

# ***TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA***

***SEZIONE IMMOBILIARE***

[REDACTED]

[REDACTED]

## ***RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO***

***Il C.T.U.***

[REDACTED]

---

[REDACTED]

**TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA**  
**- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -**

SOMMARIO RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

1)	<u>PREMESSA ALLA RELAZIONE</u>	4
2)	<u>IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI CESPITI IMMOBILIARI PIGNORATI</u>	7
3)	<u>RELAZIONE DI PERIZIA</u>	8
	<u>RISPOSTE AI QUESITI</u>	
	<u>QUESITO N°1</u>	8
	<u>QUESITO N°2</u>	10
	<u>QUESITO N°3</u>	10
	<u>QUESITO N°4</u>	11
	DESCRIZIONE DEL FABBRICATO	
	DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO	
	CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI	
	CONSISTENZA IMMOBILIARE	
	<u>QUESITO N°5</u>	26
	<u>QUESITO N°6</u>	27
	<u>QUESITO N°7</u>	31
	<u>QUESITO N°8</u>	31
	<u>QUESITO N°9</u>	33
	<u>QUESITO N°10</u>	33
	<u>QUESITO N°11</u>	33
	<u>QUESITO N°12</u>	34
	<u>QUESITO N°13</u>	34
	<u>QUESITO N°13 bis</u>	34
	<u>QUESITO N°14</u>	34
	<u>QUESITO N°15</u>	38
4)	<u>OSSERVAZIONI E PRECISAZIONI FINALI PER LA VENDITA</u>	38

ALLEGATI

- ALLEGATO N°1: *Decreto di nomina C.T.U.;*
- ALLEGATO N°2: *Giuramento incarico C.T.U. [REDACTED]*
- ALLEGATO N°2A: *Richiesta ed accettazione proroga*
- ALLEGATO N°3: *Pignoramento immobiliare;*
- ALLEGATO N°4A: *Visura storica sub 25;*
- ALLEGATO N°4B: *Planimetria catastale sub 25;*
- ALLEGATO N°5A: *Visura storica sub 26;*
- ALLEGATO N°5B: *Planimetria catastale sub 26;*
- ALLEGATO N°6: *Relazione notarile [REDACTED]*
- ALLEGATO N°7: *Visura storica immobili;*
- ALLEGATO N°8: *Ispezione ipotecaria per soggetto;*
- ALLEGATO N°9: *Ispezione ipotecaria per immobile sub 26;*
- ALLEGATO N°10: *Ispezione ipotecaria per immobile sub 25;*
- ALLEGATO N°11: *Inizio operazioni peritali 24\_11\_2021;*
- ALLEGATO N°12: *INIZIO OPERAZIONI PERITALI 21\_12\_2021;*
- ALLEGATO N°13: *INIZIO OPERAZIONI PERITALI 24\_01\_2022 E VERBALE SOPRALLUOGO;*
- ALLEGATO N°14: *Progetto per fabbricati residenziali;*
- ALLEGATO N°15: *Attestato di deposito progetto genio civile;*
- ALLEGATO N°16: *Permesso di costruire;*
- ALLEGATO N°17: *No agibilità;*
- ALLEGATO N°18: *Certificato residenza storico.*
- ALLEGATO N°19: *Situazione condominiale*
- ALLEGATO N°20: *Valore OMI*

**TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA**  
**- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -**

**1)PREMESSA ALLA RELAZIONE:**

Il sottoscritto [REDAZIONE]

(Allegati n°1-2) dall' [REDAZIONE], Giudice della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Civile di Cosenza, di redigere relazione tecnica estimativa degli immobili, più avanti meglio descritti, sottoposti a pignoramento (Allegato n°3), nella Procedura di Espropriazione Immobiliare n°125/2020 [REDAZIONE]

Nell'affidare l'incarico, il Sig. Giudice ha formulato i seguenti quesiti:

- 1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei (in particolare, controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato - riscontrando, in ipotesi di acquisto per successione ereditaria, la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto - e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). Ove il tecnico ravvisi l'incompletezza della documentazione ipocatastale in atti: a) se l'incompletezza constatata riguardi **tutti** i beni pignorati, l'esperto informerà immediatamente il giudice dell'esecuzione, interrompendo ogni attività fino a nuova disposizione di quest'ultimo; b) se l'incompletezza constatata riguardi **solo alcuni** dei beni pignorati, l'esperto ne informerà comunque immediatamente il giudice dell'esecuzione, ma procederà frattanto alla redazione della perizia con riferimento ai residui beni per cui la documentazione sia valida e completa (dando atto in perizia della trasmissione degli atti al giudice con riferimento ai beni non stimati, per cui sia stata ravvisata l'incompletezza della documentazione ipocatastale);
- 2) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale); qualora risultino altre procedure esecutive gravanti sul medesimo l'esperto ne verificherà lo stato in cancelleria, riferendo immediatamente al giudice dell'esecuzione qualora le predette procedure esecutive non siano estinte;
- 3) acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato

*rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca e depositi, in ogni caso, aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;*

- 4) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;*
- 5) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*
- 6) rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento;*
- 7) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
- 8) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero 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 ovvero parti di esso; b) in caso di abusività parziale indicherà i costi per la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi, detraendoli dal prezzo di stima;*
- 9) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione; il frazionamento di singoli cespiti ai fini della formazione di più lotti sarà possibile solo ove consenta una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione. In presenza*

delle predette condizioni, l'esperto provvederà alla redazione del frazionamento e all'identificazione dei nuovi confini dei beni frazionati, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

- 10) dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile o meno in natura e a quali condizioni. A questo punto: a) Nel caso si tratti di quota indivisa, l'esperto fornirà la valutazione tanto dell'intero, quanto della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; b) in caso di divisibilità in natura, l'esperto indicherà i costi per un eventuale frazionamento, a cui provvederà solo in caso di autorizzazione del giudice dell'esecuzione all'esito di udienza ex art. 569 c.p.c. (posto che la divisione in natura, ai sensi dell'art. 600 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 loro rapporto con l'esecutato e il titolo dell'occupazione; a questo punto, acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia o meno data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In ogni caso l'esperto determinerà il valore locativo del bene, esprimendo una valutazione di congruità sul canone pattuito in eventuali contratti di locazioni 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 forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il

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

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

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

Raccolto il giuramento del sottoscritto e formulati i quesiti, il Sig. Giudice ha fissato nel 01/04/2022 il termine ultimo per il deposito della Consulenza Tecnica di Ufficio, determinatosi dalle difficoltà nell'effettuare il necessario sopralluogo, così come di seguito riportato l'indagine, tali da costringere il sottoscritto a chiedere proroga che, l'Ill.mo Sig. G.E., con proprio provvedimento (**Allegato n°2a**), ha concesso.

Acquisite le cognizioni di merito a seguito dello studio del fascicolo d'ufficio, al fine di espletare l'incarico affidatogli, il sottoscritto ha proceduto ai necessari sopralluoghi allo scopo di accertare l'esatta ubicazione degli immobili in esame anche nel contesto urbanistico, la loro consistenza e le loro principali caratteristiche territoriali, comparativamente alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di analoghi complessi ubicati nelle zone di pertinenza.

Accertamenti prolungati sono stati condotti presso il Comune di appartenenza dei beni, l'Agenzia del territorio - Ufficio Provinciale di Cosenza e il Servizio Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale del territorio di Cosenza, al fine di riscontrare, identificare e definire eventuali casi di variazione catastali.

Sono state inoltre svolte indagini di carattere tecnico - economico allo scopo di raccogliere tutti gli elementi utili alla determinazione dei più probabili prezzi di mercato, in comune commercio, attribuibili, all'attualità, ai cespiti in trattazione in modo da poterne dedurre un valore che si avvicini il più possibile a quello che un ordinario compratore pagherebbe per acquistare i beni oggetto della stima.

## **2) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI CESPITI IMMOBILIARI PIGNORATI:**

Dall'esame degli atti della procedura di pignoramento immobiliare n°125/2020 (**Allegato n° 3**),

emerge che i beni immobiliari, tutti ricadenti nel Comune di Marano Principato (CS), assoggettati ad esecuzione risultano identificati nel N.C.E.U. del Comune di Marano Principato (CS) al:

- Foglio n. 7, particella n. 1054, sub. n. 25, Piano Terra, categoria A/2 ( **Allegato n° 4a**);
- Foglio n. 7, particella n. 1054, sub. n. 26, Piano Seminterrato, categoria C/2 ( **Allegato n° 5a**).

### 3) RELAZIONE DI PERIZIA

I risultati di detti accertamenti tecnici ed economici, i conteggi estimativi nonché le conclusioni alle quali in definitiva il sottoscritto è pervenuto vengono riportati nel seguito della presente relazione, la quale sarà strutturata logicamente in maniera tale da considerare e soddisfare in maniera esaustiva ogni singolo quesito.

