



TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA

Esecuzione Immobiliare n. 157/ 2019

B.C.C. GESTIONE CREDITI S.P.A.- SOCIETÁ PER LA GESTIONE DEI CREDITI

contro

SIG. [REDACTED]

Giudice Esecuzione Immobiliare: Dott. Giuseppe SICILIA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

C.T.U.: Ing. jr Emma LO FEUDO

La sottoscritta Ing. Emma LO FEUDO con studio in San Fili, via G. Miniaci n. 9, nominata Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa in epigrafe in data 10.03.2020 accettava l'incarico affidatole dal G.E. Dott. Giuseppe SICILIA e prestava il giuramento di rito in modalità telematica in data 26.05.2020, in ottemperanza alle prescrizioni del Tribunale di Cosenza in merito all'emergenza sanitaria Covid-19.

In adempimento all'incarico conferito, il C.T.U. espone e risponde in ordine ai seguenti quesiti:

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

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

oppure:

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

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

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

a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta di I.V.A., ovvero *nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;*
- 3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;
- 4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi**

della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

- 5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;
- 6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;
- 7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

- 8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adattamenti e la correzione della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
- 10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità di valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;
- 11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i

vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate durante gli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

- 12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
- 13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
- 14) A depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;
- 15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita."

Il Giudice dell'Esecuzione ha disposto che il C.T.U. provveda ad inviare copia ai creditori procedenti o intervenuti ed al debitore almeno 45 gg prima dell'udienza fissata per il 23.11.2020 ai sensi dell'art. 568 c.p.c.

Il debitore avrà tempo fino a 30 giorni prima della data dell'udienza per eventuali osservazioni. I creditori avranno tempo fino a 20 giorni prima dell'udienza per le proprie osservazioni, eventualmente anche in replica al debitore.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

I CONTROLLI PRELIMINARI

Per verificare la completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, per come richiesto dal Giudice, la sottoscritta relazione come di seguito:

- il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva redatta dal Notaio Dott.ssa Ilaria CHIARADIA. La certificazione risale fino ad un atto di acquisto derivativo a rogito del Notaio Dott. R. SCORNAJENGHI del 19.11.1983, trascritto a Cosenza nella stessa data ai nn. 26049/70612. La predetta trascrizione risulta essere di 36 anni antecedente alla trascrizione del verbale di pignoramento del Tribunale di Cosenza, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza in data 12.11.2019 ai nn. 29315/22994.
- il creditore procedente non ha depositato l'estratto catastale attuale e/o l'estratto catastale storico. Si è pertanto proceduto, in particolare, ad acquisire tramite il portale Sister dell'Agenzia delle Entrate-Territorio le visure storiche delle particelle di terreno in oggetto (Allegato 1: Documenti catastali_Visure storiche).

Relativamente all'attuale **p.lla 265 del foglio 60** del Comune di Luzzi dell'estensione di 1.380,00 m², i dati attuali corrispondono a quelli riportati nella certificazione notarile. Dalla visura storica risulta che il [REDACTED] ha acquistato nel 2004 dalla società [REDACTED] la succitata p.lla 265. Sempre dalla visura storica risulta che la società [REDACTED] ha acquistato nel 1983 dalla società [REDACTED]

██████████ a p.lla 77 di 45120 m² che nel 1998 è stata frazionata dando vita, tra le altre, alla p.lla 226 di 41.640,00 m² la quale è stata nuovamente frazionata nel 2003 dando vita alla p.lla 265 acquistata dal ██████████ (Allegato 1: Documenti catastali Visure storiche).

Relativamente all'attuale **p.lla 274 del foglio 60** del Comune di Luzzi dell'estensione di 903,00 m², i dati attuali corrispondono a quelli riportati nella certificazione notarile.

Dalla visura storica risulta che il ██████████ ha acquistato nel 2004 dalla società ██████████ a p.lla 274. Sempre dalla visura storica risulta che la società ██████████ ha acquistato nel 1983 dalla società ██████████

SAAS la p.lla 79 di 12320 m² che nel 1998 è stata frazionata dando vita, tra le altre, alla p.lla 228 di 10320 m² la quale è stata nuovamente frazionata nel 2003 dando vita alla p.lla 274 acquistata dal ██████████ (Allegato 1: Documenti catastali Visure storiche).

Relativamente all'attuale **p.lla 275 del foglio 60** del Comune di Luzzi dell'estensione di 1782 m², i dati attuali corrispondono a quelli riportati nella certificazione notarile.

Dalla visura storica risulta che il ██████████ ha acquistato nel 2004 dalla società ██████████ a p.lla 274. Sempre dalla visura storica risulta che la società ██████████ ha acquistato nel 1983 dalla società ██████████

SAAS la p.lla 79 di 12320 m² che nel 1998 è stata frazionata dando vita, tra le altre, alla p.lla 228 di 10320 m² la quale è stata nuovamente frazionata nel 2003 dando vita alla p.lla 275 acquistata dal ██████████ (Allegato 1: Documenti catastali Visure storiche).

Relativamente all'attuale **p.lla 321 del foglio 60** del Comune di Luzzi dell'estensione di 210 m², i dati attuali corrispondono a quelli riportati nella certificazione notarile ad eccezione del reddito agrario che sulla visura risulta 0,03 € e sulla certificazione notarile risulta 0,06 €.

Dalla visura storica risulta che il ██████████ ha acquistato nel 2004 dalla società ██████████ a p.lla 266 di 565 m², da cui deriva la particella 322 giusto frazionamento del 2008. Sempre dalla visura storica risulta che la società ██████████ ha acquistato nel 1983 dalla società ██████████

██████████ a p.lla 77 di 45120 m² che nel 1998 è stata frazionata dando vita, tra le altre, alla p.lla 226 di 41640 m² la quale è stata nuovamente frazionata nel 2003 dando vita alla p.lla 266 acquistata dal ██████████ (Allegato 1: Documenti catastali Visure storiche).

Relativamente all'attuale **p.lla 322 del foglio 60** del Comune di Luzzi dell'estensione di 355 m², i dati attuali corrispondono a quelli riportati nella certificazione notarile. Dalla visura storica risulta che il [REDACTED] ha acquistato nel 2004 dalla società [REDACTED] la p.lla 266 di 565 m², da cui deriva la particella 322 giusto frazionamento del 2008. Sempre dalla visura storica risulta che la società [REDACTED] [REDACTED] acquistato nel 1983 dalla società [REDACTED] la p.lla 77 di 45120 m² che nel 1998 è stata frazionata dando vita, tra le altre, alla p.lla 226 di 41640 m² la quale è stata nuovamente frazionata nel 2003 dando vita alla p.lla 266 acquistata dal [REDACTED] (*Allegato 1: Documenti catastali Visure storiche*).

Per quanto sopra riportato l'unica incongruenza tra dati catastali attuali dei terreni e dati riportati nella certificazione notarile risulta essere la quota di reddito agrario relativamente alla p.lla 321 che, come già riportato in precedenza, sulla visura risulta 0,03 € e sulla certificazione notarile risulta 0,06 €.

In merito alla provenienza del bene, per atto di compravendita del 19.11.1983, dall'analisi delle visure catastali storiche, è da evidenziare che le p.lle attuali derivano da 2 particelle, ovvero la 77 e la 79 e non esclusivamente dalla 77 come riportato nella certificazione notarile.

