \text{ m}^2 + (170 \text{ m}^2 \times 0,10) = \mathbf{75 \text{ m}^2}$$

Locale stalla (foglio 5 particella 256 sub 1, cat. C/6): 65 m²

$$\mathbf{Sc_{256} = 65 \text{ m}^2 + (177 \text{ m}^2 \times 0,10) = 82,70 \text{ m}^2 \text{ ed in cifra tonda } \mathbf{m^2 83}$$

Locale deposito (foglio 5 particella 257 sub 1, cat. C/2): 35 m²

$$\mathbf{Sc_{257} = 35 \text{ m}^2 + (145 \text{ m}^2 \times 0,10) = 49,5 \text{ m}^2 \text{ ed in cifra tonda } \mathbf{m^2 50}$$

Unità collabente (foglio 5 particella 260 sub 1, cat. F/2): 100 m²

$$\mathbf{Sc_{260} = \mathbf{100 \text{ m}^2}$$

VALORE COMMERCIALE

Tenuto conto della consistenza e dello stato di ciascun immobile periziato è possibile stimare i seguenti valori commerciali Vc:

$$Vc_{253} \text{ (Abitazione)} = 251 \text{ m}^2 \times 360,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 90.360,00.$$

$$Vc_{254} \text{ (Locale deposito)} = 75 \text{ m}^2 \times 210,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 15.750,00.$$

$$Vc_{256} \text{ (Locale stalla)} = 83 \text{ m}^2 \times 110,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 9.130,00.$$

$$Vc_{257} \text{ (Locale deposito)} = 50 \text{ m}^2 \times 210,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 10.500,00.$$

$$Vc_{260} \text{ (Unità collabente)} = 100 \text{ m}^2 \times 10,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 1.000,00.$$

Ai Valori di Mercato appena calcolati vanno sottratti, dove necessario, i costi per sanare gli abusi edilizi riscontrati. Nello specifico gli immobili da sanare sono il fabbricato adibito ad abitazione (particella 253 sub1-2-3) ed il fabbricato adibito a deposito (particella 254 sub1).

Dunque:

VC_{253} (Abitazione) = € 90.360,00 - € 43.101,00 = € 47.259,00.

VC_{254} (Locale deposito) = € 15.750,00 - € 5.605,00 = € 10.145,00.

Come da Quesito si procede all'abbattimento forfettario pari al 15%, per la differenza tra oneri tributari sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, ottenendo, in tal modo il Prezzo Base VC_{base} degli immobili pignorati:

$VC_{base253}$ (Abitazione) = € 47259,00 x 0,85 = € 40.170,15 ed in cifra tonda € 40.170,00.

$VC_{base254}$ (Deposito) = € 10.145,00 x 0,85 = € 8.623,25 ed in cifra tonda € 8.623,00.

$VC_{base256}$ (Stalla) = € 9.130,00 x 0,85 = € 7.760,50 ed in cifra tonda € 7.761,00.

$VC_{base257}$ (Deposito) = € 10.500,00 x 0,85 = € 8.925,00.

$VC_{base260}$ (Unità collabente) = € 1.000,00 x 0,85 = € 850,00

Ricapitolando:

- **Prezzo Base del LOTTO N.1**

Fabbricato sito nel Comune di Rovito (CS) alla contrada Travale, riportato in catasto al foglio 5 particella 253: sub 1 categoria A/4, classe 1, consistenza 3 vani, totale superficie 69 m², totale escluse aree scoperte 62 m², rendita € 105,36. Indirizzo: Contrada Travale, snc, Piano T; sub 2 categoria A/4, classe 1, consistenza 5,5 vani, totale superficie 143 m², totale escluse aree scoperte 135 m², rendita € 193,15. Indirizzo: contrada Travale, 15, Piano T-1-2; sub 3 categoria bene comune non censibile – partita speciale A (corte).

Valore commerciale € 40.170,00

- **Prezzo Base del LOTTO N.2**

Fabbricato sito nel Comune di Rovito (CS) alla contrada Travale, riportato in catasto al foglio 5 particella 254 sub 1 categoria C/2, classe U, consistenza 41 m², totale superficie 71 m², rendita € 127,05. Indirizzo: Contrada Travale, snc, Piano T.

Valore commerciale € 8.623,00

- **Prezzo Base del LOTTO N.3**

Fabbricato sito nel Comune di Rovito (CS) alla contrada Travale, riportato in catasto al foglio 5 particella 256 sub 1 categoria C/6, classe U, consistenza 49 m², totale superficie 78 m², rendita € 169,55. Indirizzo: Contrada Travale, snc, Piano T.

Valore commerciale € 7.761,00.

• **Prezzo Base del LOTTO N.4**

Fabbricato sito nel Comune di Rovito (CS) alla contrada Travale, riportato in catasto al foglio 5 particella 257 sub 1 categoria C/2, classe U, consistenza 25 m², totale superficie 50 m², rendita € 77,47. Indirizzo: Contrada Travale, snc, Piano T.

Valore commerciale € 8.925,00.

• **Prezzo Base del LOTTO N.5**

Fabbricato sito nel Comune di Rovito (CS) alla contrada Travale, riportato in catasto al foglio 5 particella 260 sub 1, categoria F/2. Indirizzo: Contrada Travale, snc, Piano T.

Valore commerciale € 850,00.

Quanto sopra in fede, nella convinzione di aver ben adempiuto all'incarico conferitomi dal Sig. Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Cosenza di redigere la presente perizia, consapevole di aver operato secondo un criterio pratico e logico.

Si allegano alla presente:

- Allegato n. 1: Invito Sopralluogo n.1;
- Allegato n. 2: Verbale di Sopralluogo n.1;
- Allegato n. 3: Verbale di Sopralluogo n.2;
- Allegato n. 4: Trascrizione titolo di provenienza;
- Allegato n. 5: Estratto di mappe/visure catastali;
- Allegato n. 6: Planimetrie catastali;
- Allegato n. 7: Visure catastali storiche delle particelle che hanno generato le attuali particelle pignorate;
- Allegato n. 8: Visure ipotecarie riferite al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico;
- Allegato n. 9: Documentazione fotografica;
- Allegato n. 10: Immagine estratta da Google Maps;
- Allegato n. 11: Planimetrie rilevate;
- Allegato n. 12: Certificato di destinazione urbanistica;
- Allegato n. 13: Richiesta Ufficio Tecnico Comune di Rovito del 9/08/2023;
- Allegato n. 14: Nota dell'Ufficio Tecnico del 12/09/2023 e relativa documentazione;
- Allegato n. 15: Compravendita;
- Allegato n. 16: Richiesta Ufficio Tecnico Comune di Rovito del 22/09/2023;
- Allegato n. 17: Nota dell'Ufficio Tecnico del 29/09/2023;
- Allegato n. 18: Richiesta Anagrafe;
- Allegato n. 19: Documentazione Anagrafe;

- Allegato n. 20: Richiesta Ufficio del Registro;
- Allegato n. 21: Documentazione Ufficio del registro;
- Allegato n. 22: Quotazioni OMI.

***Il Consulente Tecnico D'Ufficio
Ing. Ornella Beatrice Longo***