#### RISPOSTE AI QUESITI

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

Lo scrivente C.T.U. provvedeva alla consultazione del fascicolo del procedimento ed in relazione alla documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. accertava la presenza della seguente documentazione:

- a) Certificazione notarile (**Allegato n°6**) rilasciata il 08/01/2021, dal Notaio [REDACTED] [REDACTED] attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, giusta quanto disposto dalla Legge n°302/98 e successive modifiche;
- b) Certificazione catastale storica (**Allegati 4a, 5a, 7**)

La verifica della documentazione ipotecaria ventennale (ipocatastale) in atti ha permesso di accertare:

- a) la conformità tra i dati risultanti dall'atto di pignoramento immobiliare e quelli riportati nella relativa nota di trascrizione;
- b) la regolarità e completezza della prescritta certificazione ipocatastale;
- c) l'individuazione dei beni pignorati, seppur con il dato errato relativo all'indirizzo.

Infatti, sia nella certificazione storica ventennale che nella certificazione storica catastale i beni vengono riportati alla Via Silica dei Molinari ( attualmente Via Serafino Molinari n° 22 ) , mentre, nell'atto di pignoramento immobiliare in possesso del sottoscritto (**Allegato n°3**) si è potuto accertare che i beni oggetto di pignoramento, risultano individuati alla Via Rivotesi. Tutto ciò per variazioni di toponomastica del 10/08/2011 e del 02/08/2016.



**- TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA - SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -  
PROCEDURA N°125/2020**

Per tanto, i beni immobiliari, tutti ricadenti nel Comune di Marano Principato (CS), assoggettati ad esecuzione risultano identificati nel N.C.E.U. del Comune di Marano Principato (CS) al:

**IMMOBILE N°1:**

Comune	Via	Piano	Foglio	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consistenza
Marano Principato	Via Silica dei Molinari	Terra	7	1054	25	A/2	U	9,5 vani

**IMMOBILE N°2:**

Comune	Via	Piano	Foglio	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consistenza
Marano Principato	Via Silica dei Molinari	Seminterrato	7	1054	26	C/2	2	44 mq

Tali immobili risultano pervenuti al Sig. [REDACTED] interamente ed in piena proprietà, come segue:

**QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA AL VENTENNIO**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**QUESITO N°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;*

In base alla certificazione notarile (Allegato n°06), sugli immobili oggetto di stima della presente relazione, si rileva:

- a) che i beni descritti sono di esclusiva, piena ed assoluta proprietà di: [REDACTED]
- b) che a partire dal ventennio ed ad oggi, non esistono iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e non risultano gravami di sorta ad eccezione di quanto sotto indicato con le relative problematiche:

- Verbale di pignoramento immobiliare del Tribunale di Cosenza del 23/10/2020, rep. n.2368, trascritto il 04/12/2020 al n. reg. part.21695 e n. reg. gen.29204, a favore [REDACTED] contro [REDACTED] per la piena proprietà ;

- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo del Notaio [REDACTED] del 09/08/2007, rep. n.36075, iscritta il 17/08/2007 al n. reg. part.8055 e n. reg. gen.31306, capitale di euro 100.000,00 rimborsabile in anni 25 e iscrizione di euro 200.000,00, a favore [REDACTED] contro [REDACTED] per la piena proprietà;

- Ipoteca volontaria a garanzia di finanziamento del Notaio [REDACTED] rep. n.15628, iscritta il 02/08/2003 al n. reg. part.3105 e n. reg. gen.19933, capitale di euro 200.000,00 rimborsabile in anni 15 e iscrizione di euro 300.000,00, a favore [REDACTED] contro [REDACTED] su terreni in Marano Principato, foglio 7 - p.lle 922, 924 e 926, beni limitrofi ai terreni in oggetto.

**QUESITO N°3:** *Acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'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;*

Sono state acquisite le aggiornate visure censuarie ed ipotecarie (Allegati 4a-5a-8-9-10) dei beni oggetto di pignoramento dalle quali si è constatata in maniera chiara:

- a) **In merito alla rappresentazione cartografica:** *la corretta identificazione e rappresentazione in mappa del fabbricato oggetto di perizia, censito al Foglio n° 7, particella n° 1054 del Comune di Marano Principato (CS);*

- b) **In merito alle planimetrie catastali:** la corretta identificazione catastale dei beni oggetto di perizia ma la non corretta rappresentazione catastale degli immobili identificati nel N.C.E.U. del Comune di Marano Principato al Foglio n° 7, particella n° 1054, sub n°25 e sub n°26 (Allegato n°4 e n°5), così come riportato nel seguito della presente relazione;
- c) **In merito alla corretta ubicazione:** la corretta identificazione dei beni in oggetto, ma la non corretta indicazione toponomastica, identificata attualmente in Via Serafino Molinari n°22, ma catastalmente riportata quale Via Silica dei Molinari, del Comune di Marano Principato (CS). Da quanto di evince, gli immobili sono stati oggetto di numerose variazioni toponomastiche in particolare:
- i. **Immobile 1:**
- a. **dal 26/02/2007 al 10/08/2011** - VIA RIVOTESI Piano T (VARIAZIONE del 26/02/2007 Pratica n. CS0061140 in atti dal 26/02/2007 ULTIMAZIONE LAVORI U.IU. (n.5315.1/2007);
- b. **dal 10/08/2011 al 02/08/2016** - VIA SILICA DEI MOLINARI Piano T (VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/08/2011 Pratica n. CS0290909 in atti dal 10/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 88056.1/2011);
- c. **dal 02/08/2016** - VIA SILICA MOLINARI Piano T (Pratica n. CS0117783 in atti dal 02/08/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 41203.1/2016).
- ii. **Immobile 2:**
- a. **dal 26/02/2007 al 10/08/2011** - VIA RIVOTESI Piano T (VARIAZIONE del 26/02/2007 Pratica n. CS0061140 in atti dal 26/02/2007 ULTIMAZIONE LAVORI U.IU. (n.5315.1/2007);
- b. **dal 10/08/2011 al 02/08/2016** - VIA SILICA DEI MOLINARI Piano T (VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/08/2011 Pratica n. CS0290910 in atti dal 10/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 88057.1/2011);
- c. **dal 02/08/2016** - VIA SILICA MOLINARI Piano T (Pratica n. CS0117784 in atti dal 02/08/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 41204.1/2016).

Non è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica in quanto all'attivo della procedura di pignoramento non sono interessati terreni.

**QUESITO N°4:** *Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;*

Al fine di espletare l'incarico affidatogli, il sottoscritto, nelle date del 24/11/2021, 21/12/2021 e del 24/01/2022 provvedeva, avvisando le parti nei modi indicati dalla Normativa vigente, alla comunicazione della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali e fissando contestualmente

la data per il sopralluogo (**Allegato n°13**) di entrambi gli immobili che risultano posizionati al piano terra ed al piano seminterrato dello stesso fabbricato.

In particolare nelle date del 24/11/2021 (**Allegato n°11**) e del 21/12/2021 (**Allegato n°12**), il sottoscritto, non ha avuto accesso interno ai luoghi oggetto di relazione, nessuno delle parti si presentava all'appuntamento ed ha limitato il sopralluogo alla sola struttura esterna nonché all'ubicazione e posizionamento dell'intero fabbricato.

In particolare si è rilevato quanto di seguito espresso:

### **DESCRIZIONE DEL FABBRICATO**

Il fabbricato in oggetto, risulta:

- a) ubicato nel Comune di Marano Principato in Via Serafino Molinaro 22 e posizionato in un contesto urbano centrale e ben collegato. L'area perimetrale all'edificio risulta ben servita, poco distante da numerose attività commerciali in particolare: Farmacia, Tabacchi, Bar, Pizzerie, Attività alimentari.  
L'immobile è facilmente raggiungibile mediante la Strada Provinciale SP86, dalla quale, mediante Via Serafino Molinaro, si accede direttamente all'immobile.  
Il fabbricato è, quindi, posizionato nella zona centrale del territorio di Marano Principato che si estende in soli 6 Km<sup>2</sup> per una popolazione di circa 3100 abitanti.



- b) realizzato con struttura a telaio in calcestruzzo armato, provvisto di ascensore e costituito da 3 piani fuori terra. In particolare un piano seminterrato e due piani in elevazione, oltre al sottotetto e conseguente copertura a falde. L'intero immobile confinante su tutti i lati con corte comune. Lo stabile, nel complesso, al momento del sopralluogo, si presentava in uno stato manutentivo buono e non si evidenziavano segni di degrado apprezzabili.