- Il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato, pertanto la sottoscritta ha proceduto a farne richiesta all'Ufficio Anagrafe del Comune di Luzzi (*Allegato 2: Richieste, Certificati e Documentazione Comune di Luzzi Richiesta Ufficio Anagrafe*). Il Sig. [REDACTED] dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, acquisito presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Luzzi, risulta coniugato dal 26.04.1998 con la sig.ra [REDACTED]. Nello stesso atto non risultano annotazioni (*Allegato 2: Richieste, Certificati e Documentazione Comune di Luzzi Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio*). Alla data dell'acquisto dei beni oggetto della presente consulenza, ovvero 4.11.2004, l'esecutato era coniugato in regime di separazione dei beni.
- Prima di procedere alla redazione della perizia, secondo lo schema riportato dal Giudice nel decreto di nomina, è necessario fare una premessa. Dai sopralluoghi svolti

si evince la presenza di una struttura sui terreni in oggetto in particolare, per come estrapolato dal sito VISUALTAF- Visualizzatore mappe su base catastale (Allegato 3: Inquadramenti Planimetrici Sovrapposizione ortofoto su base catastale; Repertorio Fotografico). Solo alla luce di ciò si può procedere a rispondere compiutamente ai quesiti.

LE OPERAZIONI PERITALI

In data 10.03.2020 il G.E. nominava la sottoscritta come C.T.U.

In data 26.05.2020 la sottoscritta accettava l'incarico con modalità telematica.

Predisponendo (Allegato 4: Attività peritale sopralluoghi Notifica primo sopralluogo alle parti) ed in data 08.06.2020 effettuava il primo sopralluogo al fine di identificare i beni pignorati e la zona urbana entro la quale gli stessi ricadono (Allegato 4: Attività peritale sopralluoghi Verbale di Primo Sopralluogo).

In data 26.06.2020 si procedeva con un secondo sopralluogo presso i beni pignorati in c.da Gidora congiuntamente al Custode Giudiziario, avv. BIONDO Leopoldo. Durante tale sopralluogo il Custode redigeva apposito verbale (Allegato 4: Attività peritale sopralluoghi Verbale di Secondo Sopralluogo).

In data 10.07.2020 il Custode, visto lo stato dei luoghi, richiedeva tramite pec alla sottoscritta indicazioni sulla messa in sicurezza, in particolare del fabbricato presente. La sottoscritta, nella stessa data, inviava al Custode, a mezzo pec, la risposta alle succitate richieste del Custode (Allegato 5: Corrispondenza e documentazione in merito alla problematica della sicurezza del sito).

In data 28.07.2020 la sottoscritta congiuntamente al Custode ed alla presenza del sig. ██████████ procedeva alla misurazione del piano terra del fabbricato presente sui terreni pignorati. Il Custode procedeva alla redazione di un verbale (Allegato 4: Attività peritale Sopralluoghi Verbale di Terzo Sopralluogo).

Alla luce del fatto che lo stato dei luoghi non era quello descritto nella documentazione presente nel fascicolo e che la documentazione richiesta dalla sottoscritta, in particolare al Comune di Luzzi, veniva fornita tardivamente, in data 20.07.2020 la sottoscritta richiedeva una proroga, concessa dal G.E. dopo una seconda richiesta in data 08.09.2020 (Allegato 6: Richieste di Proroga e Risposte del G.E.). In base alla proroga di 30 giorni concessa dal G.E., la

copia della consulenza tecnica d'ufficio sarebbe dovuta essere inviata ai creditori, al custode ed all'esecutato entro il 24.10.2020. L'udienza veniva prorogata al 23.11.2020.

Al fine di verificare le richieste riportate nei quesiti formulati dal G.E., la sottoscritta richiedeva agli Enti interessati la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico (Allegato 7: Richieste, Certificati e Documentazione acquisita presso Enti diversi dal Comune di Luzzi).

Dopo aver effettuato i succitati sopralluoghi e gli opportuni accertamenti e misurazioni, aver preso visione dei documenti agli atti, dopo aver avuto i necessari contatti con l'Agenzia delle Entrate di Cosenza, mediante portale SISTER, e con l'Ufficio Urbanistica ed Anagrafe del Comune di Luzzi, dove si trovano i beni pignorati, ed aver ritirato la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico, la sottoscritta espone quanto segue:

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

Il bene è un terreno costituito da n. 5 particelle catastali facenti parte del NCT. È ubicato in c.da Gidora nel Comune di Luzzi (Allegato 3: Inquadramenti planimetrici Estratto di mappa catastale e sovrapposizione catastale con foto satellitare).

Dal primo sopralluogo e dalla sovrapposizione tra la mappa catastale e la foto satellitare è evidente che sul terreno in oggetto insiste un fabbricato in costruzione (Allegato 3: Inquadramenti planimetrici Sovrapposizione ortofoto su base catastale; Repertorio Fotografico). La costruzione, o meglio la struttura del fabbricato, nonostante non sia riportata nei documenti del pignoramento, fa parte del terreno pignorato per cui si estende il pignoramento anche ad essa procedendo con la sua descrizione e la sua stima.

La realizzazione parziale del succitato fabbricato è avvenuta a fronte del Permesso di Costruire per la realizzazione di un "fabbricato 'A1 per attività Commerciale' e di un fabbricato 'B1 per Deposito- magazzini'" in località Gidora sul terreno distinto in Catasto

al foglio di mappa 60 p.lle n. 265- 266- 274 (parte), 275 (parte). Il succitato Permesso n. 49 risulta rilasciato il 09.08.2006 (Pratica Edilizia 21 del 28.03.2006). In particolare si tratta del fabbricato identificato negli elaborati allegati alla succitata pratica edilizia con A1- Edificio commerciale (Allegato 2: Richieste, Certificati e Documentazione Comune di Luzzi Permesso a Costruire n.49/2006 Pratica Edilizia n.21/2006 Elaborati di progetto).

La strada d'accesso alle p.lle 265 e 274, rappresentata in parte dalla p.lla 268, intestata all'esecutato per la quota di 1/2, risulta non essere pignorata in quota. Per tale ragione le p.lle 265 e 274 costituiscono un lotto intercluso. L'accesso a tale lotto, in base all'art. 1051 del codice civile, avviene con la costituzione di una servitù di passaggio sul fondo altrui, in questo caso sulle p.lle 268 di proprietà [REDACTED] e sulle p.lle 325 e 326 di proprietà [REDACTED] (Allegato 1: Documenti catastali Visure particelle limitrofe). Lo stato di interclusione del fondo non fa nascere di per sé la servitù coattiva, ma dà diritto al proprietario di ottenerla per contratto o per sentenza.

Il Codice Civile riconosce un'indennità proporzionata al danno cagionato dal passaggio che comprende sia il danno effettivo provocato dalla servitù di passaggio coattiva sia il deprezzamento subito dal fondo a causa di essa. L'art. 1054 C.C. riconosce al proprietario del fondo, a seguito di alienazione a titolo oneroso o di divisione, il diritto di ottenere coattivamente dall'altro contraente il passaggio senza il pagamento di alcuna indennità.

Quando ci sono spese di manutenzione e riparazione o di pulizia per la servitù di passaggio la soluzione ideale è che i proprietari dei due fondi si mettano d'accordo sulla ripartizione, ma se non si raggiunge un compromesso per la legge a pagare è il proprietario del fondo che trae maggiori benefici dai lavori. Ovviamente quando il vantaggio è equo, le spese vanno divise tra i titolari dei due fondi.

