

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

SEZIONE I CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Giudice:** Dott. Giuseppe Sicilia

**Procedura:** n.113/2022 R.G.E.I.

**Oggetto:** Relazione di stima dei beni pignorati

RELAZIONE DI PERIZIA IMMOBILIARE

Il CTU

**Ing. Fabiana Silvestri**

---

---

## Sommario

1.	PREMESSA .....	3
2.	RISPOSTE AI QUESITI .....	7
	1°Quesito. Identificazione del bene.....	7
	2°Quesito. Sommaria descrizione del bene e opzione IVA. ....	10
	3°Quesito. Epoca di costruzione del bene. ....	13
	4°Quesito. Conformità e difformità urbanistico – edilizie .....	13
	5°Quesito. Certificato di destinazione urbanistica .....	20
	6°Quesito. Identificazione Catastale Immobile e Aggiornamento. ....	20
	7°Quesito. Titolarità del bene.....	23
	8°Quesito. Quesito. Provenienza del bene. ....	24
	9°Quesito. Stima.....	25
	10°Quesito. Unico lotto. ....	30
	11°Quesito. Stato di possesso del bene.....	30
	12°Quesito. Documentazione Fotografica .....	31
	13°Quesito. Succinta descrizione del bene. ....	32
	14°Quesito. Versione privacy .....	33
3.	CONCLUSIONI .....	34

---

**1. PREMESSA**

La sottoscritta Ing. Fabiana Silvestri, nata a Praia a Mare, il 23 maggio 1979, C.F. SLVFBN79E63G975Q, iscritta all'ordine degli ingegneri di Cosenza al n. 6071, iscritta all'Albo CTU del tribunale di Cosenza al n. 458, con studio in Rende alla IV trav. Via Kennedy, 24, viene nominata, in sostituzione, in data 29/03/2023, dal Giudice dell'esecuzione immobiliare del tribunale di Cosenza dott. Giuseppe Sicilia, CTU esperto estimatore nella procedura RGEI n. 113/2022.

In qualità di custode della procedura è stato nominato l'Avv. Pasquale Filippelli con fissazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c. e decreto, con formulazione di quesiti in data 14/11/2022.

La sottoscritta ha accettato l'incarico e effettuato il giuramento in data 05/04/2023.

La procedura è promossa da

- **XXXXXXXXXXXXXX** in nome e per conto di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, rappresentata e difesa XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con studio in XXXXXXXXXXXXXXX, in via XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,
- contro **XXXXXXXXXXXXXX**, nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX; e **XXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX**, nata XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX entrambi residenti XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXX
- ha per oggetto l'esecuzione forzata per espropriazione della piena proprietà dell'**Immibile per civile abitazione** in Casali del Manco, frazione Serra Pedace, alla via Donato Bendicenti snc, con identificazione catastale Foglio 23 particella 856, Sub 7 – Cat. A/3.

---

La CTU ha scaricato il fascicolo e tutta la documentazione allegata dal portale telematico **pst.giustizia.it** Tribunale di Cosenza, sezione Esecuzioni Immobiliari. Ha provveduto a scaricarlo dal portale dell'Agencia del Territorio (**Sister**), la planimetria catastale e l'elaborato planimetrico dell'immobile al fine di verificarne immediatamente le conformità qualitativamente già in fase di sopralluogo.

Prima del sopralluogo è stata presentata la domanda di accesso agli atti, all'ufficio tecnico del comune di Casali del Manco, per ciò che concerne tutte le pratiche o licenze edilizie sull'immobile oggetto della procedura, tale documentazione è stata richiesta completa di elaborati, e certificati di agibilità, così come si riporta in Allegato 4 alla presente. Si riportano quindi i documenti ricevuti, in copia dal comune che nello specifico sono:

- il permesso di Costruire
- la relazione tecnica del progettista
- gli elaborati grafici (stralcio riguardante l'appartamento)
- la relazione di collaudo statico

sono stati altresì richiesti all'ufficio di anagrafe e stato civile del comune di Casali del Manco, anche i certificati di residenza, di stato civile e di matrimonio con annotazione per entrambi gli esecutati, che si riportano in Allegato 1.

Di concerto con il custode della procedura Avv. Pasquale Filippelli, è stato fissato il primo accesso per il sopralluogo per il 12/06/2023, che però è andato deserto, poi per il giorno 03/07/2023, anch'esso andato deserto. Un terzo tentativo è andato a buon fine, anche grazie all'ausilio della presenza dei Carabinieri di Casali del Manco, quindi, il primo accesso è stato effettuato il giorno 4/10/23, come riportato nel verbale in Allegato 8 alla presente.