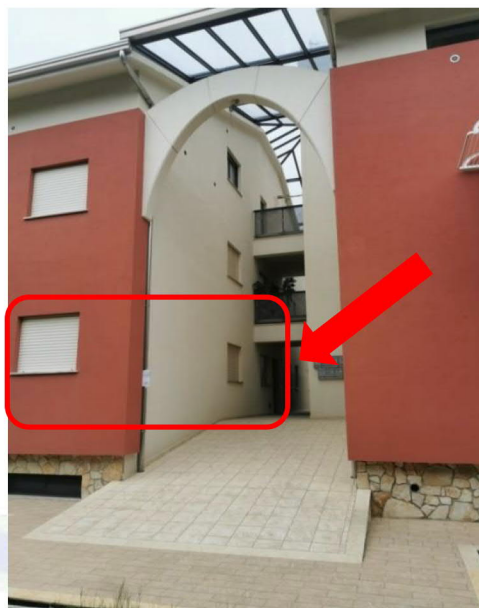


Mentre, gli immobili in oggetto risultano:

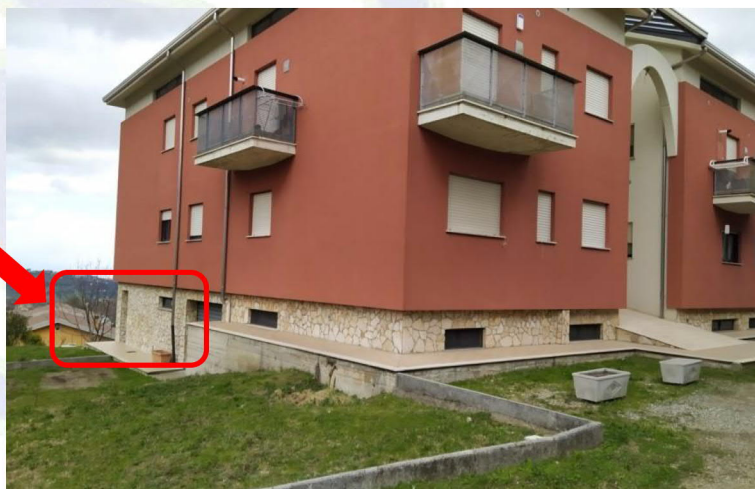
**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

1 - **Abitazione** censita nel N.C.E.U al **Foglio 7, Particella 1054, sub 25** :





2 - Magazzino censito nel N.C.E.U al Foglio 7, Particella 1054, sub 26;



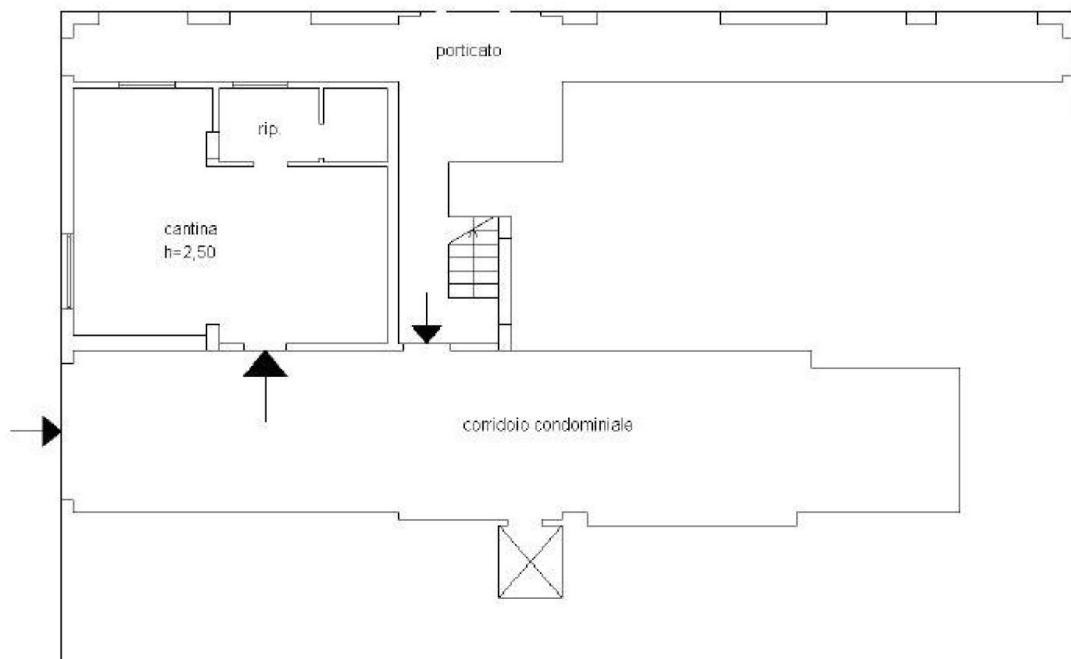
**CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

In data 24 Gennaio 2022 (**Allegato n°13**), il sottoscritto, previo accesso alle unità oggetto di relazione, procedeva alle necessarie operazioni di sopralluogo dei locali censiti, rispettivamente, nel N.C.E.U. del Comune di Marano Principato (CS) al:

- **Foglio n°7, particella n°1054, sub n°25, (Allegati n° 4a-4b ) con destinazione ad uso abitazione, situato al piano terra;**



- **Foglio n°7, particella n°1054, sub n°26, (Allegati n° 5a-5b ) con destinazione ad uso magazzino, situato al piano seminterrato**



*In fase di sopralluogo, lo scrivente CTU, individuava, immediatamente, delle rilevanti difformità sia di natura catastale che urbanistica, che saranno oggetto di approfondita valutazione nei quesiti nn° 6 e 8, tra lo stato di fatto degli immobili e la rappresentazione degli stessi. In particolare, attualmente gli immobili su indicati risultano oggetto di trasformazione edilizia, che interessa quanto di seguito espresso:*

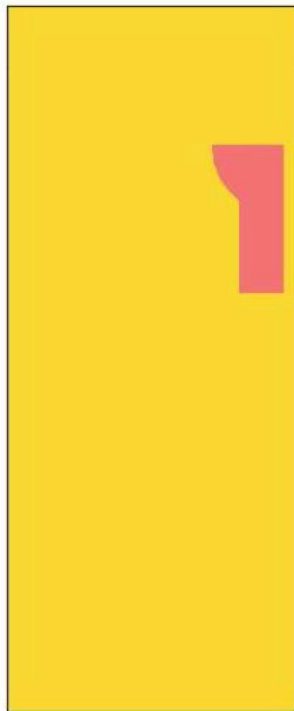
➤ **IMMOBILE SUB 25**

*Presenza di una scala in calcestruzzo armato, realizzata al fine di rendere i due beni comunicanti, seppur, in fase di sopralluogo, separati da una parete in cartongesso che ne impediva l'accesso.*

*La realizzazione di tale manufatto ha comportato un intervento di tipo strutturale sull'edificio, riassumibile nella creazione di un foro sul solaio per collegare i due immobili attraverso la realizzazione di una scala interna. Accertamenti presso gli Enti preposti hanno evidenziato che le opere sono avvenute prive di qualsiasi autorizzazione.*

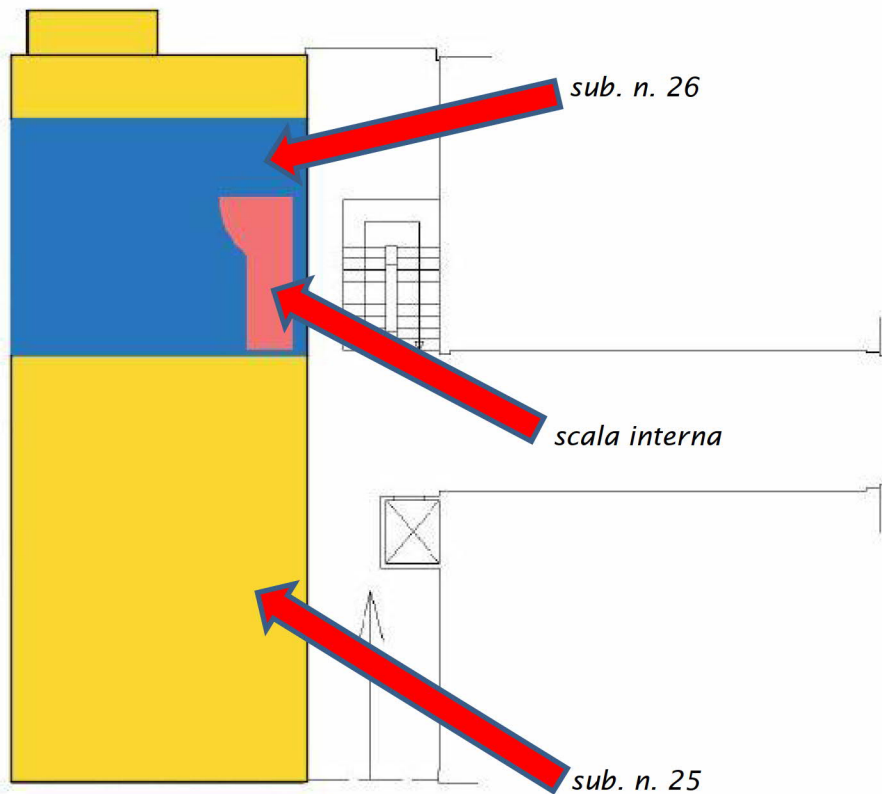
Sub 25 - Piano Terra + Scala interna

Sub 26 - Piano Seminterrato + Scala interna





Sovrapposizione Sub 25 e Sub 26 collegati mediante scala interna



➤ **IMMOBILE SUB 26**

Presenza di:

- A) una diversa distribuzione degli spazi interni nonché dell'ingresso, comportanti un rilevante cambio di destinazione d'uso rispetto la planimetria di progetto e quella catastale così come dettagliatamente descritto nei quesiti nn°6 e 8.