Nel caso in esame non si configura alcun danno sulle particelle interessate dal passaggio per raggiungere il lotto B anche perché sono particelle già configurate per essere una strada a servizio dei terreni limitrofi per come si può evincere anche dagli elaborati grafici di progetto e variante (Allegato 2: Richieste, Certificati e Documentazione Comune di Luzzi Permesso a Costruire n.49/2006 Pratica Edilizia n.21/2006 Elaborati di progetto); sicuramente è necessario provvedere ai servizi di manutenzione del tratto fino al raggiungimento della p.lla 274.

I confini catastali sono i seguenti:

- la p.lla 265 confina a
 - sud con la p.lla 274 della stessa ditta ed oggetto di pignoramento;
 - nord con la p.lla 227 di altra proprietà;
 - est con la p.lla 319 di altra proprietà;
 - ovest con le p.lle 260 e 262 di altra proprietà;
- la p.lla 274 confina a
 - sud con la p.lla 268 anche di proprietà [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{2}$ (stradella);
 - nord con la p.lla 265 della stessa ditta ed oggetto di pignoramento;
 - est con la p.lla 323 di altra proprietà;
 - ovest con la p.lla 271 di altra proprietà;
- la p.lla 275 confina a
 - sud con la p.lla 268 anche di proprietà [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{2}$;
 - nord con le p.lle 320 e 322, quest'ultima della stessa ditta ed oggetto di pignoramento;
 - est con la p.lla 143 di altra proprietà. In realtà trattasi della strada provinciale di cui evidentemente non è stato definito l'esproprio;
 - ovest con la p.lla 324 di altra proprietà;
- la p.lla 321 confina a
 - sud con la p.lla 322 della stessa ditta ed oggetto di pignoramento;
 - nord e ovest con la p.lla 319 di altra proprietà;
 - est con la p.lla 143 di altra proprietà. In realtà trattasi della strada provinciale di cui evidentemente non è stato definito l'esproprio;
- la p.lla 322 confina a
 - sud con la p.lla 275 della stessa ditta ed oggetto di pignoramento;
 - nord con la p.lla 321 della stessa ditta ed oggetto di pignoramento;
 - ovest con la p.lla 320 di altra proprietà.

In base alle evidenze riscontrate nel corso dei sopralluoghi, anche in considerazione del fatto che è presente un fabbricato, in base alle norme degli strumenti urbanistici vigenti e

considerando quanto autorizzato dal Comune di Luzzi ed in parte realizzato, i terreni possono essere venduti in 2 lotti:

- LOTTO A costituito dalle attuali p.lle 275, 321 e 322 sul quale insiste la struttura di un fabbricato in corso di costruzione;
- LOTTO B costituito dalle p.lle 265 e 274.

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

Il lotto A è costituito da un fabbricato e dal circostante terreno. All'attualità non risulta un accatastamento di detti beni in conformità allo stato dei luoghi.

Comunque, allorquando verrà accatastato, il fabbricato, per le sue caratteristiche risulta essere classificabile come strumentale e dunque l'eventuale cessione sarà esente IVA art. 10 comma 1 n. 8 ter, non essendo il cedente impresa costruttrice o impresa esecutrice. La verifica va fatta anche sull'acquirente.

In riferimento ai terreni, sia la porzione facente parte del lotto A che l'intero lotto B, configurandosi una cessione da privato, l'eventuale futura vendita è da considerarsi fuori campo IVA, e sosterà l'imposta di registro nella misura del 9% e le imposta ipotecaria e catastale nella misura fissa di € 50,00 ciascuna.

Non si tratta di immobili abitativi per cui non si procede a rispondere alla seconda parte del quesito.

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

La realizzazione del fabbricato che insiste sui terreni pignorati è successiva al 02.09.1967.

4) *ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le*

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

Il fabbricato che insiste sui terreni oggetto di pignoramento è interessato dal Permesso di Costruire n. 49 rilasciato il 09.08.2006 (Pratica Edilizia 21 del 28.03.2006) (Allegato 2: Richieste, Certificati e Documentazione Comune di Luzzi Permesso a Costruire n.49/2006 Pratica Edilizia n.21/2006 Permesso di Costruire).

In merito alla corresponsione degli oneri di costruzione (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione) che ammontavano, per la realizzazione di n. 2 edifici, ad € 19.833,01 è da dire che, per quanto potuto appurare dalla documentazione estrapolata presso l'Ufficio Tecnico di Luzzi, non era stata pagata una rata di € 4.958,25 (Allegato 2: Richieste, Certificati e Documentazione Comune di Luzzi Permesso a Costruire n.49/2006 Pratica Edilizia n.21/2006).

Il fabbricato, da quanto potuto verificare durante i sopralluoghi, non è stato completato; è presente esclusivamente la parte strutturale (*Repertorio fotografico*). Inoltre risulta essere difforme dalla variante in corso d'opera di marzo 2008 a cui è stato dato parere favorevole del Responsabile del Settore Ing. Raffaele COSENZA (Allegato 2: Richieste, Certificati e Documentazione Comune di Luzzi Permesso a Costruire n.49/2006 Pratica Edilizia n.21/2006 Parere favorevole sul Progetto di Variante).

Le difformità riscontrate interessano il numero e le dimensioni dei pilastri centrali ed il vano ascensore in quanto le pareti armate previste in progetto non sono state realizzate.

Gli interventi descritti sono stati eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata alternativa.

Nulla è stato reperito in merito ai muri di sostegno realizzati all'interno della particella 275 per la sistemazione esterna.

Ai sensi dell'art. 36 comma 1 del DPR 380/2001 e ss. mm. è possibile sanare gli abusi riscontrati poiché è garantito il requisito della "doppia conformità" (l'intervento risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione degli interventi, sia al momento della presentazione della domanda).

In base all'art. 46 comma 5 dello stesso DPR l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

La sanatoria poiché riguarda le parti strutturali dell'edificio va presentata oltre che al Comune anche all'ex Ufficio del Genio Civile. I costi da sostenere, non essendoci aumento di volumetria, sono i seguenti:

- 250,00 € Presentazione Permesso a Costruire in Sanatoria al Comune;
- 516,00 € Sanzione pecuniaria da corrispondere al Comune;
- 350,00 € Tariffa Istruttoria ex Ufficio Genio Civile;
- 32,00 € n. 2 marche da bollo per la presentazione dell'istanza e per il rilascio dell'autorizzazione sismica.

A tali costi è da aggiungere l'onorario tecnico per la redazione del progetto in sanatoria e la presentazione agli Enti. Considerando dei prezzi di mercato:

- il compenso netto ammonta a circa 3.000,00 € per la verifica dell'esistente e per la redazione degli elaborati tecnici;
- 800,00 € per spese ed oneri accessori.

Tutto quanto sopra presupponendo che la struttura sia verificata e che non sia necessario procedere con ulteriori interventi di natura strutturale.

In totale i costi della sanatoria (C_s) ammontano a circa **4.948,00 €**.