**Resta, tuttavia, inteso che, poiché l'aggiudicatario acquisterà l'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, accollandosi sin d'ora ogni qualsiasi onere e spesa, lo stesso dovrà procedere a realizzare le necessarie opere di ripristino complessivo dei luoghi al fine di ottenere una conformità di natura urbanistica e catastale.**

**Delle spese necessarie per la regolarizzazione della situazione di fatto si terrà conto in fase di determinazione del valore di stima**

**CARATTERISTICHE IMMOBILE SUB 25**

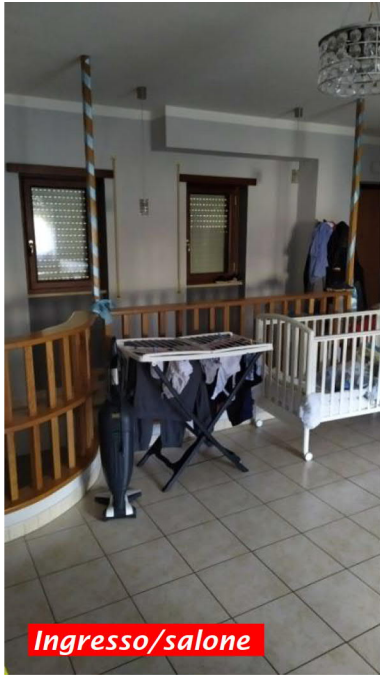
Dal sopralluogo effettuato si evince che nel complesso lo stato manutentivo dell'unità immobiliare risulta buono. La qualità delle finiture, sia per materiali che per modalità di posa in opera, risulta ottima. Gli infissi esterni sono realizzati in legno e con vetro camera. Gli impianti, idrico ed elettrico, sono realizzati sottotraccia. L'allaccio idrico è stato realizzato attraverso la condotta comunale esistente, l'impianto fognante è stato realizzato tramite allaccio alla rete comunale

esistente. Impianto termico a pavimento in metano. Pavimentazione in gres porcellanato, infissi interni in legno tamburato. Sono presenti impianto telefonico ed impianto TV.

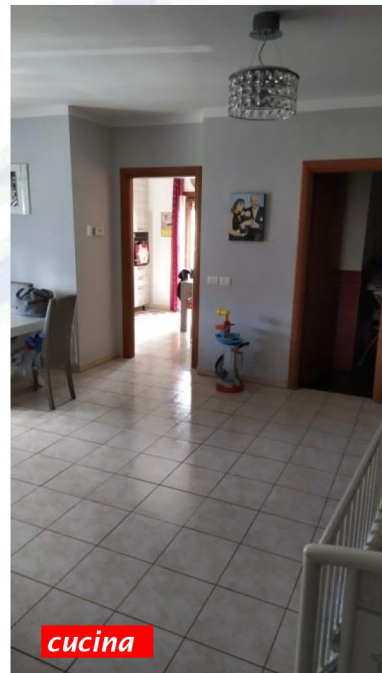
L'abitazione, nell'attuale stato di fatto, risulta composta da:

- Ingresso/salone di superficie commerciale pari a circa 52,50 m<sup>2</sup>, pavimento in gres e pareti in intonaco grigio, illuminato mediante n. 4 finestre prospicienti rispettivamente n. 2 verso il vano scale condominiale e n. 2 verso la corte esterna;





- Cucina di superficie commerciale pari a circa 18,00 m<sup>2</sup> ed illuminato per la presenza di n. 1 balcone con parapetto costituito da ringhiera in ferro e vetri e n. 1 finestra, pavimento in gres porcellanato, pareti in intonaco bianco;



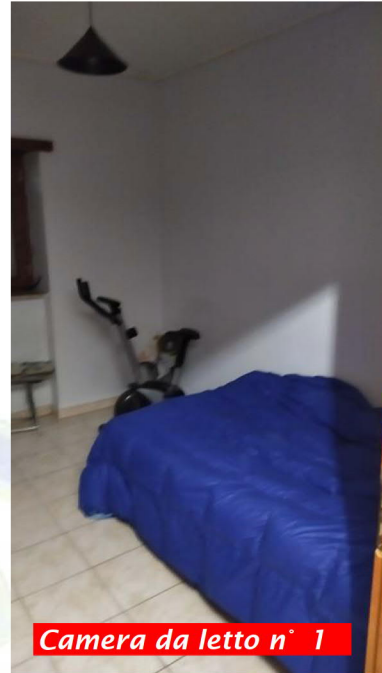
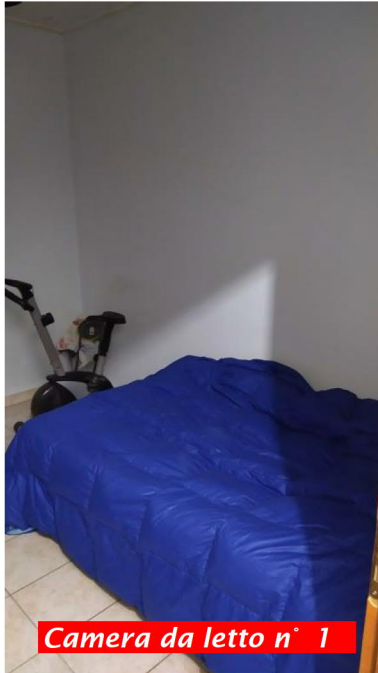
- WC n° 1 di superficie commerciale pari a circa 12,50 m<sup>2</sup> ed illuminato per la presenza di n° 1 finestra, pavimento in gres porcellanato e pareti in intonaco bianco con rivestimento in piastrelle;



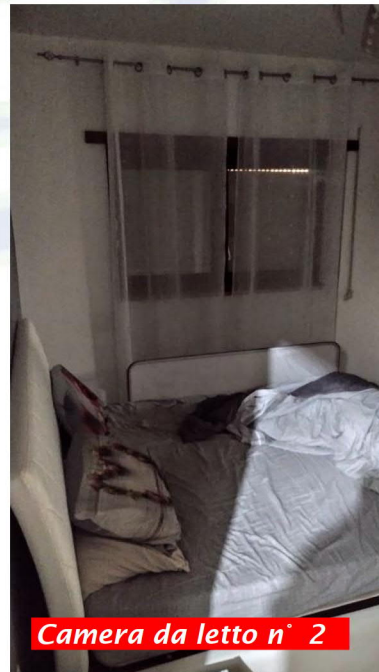
- N°2 ripostigli. Il primo, Ripostiglio 1, di superficie commerciale pari a circa 6,00 m<sup>2</sup> illuminato per la presenza di una finestra con affaccio sul vano scale condominiale oltre che, da un punto luce di piccole dimensioni con affaccio sull'ingresso/salone, pavimento in gres porcellanato e pareti di intonaco bianco. Il secondo, Ripostiglio 2, di superficie commerciale pari a circa 5,50 m<sup>2</sup> senza nessuna apertura verso l'esterno con pavimento in gres porcellanato e pareti di intonaco bianco.



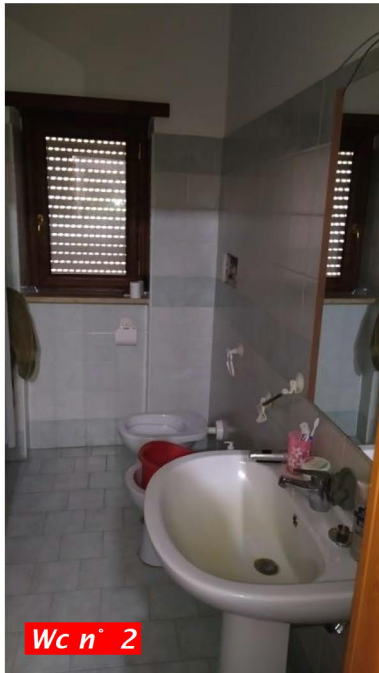
- Camera da letto n° 1 di superficie commerciale pari a circa 10,50 m<sup>2</sup>, illuminata per la presenza di n° 1 finestra, pavimento in gres porcellanato e pareti in intonaco bianco;



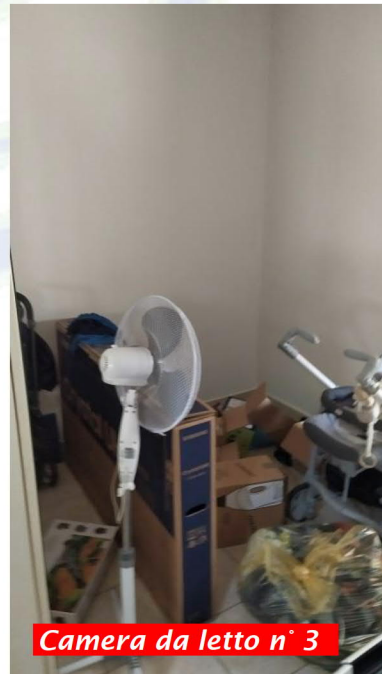
- Camera da letto n° 2 di superficie commerciale pari a circa 17,50 m<sup>2</sup>, ed illuminata per la presenza di n° 1 finestra, pavimento in gres porcellanato e pareti in intonaco bianco;
- 



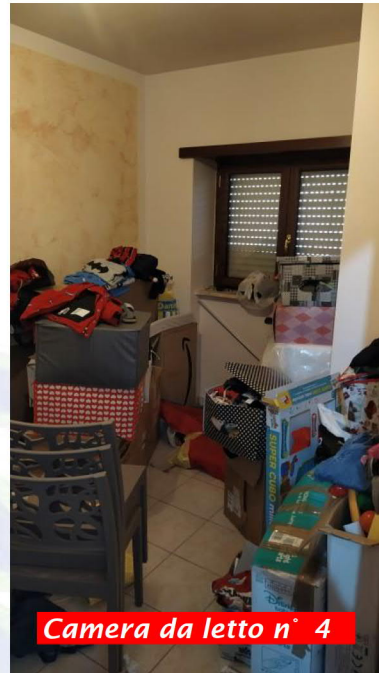
- WC n° 2 di superficie commerciale pari a circa 6,00 m<sup>2</sup>, ed illuminata per la presenza di n° 1 finestre, pavimento in gres porcellanato e pareti in intonaco bianco con rivestimento in mattonelle bianche;



- Camera da letto n° 3 di superficie commerciale pari a circa 14,00 m<sup>2</sup>, illuminata per la presenza di n° 1 finestra, pavimento in gres porcellanato e pareti in intonaco bianco;



- Camera da letto n° 4 di superficie commerciale pari a circa 10,00 m<sup>2</sup>, ed illuminata per la presenza di n° 1 finestra, pavimento in gres porcellanato e pareti di colore bianco eccetto per il lato sud che presenta pittura di colore giallo;



#### CARATTERISTICHE IMMOBILE SUB 26

Effettuato il sopralluogo dell'immobile, lo scrivente CTU provvedeva ad ispezionare il locale posto al piano seminterrato e censito al N.C.E.U. del Comune di Marano Principato al Foglio n°7, particella n°1054, sub. 26.



Nell'attuale stato di fatto, risultano presenti alcune difformità, oggetto di approfondita valutazione nei quesiti nn° 6 e 8:

- Locale ingresso di superficie commerciale pari a circa 42,50 m<sup>2</sup> con presenza di n. 2 finestre prospicienti la corte condominiale, un ingresso con portone blindato con accesso diretto nel corridoio condominiale. Pavimento in cotto, pareti con intonaco di colore bianco e giallo, con presenza di impianto idrico e caminetto in muratura.





- Locale WC e Ripostiglio, collegati tra loro a formare un unico ambiente, di superficie commerciale pari a circa 8,50 m<sup>2</sup> con presenza di n. 2 finestra prospiciente la corte condominiale, pavimento in cotto, pareti con intonaco bianco.



### CONSISTENZA IMMOBILIARE

In fase di sopralluogo, sono state eseguite dal sottoscritto alcune misurazioni a campione, con rilevatore laser, all'interno di alcuni ambienti dell'immobile per poi verificarne la rispondenza con le misure riportate nella documentazione in possesso del sottoscritto CTU. Non avendo riscontrato delle rilevanti differenze tra le misurazioni in loco e quanto riportato nelle planimetrie catastali (Allegati n° 4b, 5b), sono state utilizzate le misure riportate in quest'ultime per la determinazione della superficie commerciale.

Per il computo della superficie complessiva si è considerata la somma delle superfici calpestabili interne ed esterne, effettuato con i criteri seguenti:

- 100% delle superfici calpestabili ( $h \geq 2,70$ );
- 50% delle superfici calpestabili ( $h < 2,70$ );
- 100% delle superfici occupate in pianta da pareti divisorie interne;
- 100% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali non condivise;
- 50% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali condivise;
- 35% dei balconi e terrazze scoperte;

Di seguito vengono riportati i singoli ambienti e le relative superfici:



**- TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA - SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -  
PROCEDURA N°125/2020**

DESTINAZIONE	SUPERFICIE [m <sup>2</sup> ]	PIANO	COEFFICIENTE UTILIZZAZIONE	ALTEZZA [m]	SUPERFICIE [m <sup>2</sup> ]
Cucina	18,00	Terra	1,00	2,90	18,00
Wc 1	12,50	Terra	1,00	2,90	12,50
Ripostiglio 1	6,00	Terra	1,00	2,90	6,00
Ripostiglio 2	5,50	Terra	1,00	2,90	5,50
Camera da letto 1	10,50	Terra	1,00	2,90	10,50
Camera da letto 2	17,50	Terra	1,00	2,90	17,50
Ingresso/Salone	52,50	Terra	1,00	2,90	52,50
Wc 2	6,00	Terra	1,00	2,90	6,00
Camera da letto 3	14,00	Terra	1,00	2,90	14,00
Camera da letto 4	10,00	Terra	1,00	2,90	10,00
Disimpegno	8,00	Terra	1,00	2,90	8,00
Balcone	4,30	Terra	0,35	2,90	1,50
<b>Totale Superficie [m<sup>2</sup>]</b>					<b>162,00</b>

Locale ingresso	42,50	Seminterrato	1,00	2,70	42,50
WC e Ripostiglio	8,50	Seminterrato	1,00	2,70	8,50
<b>Totale Superficie [m<sup>2</sup>]</b>					<b>51,00</b>

**Dalle operazioni di rilievo metrico effettuate, risulta che la superficie complessiva dell'immobile, sito nel Comune di Marano Principato, alla Via Serafino Molinaro 22, posto al piano terra, censito al Foglio n°7, particella n°1054 sub n°25, risulta pari a circa:**

$$SCL = m^2 162,00$$

**Dalle operazioni di rilievo metrico effettuate, risulta che la superficie complessiva dell'immobile, sito nel Comune di Marano Principato, alla Via Serafino Molinaro 22, posto al piano seminterrato, censito al Foglio n°7, particella n°1054 sub n°26, risulta pari a circa:**

$$SCL = m^2 51,00$$

**QUESITO N°5:** *Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

*Per quanto attiene la descrizione attuale dei beni, e quella contenuta nel pignoramento, relativamente a piani, identificativi catastali e confini, vi è conformità, infatti essi risultano univocamente individuati.*

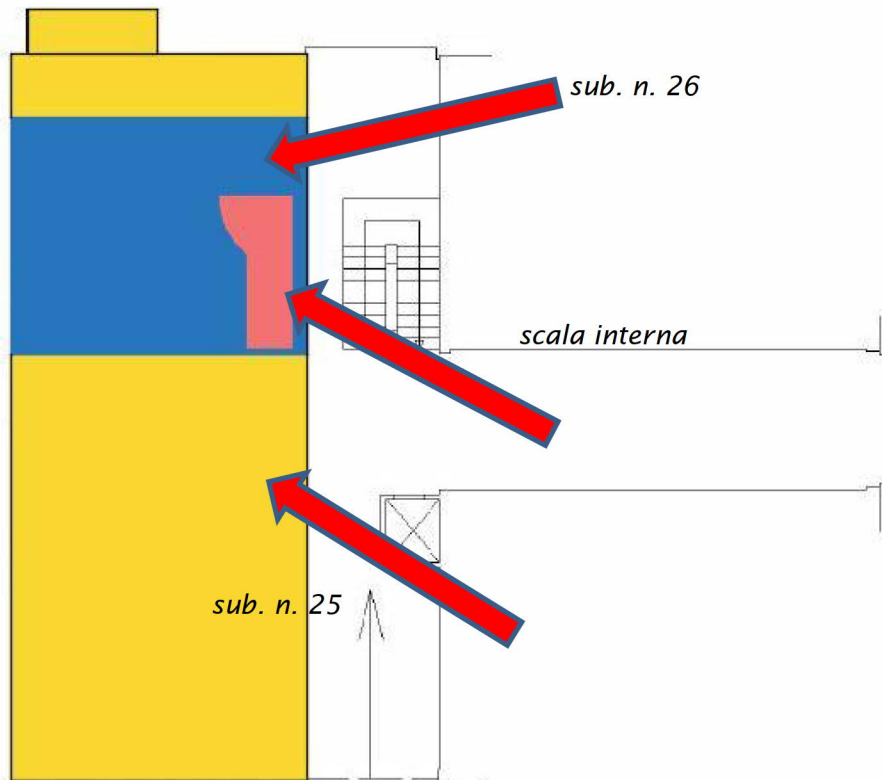
*Per quanto attiene l'ubicazione dei beni, e quella contenuta nel pignoramento, nonché quella contenuta nei documenti catastali, non vi è conformità ma consentono ugualmente l'individuazione del bene, tuttavia, seppur non vi è corrispondenza tra la toponomastica reale, quella indicata in pignoramento e quella indicata nei documenti catastali, così come anticipato in premessa, il bene risulta, ad ogni buon conto, univocamente determinato.*

**QUESITO N°6:** Rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento;

Per quanto già premesso nel quesito n° 4, a seguito del confronto tra lo stato di fatto, rilevato in fase di sopralluogo dal sottoscritto, e quanto rappresentato nelle planimetrie catastali (Allegati 4b,5b), nonché dalle planimetrie di progetto (Allegati n° 14 - 15 - 16 -17), ottenute previo accesso agli atti negli Uffici del Comune di Marano Principato (CS), è emerso che:

- a) gli immobili oggetto di pignoramento risultano essere stati oggetto di trasformazione edilizia, tale da generare, un'unica unità immobiliare derivante dalla fusione tra il sub. n. 25 e sub. n. 26

Sovrapposizione Sub 25 e Sub 26 collegati mediante scala interna



- b) attualmente gli immobili risultano separati, mediante una parete in cartongesso che ne impedisce l'accesso al piano inferiore.