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

In base al certificato di destinazione urbanistica, all'attualità i terreni oggetto del pignoramento, in base la P.S.C. approvato in data 22.07.2009, in vigore dal 07.08.2009, ricadono in zona A.T.U.C. (Ambito Territoriale Urbanizzato Consolidato) con Indice Convenzionale di Edificabilità I.C.E. pari a 0,40 m²/ m². In termini di vincoli essi ricadono in aree destinate agli impianti (ex D.Lgs. 334/99): aree a rischio incidenti rilevanti (Allegato 2: Richieste, Certificati e Documentazione - Comune di Luzzi Richiesta Ufficio Tecnico e Certificato di Destinazione Urbanistica all'attualità).

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

I dati catastali dei terreni corrispondono con i dati specificati nell'atto di pignoramento.

Catastalmente non è identificato il fabbricato ricadente sui terreni che dovrebbe essere accatastato come "in corso di costruzione". Le categorie catastali F/3 e F/4, relative ai fabbricati in corso di costruzione e definizione, sono necessariamente provvisorie, per un periodo che va dai 6 ai 12 mesi, come prevede la circolare 4/T del 2009 dell'Agenzia del Territorio. È possibile ottenere una proroga presentando apposita dichiarazione del proprietario circa la mancata ultimazione dell'immobile.

Ovviamente l'accatastamento provvisorio di cui sopra, previa presentazione di tipo mappale, è legato alla successiva richiesta di un titolo abilitativo, in particolare nel caso in esame di un permesso a costruire in sanatoria. Quindi, in sostanza non possono essere trasferiti esclusivamente i terreni, ma relativamente alle particelle 321, 322, 275 va predisposto un tipo mappale e la successiva costituzione del fabbricato. In particolare il tipo mappale, per l'inserimento in mappa del fabbricato, va predisposto a fronte di un rilievo topografico che va eseguito da un tecnico - topografo. L'accatastamento in categoria F deve avvenire in seguito alla presentazione ed approvazione del tipo mappale.

La sistemazione urbanistica della situazione, mediante presentazione di titolo in sanatoria, per come già relazionato al punto 4 della presente relazione avverrà a seguito del decreto di trasferimento.

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

All'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili pignorati in forza dell'atto di compravendita del 04.11.2004 trascritto a Cosenza in data 09.11.2004 ai nn. 31382/22488 come evidente anche dalla visura storica (Allegato 1: Documenti catastali Visure storiche). Il sig. ██████████ risulta essere unico proprietario in regime di separazione dei beni.

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

Di seguito si riportano gli estremi degli atti di provenienza delle varie particelle sulla base delle ispezioni ipotecarie nel ventennio anteriore alla data di pignoramento, ovvero fino al 1999 (Allegato 8: Documenti ipocatastali Ispezioni ipotecarie).

- **p.lla 265 del foglio 60**

- TRASCRIZIONE del 09/11/2004 - Registro Particolare 22488 Registro Generale 31382 Pubblico ufficiale SCORNAJENGHI RICCARDO Repertorio 71011/22959 del 04/11/2004- COMPRAVENDITA.

Dalla visura storica per immobile la p.lla 265 deriva dal frazionamento della p.lla 226 risalente al 2003. La p.lla 226 a sua volta deriva dal frazionamento della p.lla 77 risalente al 1998. Non risultano atti di compravendita e/o di variazione di proprietà.

- **p.lla 274 del foglio 60**

- TRASCRIZIONE del 09/11/2004 - Registro Particolare 22488 Registro Generale 31382 Pubblico ufficiale SCORNAJENGHI RICCARDO Repertorio 71011/22959 del 04/11/2004 - COMPRAVENDITA.

La p.lla 274 deriva dal frazionamento della p.lla 228 risalente al 2003. La p.lla 228 a sua volta deriva dal frazionamento della p.lla 79 risalente al 1998. Non risultano atti di compravendita e/o di variazione di proprietà.

- **p.lla 321 del foglio 60**

- Dai dati evinti dall'ispezione ipotecaria non sussistono atti di trasferimento di proprietà.

La p.lla 321 deriva dal frazionamento della p.lla 266 risalente al 2008.

Dall'ispezione ipotecaria la p.lla 266 è interessata da una compravendita (TRASCRIZIONE del 09/11/2004 - Registro Particolare 22488 Registro Generale 31382 Pubblico ufficiale SCORNAJENGHI RICCARDO Repertorio 71011/22959 del 04/11/2004).

La p.lla 266 a sua volta deriva dal frazionamento della p.lla 226 risalente al 2003. Ancora la p.lla 226 deriva dal frazionamento della p.lla 77 risalente al 1998. Non risultano atti di compravendita e/o di variazione di proprietà.

- **p.lla 322 del foglio 60**

- Dai dati evinti dall'ispezione ipotecaria non sussistono atti di trasferimento di proprietà.

La p.lla 322 deriva dal frazionamento della p.lla 266 risalente al 2008.

Dall'ispezione ipotecaria la p.lla 266 è interessata da una compravendita (TRASCRIZIONE del 09/11/2004 - Registro Particolare 22488 Registro Generale 31382 Pubblico ufficiale SCORNAJENGHI RICCARDO Repertorio 71011/22959 del 04/11/2004).

La p.lla 266 a sua volta deriva dal frazionamento della p.lla 226 risalente al 2003. Ancora la p.lla 226 deriva dal frazionamento della p.lla 77 risalente al 1998. Non risultano atti di compravendita e/o di variazione di proprietà.

- **p.lla 275 del foglio 60**

- TRASCRIZIONE del 09/11/2004 - Registro Particolare 22488 Registro Generale 31382 Pubblico ufficiale SCORNAJENGHI RICCARDO Repertorio 71011/22959 del 04/11/2004 - COMPRAVENDITA.

La p.lla 275 deriva dal frazionamento della p.lla 228 risalente al 2003. La p.lla 228 a sua volta deriva dal frazionamento della p.lla 79 risalente al 1998. Non risultano atti di compravendita e/o di variazione di proprietà.

Tutte le p.lle riportate precedentemente in grassetto risultano, dalle ispezioni ipotecarie, assoggettate a pignoramento (TRASCRIZIONE del 12/11/2019 - Registro Particolare 22994 Registro Generale 29315 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 2702 del 29/10/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI).

Dalla documentazione in atti ed acquisita presso diversi Enti non sono presenti formalità, vincoli ed oneri ad eccezione del mancato pagamento di una rata (n. 4) pari a € 4.958,25 del contributo afferente il Permesso di Costruire n. 49 del 09.08.2006 (Allegato 2: Richieste, Certificati e Documentazione Comune di Luzzi, Permesso a Costruire n.49/2006 Pratica Edilizia n.21/2006).

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

Lo scopo della stima è quello di valutare il più probabile valore di mercato o il probabile prezzo di vendita di un immobile, nell'ipotesi in cui venisse posto in vendita per realizzare

una determinata somma di denaro, in condizioni di libero mercato in regime di ordinarietà.

I procedimenti utilizzati nel caso in esame sono 2.

Valutando le caratteristiche dei lotti da stimare, per il lotto A si utilizza il procedimento di stima per costo di costruzione, per il lotto B si utilizza il procedimento di stima sintetico comparativa.

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO A

Il lotto A è composto dalle p.lle 275 (1.782,00 m²), 321 (210,00 m²) e 322 (355,00 m²). L'estensione catastale di tale lotto (S_{IA}) è 2.347,00 m². Su di esso è presente un fabbricato in costruzione (telai e setti in c.a., solai di piano e muro di contenimento).