Parete di chiusura vano scala



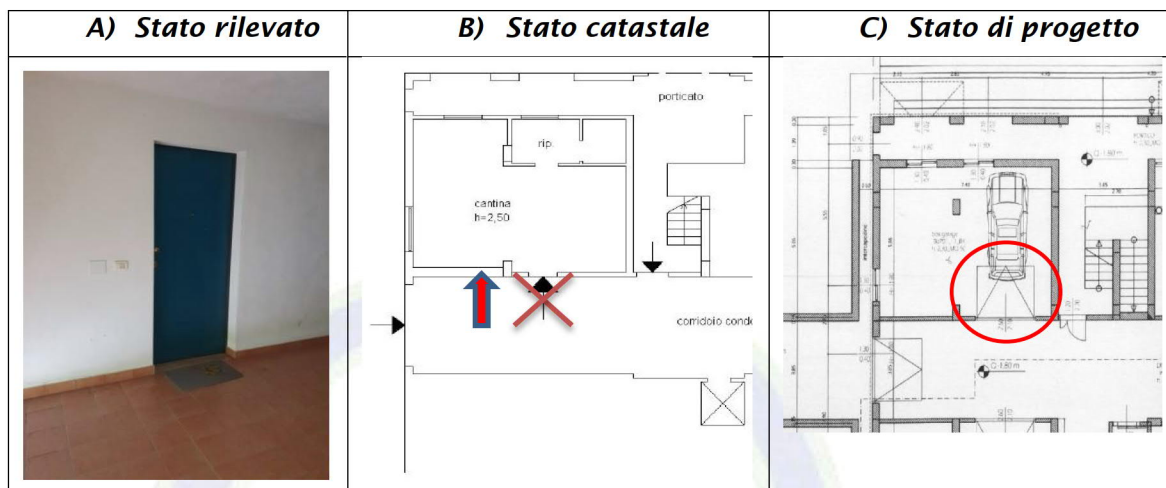
c) *in riferimento al sub 26, ubicato al piano seminterrato, risultano numerose difformità tra lo stato di fatto, le planimetrie catastali e le planimetrie di progetto presenti negli archivi Comunali.*

*In particolare, le difformità riscontrate dal confronto della documentazione in possesso dello scrivente, risultano essere:*

1) *Diversa distribuzione interna e destinazione d'uso degli spazi: ovvero, in fase di sopralluogo (A) ed in atti catastali (B) è riscontrabile la presenza di opere murarie (tramezzatura in laterizio di spessore 10cm) non presenti nelle planimetrie di progetto (C), le quali prevedevano un unico ambiente, come di seguito raffigurato:*

A) Stato rilevato	B) Stato catastale	C) Stato di progetto

- 2) **Diversa rappresentazione e posizionamento dell'apertura di accesso ai locali:** ovvero, per accedere al locale in oggetto, in fase di sopralluogo (A) si è riscontrato un ingresso (con la presenza di un portone blindato) posto in una posizione differente rispetto la sua rappresentazione nelle planimetrie catastali (B). Tuttavia, entrambe le modalità indicate, non trovano riscontro con la planimetria di progetto (C), la quale prevede un'apertura di dimensioni 2,10X2,60 tale da consentire l'accesso anche di autovetture, come di seguito raffigurato:



- 3) **Diversa destinazione d'uso del bene:** ovvero, tenendo conto delle planimetrie di progetto, non vi è corrispondenza né con lo stato attuale e né con la planimetria catastale in quanto, tale ambiente identificato al sub 26, è stato progettato quale Area Parcheggio (destinando 1/10 della volumetria a destinazione parcheggi privati interni, in fase di progettazione) e pertanto non soggetto a variazione della sua destinazione d'uso.

Per poter provvedere alla eliminazione delle difformità di cui ai precedenti punti a), b) e c), nonché alla regolarizzazione di quanto sopra indicato, è necessario procedere ad una sanatoria di quanto realizzato, nonché al ripristino parziale di quanto sopra espresso. Ovvero:

**A - Sanatoria dei luoghi mediante S.C.I.A.:** Si rende necessario sanare i luoghi, oggetto di relazione, ricorrendo alla predisposizione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) in Sanatoria, necessaria per provvedere alla sanatoria della scala interna, realizzata in calcestruzzo armato, nonché per la demolizione delle opere murarie presenti sia al Sub 25 (tramezzatura in cartongesso) e sia al Sub 26 (tramezzatura in muratura, impianto igienico, demolizione caminetto), nonché al ripristino della corretta apertura relativamente al Sub 26, oltre che al ripristino e risanamento dell'intera area dopo la rimozione dei materiali (risanamento intonaco e tinteggiatura). Si fa presente che, la redazione di tale documentazione, dovrà avvenire mediante piattaforma telematica S.U.E. Calabria (Sportello Unico Edilizia Calabria) ed all'interno della sua stesura dovranno essere coinvolti oltre al Comune di Marano Principato anche enti sovracomunali chiamati ad esprimere parere positivo e conformità dell'opera da eseguire, fatta salva ed impregiudicata ogni decisione degli stessi competenti organi al riguardo. Al termine dei lavori di ripristino, sopra descritti, seguirà la Dichiarazione di Fine Lavori, nelle stesse modalità sopra indicate.

**B - Adeguamento urbanistico della destinazione d'uso:** Al fine di completare i lavori sopra descritti, sarà necessario precedere ad un cambio di destinazione d'uso presso il Comune di Marano Principato relativo al Sub 26 in quanto, in fase di progetto è stato progettato come Area Parcheggio (destinando 1/10 della volumetria a destinazione parcheggi privati interni, in fase di progettazione), pertanto categoria C6 ( Garage, box auto) mentre in atto catastale risulta accatastato quale C2 ( Magazzini e locali di deposito).

**C - Adeguamento Catastale:** a seguito di quanto indicato al punto B, ed a conclusione dei lavori sopra espressi, è necessario adeguare catastalmente il Sub.25 ed il Sub.26 predisponendo un una Variazione Catastale, necessaria per rappresentare l'esatta rappresentazione dei luoghi, la loro corretta destinazione d'uso. Tale documentazione sarà redatta mediante software DOCFA, e trasmessa tramite piattaforma SISTER agli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate - sezione Territorio.

**I costi delle operazioni predette, possono essere quantificabili in circa:**

<i>Spese tecniche:</i>	
<i>Spese tecniche per redazione S.C.I.A. in sanatoria, (elaborati grafici, relazioni tecniche e calcoli strutturali, inoltre piattaforma SUE, oltre che chiusura lavori con conformità e asseverazioni lavori)</i>	3.300,00 €
<i>Oneri e spese per pratica S.C.I.A. in sanatoria Comune di Marano Principato</i>	516,00 €
<i>Spese tecniche per redazione Pratiche Urbanistiche e Catastali, compreso di oneri e spese per trasmissione pratica SISTER e SUE</i>	2.000,00 €
<i>Spese accessorie (diritti di segreteria, marche da bollo, oneri accessori, oneri e diritti altri Enti sovracomunali, ed altro)</i>	500,00 €
<i>Lavorazioni Edili:</i>	
<i>Demolizione di tramezzatura e simili, compreso l'onere per tagli, discesa, carico e trasporto a rifiuto del materiale di risulta</i>	700,00 €
<i>Rimozione di tubature in disuso, relative a quanto presente nel Sub 26 e successiva messa in sicurezza degli impianti presenti</i>	1000,00 €
<i>Intonaco e Tinteggiatura pareti e soffitti, preparazione del supporto mediante stuccatura e ripristino, per ottenere omogeneità e continuità delle superfici da tinteggiare</i>	1500,00 €
<i>Realizzazione apertura per accesso al Sub 26, di dimensioni 2.10x2.60, mediante tagli di superfici verticali, nonché la relativa chiusura dell'attuale apertura di accesso</i>	2.500,00 €
<i>Acquisto materiali, nonché tutto quanto altro necessario al fine di una corretta esecuzione regola d'arte.</i>	3.000,00 €
<b>Stima approssimata dei costi</b>	<b>≈ 15.000,00 €</b>

Poiché l'aggiudicatario acquisterà l'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, accollandosi sin d'ora ogni qualsiasi onere e spesa che possa scaturire dalla presenza delle predette difformità catastali, si terrà conto delle spese necessarie per la regolarizzazione della situazione di fatto in sede di determinazione del valore di stima.