Nel caso di valutazione del valore di mercato di un fabbricato non terminato, ancora in fase di costruzione, si procede stimando l'edificio come se fosse regolarmente ultimato e moltiplicando tale valore per dei coefficienti di svalutazione in base alla vetustà dell'opera nonostante incompleta ed alle opere non ancora realizzate.

Per determinare il valore dell'immobile regolarmente terminato, si può utilizzare la stima per costo di costruzione (metodo sintetico), basata sulla determinazione del costo da sostenere per la realizzazione del fabbricato con tecniche e prezzi attuali. Ciò permetterà di calcolare il più probabile valore di mercato dell'immobile in regime di ordinarietà.

Sinteticamente, il costo teorico di costruzione (K_{tc}) si determina nel seguente modo:

$$K_{tc} = K_c + O_p + O_f + O_u$$

dove:

- K_c rappresenta il costo di costruzione dell'opera;
- O_p indica gli oneri professionali, dalla progettazione dell'opera, alla direzione lavori, alla sicurezza, al collaudo, alle pratiche catastali fino all'agibilità;
- O_f indica gli oneri finanziari rappresentati dagli interessi sulle somme anticipate per gli interventi trasformativi;
- O_u indica gli oneri di urbanizzazione ed il contributo al costo di costruzione spettante al Comune.

Al costo di costruzione teorico K_{tc} si aggiunge il profitto dell'operatore immobiliare:

$$C_{tc} = K_{tc} + P_{o.i.}$$

Di seguito si esplicitano e quantificano i termini sopra riportati.

Costo tecnico di costruzione (K_c)

Per la quantificazione del costo tecnico di costruzione a nuovo si fa riferimento al prezzo tipologico della Regione Calabria 2013 per la costruzione commerciale ($K_{c(c)} = 304,54 \text{ €/m}^3 - 889,26 \text{ €/m}^2$) ed il prezzo DEI del 2012 per la sistemazione esterna ed i parcheggi ($K_{c(e)} = 18,00 \text{ €/m}^2$).

Il costo dell'opera va aggiornato all'attualità. In base a quanto dedotto dall'andamento delle determinazioni ISTAT (Rivaluta- ISTAT), considerando che il riferimento temporale del rilevamento dei prezzi è gennaio 2013 per il prezzo tipologico della Regione Calabria e dicembre 2011 per il prezzo DEI, si riportano le percentuali di incremento (i) ed i costi tecnici di costruzione unitari rivalutati (K_{cr}).

	K_c	i	K_{cr}
Fabbricato commerciale pluripiano	304,54 €/m ³	1,029	313,37 €/m ³
	889,26 €/m ²		915,05 €/m ²
Esterno	18,00 €/m ²	1,056	19,01 €/m ²

Per il calcolo del costo tecnico di costruzione del bene (fabbricato ed area esterna) è necessario computare le superfici lorde ed i volumi realizzati.

Dal rilievo effettuato in data 28.07.2020 la superficie lorda del piano terra, comprensiva del porticato, del fabbricato ($S_{l(pt)}$) è circa 560,00 m².

La superficie dell'esterno (S_e) risulta dalla differenza tra la consistenza catastale dei terreni pignorati (S_{IA}) e la superficie lorda del piano terra del fabbricato ($S_{l(pt)}$):

$$S_e = S_{IA} + S_{l(pt)} = 2.347,00 \text{ m}^2 - 560,00 \text{ m}^2 = 1.787,00 \text{ m}^2$$

Il volume di progetto (V_p), è pari a 2.850,00 €. Il volume effettivo dell'opera, considerando interrato e sottotetto, è pari a 7.940,00 m³. Su questo volume del costruito si procede a calcolare il costo tecnico di costruzione considerando anche l'area esterna.

Il costo tecnico di costruzione del bene risulta:

$$\begin{aligned} K_{cr(TOT)} &= K_{cr(f)} + K_{cr(e)} = (K_{cr(f)} \times V_p) + (K_{cr(e)} \times S_e) \\ &= (313,37 \text{ €/m}^3 \times 7.940,00 \text{ m}^3) + (19,01 \text{ €/m}^2 \times 1.787,00 \text{ m}^2) \\ &= 2.488.157,80 \text{ €} + 33.970,87 \text{ €} = 2.522.128,67 \text{ €} \end{aligned}$$

Oneri professionali (O_p)

Gli oneri professionali per la tipologia dell'opera si possono assumere nella misura del 6% del costo di costruzione.

Oneri di urbanizzazione (O_u)

Gli oneri di costruzione (oneri di urbanizzazione e contributo costo di costruzione), dal permesso a costruire ammontano a circa 20.000,00 € sia per l'edificio commerciale che per il magazzino. Si ritiene opportuno separare le 2 quote considerando circa 15.000,00 € di oneri di urbanizzazione.

Oneri finanziari (O_f)

Gli oneri finanziari coincidono con il costo del denaro, ovvero con il costo degli interessi sostenuti dall'imprenditore per finanziare l'intera operazione.

Il sistema di calcolo che le banche utilizzano per applicare il tasso di interesse ai prodotti di mutuo prevede di determinare prima il tasso di riferimento e di aggiungere successivamente lo Spread.

Ovviamente, il tasso di riferimento cambia a seconda della tipologia di mutuo. Se il mutuo è a tasso fisso si farà riferimento al tasso Eurirs, se il mutuo è a tasso variabile all'Euribor. Calcolato il valore di Eurirs e Euribor, per ottenere il reale tasso di interesse e quindi conoscere il tasso che verrà effettivamente applicato alla firma del contratto, bisogna aggiungere lo Spread.

Chi stipula un mutuo a tasso variabile, come supposto nel caso in esame, dovrà rimborsare un tasso fissato con il criterio Euribor + Spread. L'Euribor rappresenta la componente variabile del tasso, mentre lo spread la parte fissa che rimarrà invariata per tutta la durata del mutuo.

All'attualità l'Euribor a 3 mesi si attesta a -0,511% e lo Spread medio rilevato presso diversi Istituti di credito è pari a +2,50%.

Sulla base dei dati di sopra si ottiene un tasso d'interesse di entrata, ipotizzabile per l'intero periodo della realizzazione dell'opera pari a:

$$O_f = EURIBOR + SPREAD = -0,511\% + 2,50\% = +1,989\%$$

Profitto dell'operatore immobiliare oneri finanziari (P_{o.i.})

Il profitto dell'operatore immobiliare è una percentuale assunta pari al 10% del costo del compendio (K_{tc}).

Sintetizzando:

Voci	Coefficiente	Importo di riferimento (€)	Importo complessivo (€)
K _{cr(TOT)}			2.522.128,67
O _p	6%	2.522.128,67	151.327,72
O _u			15.000,00
O _f	1,989%	2.522.128,67	50.165,14
K _{tc(TOT)}			2.738.621,53
P _{o.i.}	10%	2.738.621,53	273.862,15
C _{tc}			3.012.483,68

Dopo aver determinato il valore dell'immobile come se fosse regolarmente ultimato mediante il metodo di stima per costo di costruzione, si procede a calcolare il valore del

compendio non ancora terminato, con un certo grado di vetustà e considerando le problematiche circa l'uso dei magazzini, utilizzando la formula seguente:

$$V_{IA} = (C_{tc} \times c_i \times c_v \times c_m) - C_s$$

dove:

- V_{IA} è il valore dell'opera non ancora ultimata (fabbricato ed esterno);
- c_i è il coefficiente di svalutazione considerando le opere non eseguite, in particolare è stata realizzata esclusivamente la struttura in c.a. dell'interrato e del muro, del piano terra e del piano primo. Non è stata realizzata l'intelaiatura dell'ultimo piano ed il solaio di copertura (0,32 x 0,75);
- c_v è il coefficiente di vetustà dell'opera non ultimata considerando che il permesso a costruire risale al 2006, quindi a 14 anni fa, che la costruzione è iniziata da più di 10 anni e che si tratta di fabbricati commerciali in buono stato (0,80);
- c_m è il coefficiente di svalutazione considerandolo il fatto che l'uso dei magazzini interrati dall'esterno è subordinato al passaggio su terreni non pignorati e nemmeno di proprietà dell'esecutato (0,50); in base al progetto anche la rete fognante passa in parte su proprietà diversa;
- C_s sono i costi della sanatoria valutati al precedente punto 4).

Per quanto riguarda gli oneri di regolarizzazione urbanistica, in base a quanto già abbondantemente relazionato al punto 4), non è stata pagata una rata pari a 4.958,25 €. Tale importo però non viene decurtato dal valore del compendio in quanto di uno degli edifici in progetto non è stata iniziata la costruzione.

Alla luce di quanto sopra il valore del lotto A è:

$$V_{IA} = (3.012.483,68 \text{ €} \times 0,32 \times 0,75 \times 0,80 \times 0,50) - 4.948,00 \text{ €} = \mathbf{284.250,43 \text{ €}}$$

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO B

Partendo da un valore medio applicabile all'intero comparto omogeneo del Comune di Luzzi, utilizzando opportuni indici di differenziazione, in ragione delle specifiche

caratteristiche di ogni terreno, si determina il valore di mercato dei beni oggetto della presente.

Il valore medio a m² dei terreni edificabili in zona ATUC è pari a circa 32,00 €.

Il lotto B è composto dalle p.lle 265 (1.380,00 m²) e 274 (903,00 m²). L'estensione catastale di tale lotto è 2.283,00 m².

La sua peculiarità è quella di essere di forma allungata ed intercluso e di avere la necessità di una servitù coattiva di passaggio carrabile e pedonale. Ciò potrebbe rappresentare una criticità nella compravendita per cui si introduce un coefficiente di abbattimento (c_{1B}) pari a 0,80.

Su tale lotto, per come già relazionato, esiste il progetto di un magazzino/ deposito che ad oggi non risulta realizzato. Poiché il permesso a costruire risale al 2006 e non è stato rinnovato si procede alla valutazione esclusivamente in termini di terreni edificabili in zona ATUC.

Di seguito si riporta il calcolo del valore di mercato del lotto:

$$V_{B=} S_B \times V_m \times c_{1B} = 2.283,00 \text{ m}^2 \times 32,00 \text{ €/m}^2 \times 0,80 = \mathbf{58.444,80 \text{ €}}$$

10) *a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità di valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;*

Come già esplicitato al punto 1, i beni possono essere raggruppati in 2 lotti distinti:

- LOTTO A costituito dalle p.lle 275, 321 e 322 sul quale insiste la struttura di un fabbricato commerciale in corso di costruzione. Della stessa si consiglia la verifica dell'esatta ubicazione rispetto anche alle p.lle limitrofe mediante rilievo topografico, nonostante il posizionamento a confine di un fabbricato del genere autorizzato dovrebbe già averlo presupposto. Il lotto A, di 2.347,00 m² catastali, terreni e soprastante fabbricato, confina a sud con la p.lla 268 di proprietà ██████████ per la quota di 1/2 e non pignorata, a nord con la p.lla 319 di altra proprietà, ad est con le p.lle 142 e 143 di altra proprietà che, in realtà corrispondono alla strada provinciale e ad ovest con le p.lle 319, 320 e 324 di altra proprietà;

- LOTTO B costituito dalle p.lle 265 e 274 che rappresenta un lotto intercluso a cui deve essere garantito l'accesso tramite servitù coattiva sulla p.lla 268. Il lotto B, di 2.283,00 m² catastali, confina a sud con la p.lla 268 di proprietà ██████████ per la quota di 1/2 e non pignorata, a nord con la p.lla 227 di altra proprietà, ad est con le p.lle 319 e 323 di altra proprietà e ad ovest con le p.lle 260, 262 e 271 di altra proprietà.

Entrambi i lotti, che non confinano tra di loro, facevano parte di un progetto unitario, insieme ad altre particelle di altra proprietà per come si può evincere dalle planimetrie d'insieme allegate al progetto di cui al Permesso a costruire n. 49/2006 (Allegato 2: Richieste, Certificati e Documentazione Comune di Luzzi Permesso a Costruire n.49/2006 Pratica Edilizia n.21/2006 Permesso di Costruire).

Ad oggi risulta realizzata solo la parte strutturale, anche se non completamente, del fabbricato commerciale identificato sul progetto come A1.

- 11) *ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate durante gli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

Attualmente il possesso dei beni è del sig. [REDACTED]. Non sono occupati da terzi e non esistono contratti registrati anteriormente alla data del pignoramento (Allegato 7: Richieste, Certificati e Documentazione acquisita presso Enti diversi dal Comune di Luzzi).

Sui terreni non gravano particolari vincoli o oneri se non, per come riportato nel certificato di destinazione urbanistica, ricadenti in aree destinate agli impianti (ex D.Lgs. 334/99): aree a rischio incidenti rilevanti.

È da evidenziare, ancora una volta, che sul lotto A (p.lle 275, 321 e 322) è presente la struttura di un fabbricato per attività commerciale di cui al Permesso a Costruire n. 49 del 09.08.2006 e successiva variante del 2008 e sul lotto B p.lle 265 e 274 era prevista la realizzazione di un fabbricato per magazzini sempre in base al PdC di cui prima.

Non sussistono spese fisse annue di gestione o di manutenzione, anche se bisogna evidenziare che, essendo dei terreni ne è necessaria la pulizia periodica.

12) *ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*
Dal certificato di destinazione urbanistica non si evince la sussistenza di una qualche procedura espropriativa per pubblica utilità dei terreni in oggetto (Allegato 2: Richieste, Certificati e Documentazione _Comune di Luzzi_ Richiesta Ufficio Tecnico e Certificato di Destinazione Urbanistica all'attualità).


Quanto sopra è stato ulteriormente avvalorato da quanto riferito telefonicamente dall'ing. GIORNO dell'Ufficio Tecnico del Comune di Luzzi.


13) *ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;*

Le planimetrie che si allegano alla presente perizia sono l'estratto di mappa catastale con l'evidenziazione dei terreni, la sovrapposizione tra il catastale e la foto satellitare da cui si evince la presenza di una costruzione su alcune delle particelle pignorate, le piante della variante di progetto ed il rilievo del piano terra della costruzione non terminata (Allegato 3: Inquadramenti Planimetrici_Sovrapposizione ortofoto su base catastale; Allegato 9: Planimetrie degli immobili_Pianta del piano terra del fabbricato in costruzione). La sottoscritta ha proceduto esclusivamente al rilievo del piano terra a causa delle condizioni di non sicurezza dei luoghi (*Repertorio Fotografico*).

- 14) *A depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;*

Il foglio riassuntivo riportato sotto, relativamente al lotto A, contiene i dati catastali del pignoramento non aggiornati.