**QUESITO N°7:** *Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

Dalle indagini svolte presso l'Ufficio tecnico comunale del Comune di Marano Principato (CS), e consultando lo strumento urbanistico vigente, il fabbricato di cui fanno parte gli immobili assoggettati alla presente procedura, risulta ricadere in zona C5 in cui prevalgono le destinazioni d'uso residenziali e miste.

**QUESITO N°8:** *Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto 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 ovvero parti di esso; b) in caso di abusività parziale indicherà i costi per la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi, detraendoli dal prezzo di stima;*

Il fabbricato in cui ricade l'immobile oggetto di stima risulta costruito tra il 2003 e il 2005.

Dalle indagini svolte presso l'Ufficio tecnico comunale di Marano Principato (cs) si è potuto reperire il permesso a costruire dello stesso (**Allegato n° 16**), tuttavia non è stato possibile reperire il Certificato di abitabilità (**Allegato n° 17**) per il mancato pagamento degli Oneri di Urbanizzazione poiché ancora in fase di definizione.

Dalle indagini in banca dati catastale, per quanto già premesso nel quesito n° 4, a seguito del confronto tra lo stato di fatto, rilevato in fase di sopralluogo dal sottoscritto, e quanto rappresentato nelle planimetrie catastali, è emerso che:

- 1) gli immobili oggetto di pignoramento risultano esser stati oggetto di trasformazione edilizia, tale da generare un'unica unità immobiliare derivante dalla fusione tra il sub. n. 25 e sub. n. 26, seppur attualmente separate da una parete divisoria;
- 2) è stata effettuata una variazione degli spazi interni, attraverso la realizzazione di una scala interna in calcestruzzo armato;

- 3) Sono state effettuate delle trasformazioni alla destinazione d'uso del bene, rispetto alla sua originaria destinazione per il sub 26.

Per poter provvedere alla eliminazione delle difformità urbanistiche e catastali di cui ai precedenti punti 1), 2) e 3) è necessario procedere, per quanto detto nel quesito n° 6, fatta salva ed impregiudicata ogni decisione degli stessi competenti organi. I costi delle operazioni necessarie alla eliminazione di tutte le difformità precedentemente evidenziate sono, nella loro totalità, quantificabili in circa € 15.000,00, comprensivi delle spese tecniche progettuali per la documentazione necessaria e dei lavori.

A tali costi dovranno essere aggiunti quelli relativi all'ottenimento del Certificato di Agibilità dell'intero fabbricato. Con il Decreto del Fare, legge n. 69/2013, è possibile ottenere tale certificato mediante un'autocertificazione nota come SCA Segnalazione Certificata di Agibilità redatta dal Direttore dei Lavori o di un altro tecnico incaricato, che attesti la sussistenza dei requisiti richiesti ai fini di rilascio dell'agibilità. In particolare, assicura che il fabbricato è a norma di legge per quanto attiene:

- le condizioni di igiene, salubrità e risparmio energetico dell'edificio e degli impianti nello stesso installati;
- la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità.

Alla Segnalazione certificata per l'agibilità va allegata, tra l'altro, la seguente documentazione:

- la ricevuta di versamento dei costi Amministrativi diritti di segreteria degli stessi competenti organi, ad oggi non quantificabili;
- il certificato di collaudo statico o una dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori per gli interventi di riparazione e per gli interventi locali sulle costruzioni esistenti ;
- la dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche;
- gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale;
- la dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto, il certificato di collaudo degli stessi.

Attualmente risultano ipotizzabili , da parte del sottoscritto solo ed esclusivamente i costi per l'onorario del Tecnico che redige la Sca, per il collaudo statico o una dichiarazione di regolare esecuzione e le prove sui materiali. Tale costo viene quantificato per l'intero fabbricato in €15.000,00.

Tali spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio dovranno essere ripartite per ogni condomino in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno che, nel caso dell'immobile oggetto della presente perizia risultano quantificabili in circa € 2.200,00, pari ad ( € 15.000,00\*145,44 ( millesimi di proprietà Tabella A))/1000.

Poiché l'aggiudicatario acquisterà l'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, accollandosi sin d'ora ogni qualsiasi onere e spesa che possa scaturire dalla presenza delle predette difformità catastali, si terrà conto delle spese necessarie per la regolarizzazione della situazione di fatto in sede di determinazione del valore di stima.



**QUESITO N°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;*

*Premesso che gli immobili, nello stato di fatto in cui si trovano, risultano già collegati tra loro, lo scrivente ritiene che i beni pignorati sia dal punto di vista dell'utilità e sia dal punto di vista del godimento, debbano essere considerati, come d'altronde lo sono, un'unica entità. Anche perché un'ipotesi diversa comporterebbe una diminuzione del valore delle due parti componenti, nel senso che il valore somma dei valori dei singoli immobili sarebbe certamente inferiore al valore del complesso così come è.*

*Per tanto si ritiene che la vendita a lotto unico sia più conveniente per la procedura. Il lotto di vendita sarà così definito:*

*Piena proprietà di un immobile destinato ad uso abitazione, sito nel Comune di Marano Principato (cs), alla Via Serafino Molinaro n° 22, posto al piano terra, identificato nel N.C.E.U. del Comune di Marano Principato (CS) al Foglio n°7, Part. n°1054, sub. n°25 con pertinenza (garage), posto al piano seminterrato ed identificato nel N.C.E.U del Comune di Marano Principato (CS) al Foglio n°7, Part. n°1054, sub. n°26.*

**QUESITO N°10:** *Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile o meno in natura e a quali condizioni. A questo punto: a) Nel caso si tratti di quota indivisa, l'esperto fornirà la valutazione tanto dell'intero, quanto della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; b) in caso di divisibilità in natura, l'esperto indicherà i costi per un eventuale frazionamento, a cui provvederà solo in caso di autorizzazione del giudice dell'esecuzione all'esito di udienza ex art. 569 c.p.c. (posto che la divisione in natura, ai sensi dell'art. 600 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;*

*L'immobile acquisito all'attivo del pignoramento non risulta pignorato solo pro quota.*

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

*Allo stato attuale l'immobile pignorato risulta occupato dall'esecutato ed utilizzato come abitazione principale (Allegato n° 18).*

**QUESITO N°12:** *Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*

*L'immobile non risulta occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.*

**QUESITO N°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;*

*Sull'immobile non gravano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; non vi sono vincoli o oneri di natura condominiale, e non si è rilevato l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche).*

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

Alla data del 30/09/2021, (**Allegato n° 19**) la situazione contabile del Signor [REDACTED] era: in regola e pertanto risulta che

- 1) relativamente al BILANCIO ORDINARIO e al FONDO MOROSITA' del periodo 01/09/2020 - 31/08/2021, il condominio era in regola alla data del 31/08/2021 e non risultavano importi da saldare;
- 2) relativamente al BILANCIO ORDINARIO e al FONDO MOROSITA' del periodo 01/09/2021 - 31/08/2022 (di cui dovevano essere ancora approvati in sede assembleare i relativi preventivi), il condominio era in regola alla data del 12/10/2022;
- 3) relativamente al BILANCIO ORDINARIO e al FONDO MOROSITA' del periodo 01/09/2021 - 29/03/2022, non si è a conoscenza dell'attuale situazione contabile;
- 4) relativamente al BILANCIO ORDINARIO e al FONDO MOROSITA' del periodo 01/09/2021 - 31/08/2022, i riparti dei singoli condomini erano suddivisi in numero 12 rate con scadenza il giorno 10 di ogni mese ( in particolare da settembre ad agosto) e che nel dettaglio la rata mensile del signor [REDACTED] (a meno di successivi modifiche) era pari a rispettivamente € 40 (bilancio ordinario) e € 6,25 (fondo morosità) per un totale di € 46,25.