FOGLIO RIASSUNTIVO <u>ESECUZIONE IMMOBILIARE PROC. N. 157/2019</u> G.E. DOTT. GIUSEPPE SICILIA				
FORMAZIONE DI N. 2 LOTTI				
<u>LOTTO A</u>				
Descrizione sintetica	Il lotto A è costituito da terreno sub-pianeggiante, sul quale insiste un fabbricato commerciale in corso di costruzione, occupante una superficie di circa 560,00 m ² e si sviluppa su più livelli, uno dei quali interrato. Il capannone è logisticamente ben posizionato, direttamente accessibile dalla strada provinciale e facente parte della zona ATUC del Comune di Luzzi.			
Dati catastali	Comune	Luzzi		
	Foglio	60		
	Particella	275	321	322
	Qualità	ULIVETO	PASC CESPUG	PASC CESPUG
	Classe	4	2	2
	Superficie (m ²)	1.782,00	210,00	355,00
	Reddito dominicale	1,66 €	0,05 €	0,09 €
	Reddito agrario	2,76 €	0,03 €	0,06 €
Quota pignoramento	1/1			
Prezzo base	284.250,43 €			
Natura del diritto del pignoramento	Piena proprietà			
Titolarità giuridica del diritto del pignoramento			proprietà per 1/1	

LOTTO B			
Descrizione sintetica	Il lotto B, ben posizionato, è costituito esclusivamente da terreni di natura sub pianeggiante prossimi al lotto A, ma non confinanti con esso. Trattasi di lotto intercluso a cui si può accedere da una strada di altra proprietà.		
Dati catastali	Comune	Luzzi	
	Foglio	60	
	Particella	265	274
	Qualità	PASC CESPUG	ULIVETO
	Classe	2	4
	Superficie (m ²)	1.380,00	903,00
	Reddito dominicale	0,36 €	0,84 €
	Reddito agrario	0,21 €	1,40 €
Quota pignoramento	1/1		
Prezzo base	58.444,80 €		
Natura del diritto del pignoramento	Piena proprietà		
Titolarità giuridica del diritto del pignoramento		proprietà per 1/1	

15) *ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita"*

Alla presente relazione si allega la stessa in cui le generalità del debitore e dei soggetti terzi sono opportunamente oscurati (*Allegato 10: Perizia oscurata*).

16) *Descrizione degli interventi necessari a porre in sicurezza l'immobile e contabilizzazione delle spese necessarie a tal fine in base a quanto richiesto da G.E. nel verbale d'udienza del 22.09.2020.*

Relativamente ai terreni ed alla struttura su di essi costruita è da sottolineare che risulta essere necessario procedere con la messa in sicurezza dei luoghi.

In realtà si tratta della segnalazione dei terreni mediante recinzione degli stessi ed apposizione di segnaletica di divieto d'accesso e, per chi è abilitato all'accesso ai luoghi, la messa in sicurezza delle zone pericolose, in particolare per caduta dall'alto.

Durante i sopralluoghi questa situazione veniva considerata insieme al Custode Giudiziario il quale inviava al G.E. in data 26.06.2020 un'istanza di messa in sicurezza dei luoghi (Allegato 5: Corrispondenza e documentazione in merito alla problematica della sicurezza del sito). La sottoscritta dal suo canto procedeva successivamente a dare risposta scritta alla richiesta di indicazioni di messa in sicurezza dei luoghi formulata dal Custode su disposizione del Giudice (Allegato 5: Corrispondenza e documentazione in merito alla problematica della sicurezza del sito).

Sulla base di tale risposta di carattere sommario il Custode giudiziario richiedeva dei preventivi a 3 diverse imprese (Allegato 5: Corrispondenza e documentazione in merito alla problematica della sicurezza del sito).

In seguito all'accoglimento della richiesta di proroga per il deposito della C.T.U., il Giudice nell'udienza del 22.09.2020 richiedeva alla sottoscritta la descrizione e la quantificazione dei lavori necessari alla messa in sicurezza dei luoghi (Allegato 5: Corrispondenza e documentazione in merito alla problematica della sicurezza del sito).

Di seguito si riporta un computo metrico relativo ai costi necessari alla delimitazione e segnalazione dei 2 lotti ed alla messa in sicurezza del fabbricato in costruzione e delle spese correlate sulla base di un layout per esemplificare graficamente quanto contabilizzato (Allegato 9: Planimetrie degli immobili. Layout messa in sicurezza dei luoghi).

Per quanto riguarda i prezzi utilizzati, sono quelli estrapolati dal Prezzario Regionale sui Lavori Pubblici aggiornato l'anno 2017 - Art. 23 commi 7, 8 e 16 del Decreto legislativo n. 50/2016 e s.m.i. - [Delibera di Giunta Regionale n. 348 del 01/08/2017](#) - Pubblicata sul BURC n. 93 del 06/10/2017; alcuni prezzi sono stati costruiti ad hoc mediante il procedimento dell'analisi prezzi.

In sintesi, ad oggi, le lavorazioni ritenute necessarie al fine di segnalare e mettere in sicurezza i terreni pignorati ed il fabbricato soprastante, sono le seguenti:

- Delimitazione del lotto A e dei seminterrati con inserimento di segnalazione di divieto d'accesso a persone non autorizzate;
- Delimitazione del lotto B con inserimento di segnalazione di divieto d'accesso a persone non autorizzate;
- Pulizia dei massetti dei piani eliminando il residuo materiale di cantiere ancora oggi presente;
- Messa in sicurezza del piano terra e del piano primo mediante posa in opera di transenne a protezione delle zone con pericolo di caduta dall'alto (solai, scale, vuoto ascensore) e chiusura dei vuoti;
- Costi ed oneri della sicurezza (D.P.C., D.P.I., POS).

LAVORI VOLTI AL DIVIETO DI ACCESSO NEI TERRENI PIGNORATI ED ALLA MESSA IN SICUREZZA, PER LE PERSONE AUTORIZZATE, DEI LUOGHI, IN PARTICOLARE DEL FABBRICATO IN COSTRUZIONE

<i>Art.</i>	<i>Descrizione sintetica</i>	<i>u.m.</i>	<i>Quantità</i>	<i>p.u.</i>	<i>Totale Parziale</i>
PR.S.0150.50.c	Recinzione realizzata con rete in polietilene alta densità, peso 240 g/mq, resistente ai raggi ultravioletti, indeformabile, colore arancio, sostenuta da appositi paletti di sostegno in ferro zincato fissati nel terreno a distanza di 1 m; valutata al m altezza 1,80 m, costo di utilizzo dei materiali per tutta la durata dei lavori	m		€ 1,54	€ 739,20
	LOTTO A- perimetro		200,00		
	LOTTO B- perimetro		280,00		
N.P.01	Formazione di accesso carrabile a due battenti di luce netta di circa 200 cm per recinzione mobile di cantiere in ambienti all'aperto di altezza minima, misurata dal piano di calpestio, pari a 200 cm, idoneo a delimitare l'area di cantiere ed ad impedire l'accesso agli estranei ai lavori, costituita dal	cad/mese		€ 70,00	€ 140,00

	<p>seguenti elementi principali: - doppi battenti costituiti da pannelli completamente zincati a caldo per recinzione mobile delle dimensioni di 1000x2000 mm costituito da cornice perimetrale tubolare di diametro 41.5 mm tamponata con rete elettrosaldata in tondini di acciaio di diametro 4 mm e maglia di circa 300x100 mm; - eventuali piedi di posizionamento in conglomerato cementizio armato eventualmente ancorati al terreno mediante tondini in acciaio e cunei in legno; - rete schermante in polietilene estruso colorato con maglie ovoidali di altezza 200 cm e posata a correre ed in vista all'esterno del cantiere lungo tutta la lunghezza della recinzione. Nel prezzo si intendono compresi e compensati gli oneri per il nolo dei materiali necessari, il carico, lo scarico ed ogni genere di trasporto, il taglio, lo sfrido, la manutenzione periodica, lo smontaggio a fine cantiere, il ritiro a fine lavori del materiale di risulta, il puntuale e scrupoloso rispetto delle normative vigenti in materia antinfortunistica nei cantieri edili ed in particolare i DPR 27.04.55, N. 547, DPR 07.01.56, N. 164 e quanto altro necessario per dare l'opera finita a regola d'arte ed in efficienza per tutta la durata del cantiere.</p>				
	LOTTO A		1		
	LOTTO B		1		
N.P.02	Formazione di accesso carrabile a due battenti di luce netta di circa 200 cm per recinzione mobile di cantiere in	cad/mese successivo al primo		€ 10,50	€ 252,00

	<p>ambienti all'aperto di altezza minima, misurata dal piano di calpestio, pari a 200 cm, idoneo a delimitare l'area di cantiere ed ad impedire l'accesso agli estranei ai lavori, costituita dai seguenti elementi principali: - doppi battenti costituiti da pannelli completamente zincati a caldo per recinzione mobile delle dimensioni di 1000x2000 mm costituito da cornice perimetrale tubolare di diametro 41.5 mm tamponata con rete elettrosaldata in tondini di acciaio di diametro 4 mm e maglia di circa 300x100 mm; - eventuali piedi di posizionamento in conglomerato cementizio armato eventualmente ancorati al terreno mediante tondini in acciaio e cunei in legno; - rete schermante in polietilene estruso colorato con maglie ovoidali di altezza 200 cm e posata a correre ed in vista all'esterno del cantiere lungo tutta la lunghezza della recinzione. Nel prezzo si intendono compresi e compensati gli oneri per il nolo dei materiali necessari, il carico, lo scarico ed ogni genere di trasporto, il taglio, lo sfrido, la manutenzione periodica, lo smontaggio a fine cantiere, il ritiro a fine lavori del materiale di risulta, il puntuale e scrupoloso rispetto delle normative vigenti in materia antinfortunistica nei cantieri edili ed in particolare i DPR 27.04.55, N. 547, DPR 07.01.56, N. 164 e quanto altro necessario per dare l'opera finita a regola d'arte ed in efficienza per tutta la durata del cantiere. INTEGRAZIONE PER 1 ANNO</p>				
--	---	--	--	--	--

	LOTTO A		1		
	LOTTO B		1		
N.P.03	Verifica e picchettamento dei punti di confine dei terreni per posizionamento della recinzione.	a corpo	1	€ 900,00	€ 900,00
PR.S.0210.20.a	Barriera laterale di protezione anticaduta costituita da aste metalliche verticali zincate, montate ad interasse di 180 cm, dotate di tre mensole con blocco a vite per il posizionamento delle traverse e della tavola fermapiede; valutata al metro lineare di barriera; previa verifica dell'integrabilità dei componenti secondo l'uso ed il caso di impiego previsti ed all'affidabilità del supporto di ancoraggio: aste con sistema di ancoraggio al supporto costituito da blocco a morsa con regolazione dello spessore, incluso traverse, spessore minimo 2,5 cm, e tavola fermapiede in legno: per solai e solette piane o a profilo inclinato (scale) di spessore 40 ÷ 60 cm, con aste di altezza utile pari a 100 ÷ 120 cm; costo di utilizzo della barriera per un mese. PER UN ANNO	m/ mese		€ 1,03	€ 2.163,00
	LOTTO A		175,00		
PR.S.0110.10.b	Passerella per attraversamenti di scavi o spazi affacciati sul vuoto fornite di parapetti su entrambi i lati: pedonale metallica di dimensioni pari a 4 m (lunghezza) x 1,2 m (larghezza). posizionamento del materiale con l'ausilio di mezzi meccanici, da valutarsi ogni qualvolta l'operazione si ripeta	cad	4	€ 396,68	€ 1.586,72

	LOTTO A- per chiusura vuoto ascensore				
N.P.04	Pulizia dei massetti dei piani eliminando il residuo materiale di cantiere ancora presente e trasporto a discarica autorizzata e smaltimento del materiale di risulta.	a corpo		€ 600,00	€ 600,00
	LOTTO A		1		
PR.S.0410.10.c	Cartelli di pericolo (colore giallo), conformi al Dlgs 81/08, in lamiera di alluminio 5/10, con pellicola adesiva rifrangente: 500 x 330 mm	cad		€ 20,16	€ 40,32
	LOTTO A		1		
	LOTTO B		1		
PR.S.0410.20.g	Cartelli di divieto (colore rosso), conformi al Dlgs 81/08, in lamiera di alluminio 5/10, con pellicola adesiva rifrangente: 500 x 330 mm	cad		€ 20,16	€ 60,48
	LOTTO A		3		
N.P.05	Dispositivi di protezione individuale per la realizzazione delle opere di segnalazione e di messa in sicurezza dei luoghi e redazione del POS.	a corpo	1	€ 750,00	€ 750,00
TOTALE					€ 7.231,72

A tale importo va aggiunta l'IVA.

Esso è relativo ad una messa in sicurezza annuale, nel senso che, alla scadenza dell'anno vanno integrate le voci N.P.02 e PR.S.0210.20.a rispettivamente di 21,00 €/mese e 180,25 €/mese per un totale di **201,25 €**.

CONCLUSIONI

Nel concludere la presente relazione se ne evidenziano in sintesi le parti salienti:

- i dati riportati nell'istanza di vendita immobiliare ex art. 567 C.P.C. identificano univocamente i beni così come riportati nei documenti catastali;
- si è proceduto alla divisione dei beni in 2 lotti alla luce anche delle norme alla base dello strumento urbanistico vigente;
- durante l'attività peritale dei sopralluoghi si è riscontrata una non conformità tra lo stato di fatto e la documentazione catastale, ovvero su alcune delle particelle di terreno pignorate insiste la struttura di un fabbricato commerciale per come dagli elaborati allegati al Permesso di Costruire n. 49 risulta rilasciato il 09.08.2006;
- per allineare la documentazione catastale allo stato di fatto è necessario procedere con un rilievo topografico per la definizione del tipo mappale e successivamente con l'accatastamento, in corso di costruzione, del succitato fabbricato, considerando comunque il fatto che l'accatastamento in corso di costruzione è di tipo provvisorio. Per tali prestazioni, in particolare per la redazione del tipo mappale, è necessaria la figura professionale del topografo;
- il fabbricato in costruzione presenta, rispetto agli elaborati di progetto e di variante, delle difformità che vanno sanate;
- è necessario garantire la delimitazione dei luoghi e l'accesso ad essi in sicurezza.

Avendo la sottoscritta completato il mandato conferitole, ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatale e deposita, in forma telematica, la presente relazione completa di allegati e repertorio fotografico.

Alla presente relazione composta da n. 38 pagine si allegano e ne costituiscono parte integrante n. 9 allegati ed il repertorio fotografico.