**QUESITO N°14:** *Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo*

*alla data di trascrizione del pignoramento, 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 forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, nonché di quelle per eventuali costi di sanatoria/demolizione, come da quesito 8;*

#### **CONSIDERAZIONI SUL MERCATO IMMOBILIARE DELLA ZONA, CRITERIO DI STIMA E COMMERCIALIZZABILITÀ DEGLI IMMOBILI.**

*Com'è noto, ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi, a seconda del criterio o dell'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo della stima.*

*A tal fine, si è provveduto a tenere in considerazione per la stima numerosi fattori caratterizzanti l'unità immobiliare in oggetto, tra cui:*

- a) La strategica collocazione del bene complessivo, ubicato in zona centrale, facilmente raggiungibile dalle arterie principali;*
- b) L'appetibilità commerciale;*
- c) Le caratteristiche edilizie del fabbricato e la consistenza dell'unità immobiliare.*

*Il sottoscritto, per la determinazione del più probabile valore dell'immobile, ha inteso procedere con le seguenti modalità: considerare due criteri di stima, meglio descritti in seguito, per determinare così il **VALORE EFFETTIVO DI MERCATO** che sarà pari alla media aritmetica dei valori ottenuti dall'applicazione dei seguenti criteri:*

- A) il valore desunto applicando quale criterio di stima quello denominato "per comparazione di un immobile";*
- B) il valore commerciale derivante da indagini presso gli operatori economici della zona;*

#### **DETERMINAZIONE DEL VALORE EFFETTIVO DI MERCATO**

##### **A) VALORE DI STIMA PER COMPARAZIONE DI IMMOBILE - (V<sub>c</sub>)**

*Dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio è stato possibile determinare delle quotazioni per tipologia di immobili a destinazione abitazione e similari a quello oggetto della presente relazione (**Allegato n°20**).*

*Per la determinazione del prezzo medio di mercato al metro quadrato si è provveduto a determinare il valore ammissibile tra i valori di mercato espressi nella banca dati che oscillano tra un prezzo minimo pari € 550,00 al m<sup>2</sup> e massimo pari a € 700,00 al m<sup>2</sup>. Pertanto, il sottoscritto ha determinato, per il bene oggetto di stima, un valore medio di mercato (V<sub>mm</sub>), opportunamente mediato da alcuni coefficienti correttivi quali l'appetibilità commerciale dell'unità immobiliare, le sue caratteristiche funzionali ed estetiche pari a: V<sub>mm</sub>= € 625,00 al m<sup>2</sup>. In riferimento alla pertinenza ad uso esclusivo dell'abitazione, si è potuto stabilire, che l'incidenza è pari al 50% del valore determinato, ovvero un valore medio stimato a € 312,50.*

Per determinare il valore complessivo dell'immobile, si è moltiplicato il valore medio di mercato ora ricavato per la superficie commerciale determinata in precedenza.

$$\begin{aligned} V_1 &= V_{abitazione} + V_{pertinenza} = \underline{\underline{\text{€ } 117.187,50}} \\ V_{abitazione} &= 625,00 \text{ €/ m}^2 \times 162,00 \text{ m}^2 = \text{€ } 101.250,00 \\ V_{pertinenza} &= 312,50 \text{ €/ m}^2 \times 51,00 \text{ m}^2 = \text{€ } 15.935,00 \end{aligned}$$

**B) VALORE COMMERCIALE SU MARANO PRINCIPATO - (V<sub>2</sub>)**

Il secondo criterio di stima utilizzato è stato quello del valore venale dei beni. Il valore venale è il valore che assume nel mercato e, quindi, il compito del sottoscritto è risultato quello di ricercare i più probabili valori attribuiti ai beni in oggetto da ordinari compratori ed ordinari venditori. Per la determinazione del valore dell'immobile si è fatto riferimento al più probabile valore di mercato che per definizione è quello al quale si perviene al termine di un giudizio estimativo effettuato per comparazione tra i prezzi noti del libero mercato.

Questo, per gli immobili a destinazione abitazione, con relativa pertinenza, viene di norma, effettuato con il criterio di comparazione di beni di uguali caratteristiche presenti sul mercato, oggetto di recente compravendita.

Pertanto, considerando la posizione geografica, la tipologia dell'appartamento, le sue caratteristiche intrinseche e di rifinitura, ed il suo grado di manutenzione, mediante l'ausilio di informazioni dettagliate rilevate dalle agenzie immobiliari del luogo, da riviste specializzate, da borsini immobiliari si è potuto stabilire, un prezzo di mercato a metro quadrato oscillante tra un minimo di € 650,00 ed un massimo pari ad € 850,00 al m<sup>2</sup> determinando così un valore medio pari ad € 800,00 relativo all'unità abitativa. In riferimento alla pertinenza ad uso esclusivo dell'abitazione, si è potuto stabilire, che l'incidenza è pari al 50% del valore determinato, ovvero un valore medio stimato a € 400,00.

$$\begin{aligned} V_2 &= V_{abitazione} + V_{pertinenza} = \underline{\underline{\text{€ } 140.625,00}} \\ V_{abitazione} &= 750,00 \text{ €/ m}^2 \times 162,00 \text{ m}^2 = \text{€ } 121.500,00 \\ V_{pertinenza} &= 375,00 \text{ €/ m}^2 \times 51,00 \text{ m}^2 = \text{€ } 19.125,00 \end{aligned}$$

Pertanto:

**Mediando i valori al m<sup>2</sup> precedentemente definiti:**

- a) si determina un valore medio dell'appartamento al m<sup>2</sup> pari a € 687,50; (€/ m<sup>2</sup> 625,00 + €/ m<sup>2</sup> 750,00) / 2
- b) si determina un valore medio della pertinenza al m<sup>2</sup> pari a € 343,75; (€/ m<sup>2</sup> 375,00 + €/ m<sup>2</sup> 312.50,00) / 2

Mediando i valori calcolati in precedenza,  $V_1, V_2$  :  
 $€ 117.185,00 + € 140.000,00) / 2$  si otterrà il

**VALORE EFFETTIVO DI MERCATO**

della Piena proprietà di un immobile destinato ad uso abitazione, sito nel Comune di Marano Principato (cs), alla Via Serafino Molinaro n° 22, posto al piano terra, censito nel N.C.E.U. del Comune di Marano Principato (CS) al Foglio n°7, Part. n°1054, sub. n°25 con pertinenza (garage) sub n°26 al piano seminterrato

**€ 128.900,00**

SINTESI	
<b>VALORE BASE TOTALE STIMATO</b>	<b>€ 128.900,00</b>
<b>ABBATTIMENTO DEL 15%</b>	<b>15%</b>
<b>VALORE BASE CON ABBATTIMENTO DEL 15%</b>	<b>€109.565,00</b>
<b>COSTI PER DIFFORMITA' URBANISTICHE E CATASTALI</b>	<b>€ 15.000,00</b>
<b>COSTI PER OTTENIMENTO AGIBILITA'</b>	<b>€ 2.200,00</b>
<b>VALORE TOTALE FINALE DEL BENE DEL BENE AL NETTO DELLE SUDETTE CORREZIONI E DECURTAZIONI</b>	<b>€ 92.365,00</b>

**QUESITO N°15:** Riporti in apposito foglio "riassuntivo" a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita,; - la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base; - per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà 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).

Nel concludere la presente relazione si riporta di seguito la descrizione sintetica del lotto con i rispettivi dati catastali ed il prezzo base con l'indicazione della natura e la titolarità giuridica del diritto oggetto di pignoramento in conformità alle indicazioni fornite ai quesiti precedenti, sottolineando che l'aggiudicatario acquisterà l'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, accollandosi sin d'ora ogni qualsiasi eventuale onere o spesa che possa scaturire.

INTESI LOTTO	
<b>DESCRIZIONE SINTETICA</b>	<b>Appartamento, sito nel Comune di Marano Principato (cs), alla Via Serafino Molinari n.22, posto al piano terra, censito nel N.C.E.U. del Comune di Marano Principato (cs) al Foglio n°7, Part. n°1054, sub. n°25 con pertinenza (garage) posta al piano seminterrato, censito nel Comune di Marano Principato (cs) al Foglio n°7, Part. n°1054, sub. n°26</b>
<b>DESCRIZIONE CATASTALE</b>	<b>N.C.E.U. al Foglio n°7, Part. n°1054, sub. n°25 con pertinenziale, sub n°26, al piano seminterrato</b>
<b>NATURA E TITOLARITA' GIURIDICA</b>	<b>Piena proprietà di Sig. [REDACTED]</b>
<b>CONSISTENZA</b>	<b>Sub 25 : Mq 162,00 Sub 26 : Mq 51,00</b>
<b>VALORE BASE STIMATO AL m<sup>2</sup></b>	<b>Sub 25 € 687,50 Box € 343,75</b>
<b>VALORE BASE TOTALE STIMATO</b>	<b>€ 128.900,00</b>
<b>VALORE BASE CON ABBATTIMENTO DEL 15%</b>	<b>€ 109.565,00</b>
<b>COSTI PER DIFFORMITA' URBANISTICHE E CATASTALI</b>	<b>€ 15.000,00</b>
<b>COSTI PER AGIBILITA'</b>	<b>€ 2.200,00</b>
<b>VALORE TOTALE FINALE DEL BENE DEL BENE AL NETTO DELLE SUDETTE CORREZIONI E DECURTAZIONI</b>	<b>€ 92.365,00</b>

#### **4) OSSERVAZIONI E PRECISAZIONI FINALI PER LA VENDITA**

*Il sottoscritto dichiara:*

- a) di aver inviato telematicamente il proprio elaborato peritale , completo di tutti gli allegati e del foglio riassuntivo richiesto dal quesito n°15, oltre tutti gli allegati, nonché la relazione destinata alla pubblicazione su internet con oscuramento dei nominativi dei soggetti a qualsiasi titolo coinvolti nelle operazioni di stima;*
- b) di aver inviato copia del proprio elaborato al creditore procedente e al debitore esecutato.*

*Avendo il sottoscritto espletato completamente il mandato conferitogli, ringrazia la S.V.Ill.ma per la fiducia accordatagli e resta a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.*

*Con estrema osservanza*  
**Cosenza, 29 Marzo 2022**

**IL C.T.U .**