---

Durante il sopralluogo la sottoscritta ha operato il rilievo fotografico e metrico dell'immobile oggetto della procedura, alla presenza della signora XXXXXXXXXXXXX e del custode. L'immobile si presentava in buone condizioni di conservazione, anche se la signora XXXXXXXXXXXXX lamentava problemi di presenza di muffa sulle pareti, e che per questo motivo durante la scorsa estate è stata realizzata la tinteggiatura completa l'appartamento. Potrebbe essere il motivo per cui i problemi riportati non si evincono in fase di sopralluogo.

*Inoltre, la signora riporta le XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX della XXXXXXXXXXXX, che è affetta da XXXXXXXXXXXX, e che per tale ragione XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX.*

La sottoscritta ha provveduto a reperire dal portale dell'Agenzia del territorio (**Sister**), la visura storica, da cui si evincono anche i dati catastali attuali, e l'ispezione ipotecaria dell'immobile al **Foglio 23 - Part. 856, Sub 7**, che si riportano rispettivamente in Allegato 3 e Allegato 5 alla presente.

Dal fascicolo telematico scaricato sono stati analizzati gli atti così come previsto dall'art. 567 secondo comma, del codice di procedura civile.

La parte richiedente ha provveduto a depositare la certificazione notarile sostitutiva, da cui si evincono i dati catastali attuali e storici dell'immobile oggetto, le trascrizioni e annotazioni fino a venti anni precedenti l'atto di pignoramento (del 23/06/2022, trascritto il 20/07/22), così come prescritto dal citato articolo 567 cpc.

La certificazione notarile depositata, certificata dal XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, riporta:

- l'atto di acquisto originario del terreno su cui è stato costruito lo stabile (in Serra Pedace identificato in catasto al foglio 23 particella 194, era pervenuto, per la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni, giusta atto di

---

compravendita del 31.08.2005 in notar De Santis Luigi di Cosenza rep. n. 22327/8502, trascritto il 26.09.2005 ai nn. 36243/19200, da potere delle signore XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX nata XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX che, a loro volta, possedevano detto terreno (particella 194), per la quota pari a 1/3 ciascuno di piena proprietà, in virtù di atto di donazione accettata del 23.11.1992 in notar Amato Stanislao di Belvedere Marittimo (CS) rep. n. 56988, trascritto il 17.12.1992 ai nn. 27616/23643, da potere del signor XXXXXXXXXXXX nato XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX);

- il passaggio di proprietà agli esecutati dell'immobile in oggetto; (per la quota pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà, giusta atto di compravendita del 10.07.2008 Notaio Lanzillotti Stefania di Cosenza rep. n. 67528/25524, trascritto il 21.07.2008 ai nn. 23943/17028, da potere del signor XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX).

Ricostruendo così la storia dell'immobile fino al 1990 quindi fino a 32 anni prima dell'atto di pignoramento trascritto in data 20/07/2022. Dal citato atto si evincono anche le risultanze catastali dell'immobile, storici fino al novembre 2023 (L'abitazione in Serra Pedace identificata in catasto al Foglio 23 particella 856 sub.7, cat. A3).

La sottoscritta ha prodotto inoltre i certificati:

- Certificato di stato civile degli esecutati, XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX Allegato 1;
- Certificato di residenza degli stessi, che sono riportati in Allegato 1 alla presente relazione;

- 
- Certificato di matrimonio (Allegato 1), questo riporta una data posteriore al deposito della trascrizione dell'atto di pignoramento (26/07/2022), infatti, gli esecutati hanno contratto matrimonio il XXXXXXXXXXXX a XXXXXXXXXXXX, e che con dichiarazione resa nell'atto controscritto gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni, così come riportato nel certificato dello stato civile e del matrimonio rilasciato dal Comune di Casali del Manco.

dalla documentazione si evince che gli esecutati anche al momento dell'acquisto dell'immobile in oggetto non erano ancora coniugati.

La C.T.U. nel seguito, così come disposto dal Giudice nel decreto di fissazione dell'udienza ex art. 569 C.P.C. e di nomina del perito e del custode dell'esecuzione n. 113/2022, formula con lo stesso ordine compiuta risposta ai singoli quesiti postigli per l'assolvimento del suo mandato, anche qualora dovesse essere negativo.

## **2. RISPOSTE AI QUESITI**

### **1°Quesito. Identificazione del bene.**

*Provveda l'esperto all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni in 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'Uffici Tecnico Erariale.*

L'immobile oggetto della procedura si trova nel comune di Casali del Manco, nella frazione di Serra Pedace, alla via Donato Bendicenti s.n.c., al piano terra di uno stabile di 4 piani fuori terra.

L'immobile è identificato catastalmente al Foglio 23, Part. 856 Sub 7, come si evince dalla visura storica in Allegato 3 alla presente. Geograficamente l'immobile si trova nella zona Nord – Est del comune

di Casali del Manco, che a sua volta è un comune montano situato ai piedi della Sila Cosentina.

Dall'inquadratura territoriale si evince la posizione rispetto alla città capoluogo di provincia, Cosenza.

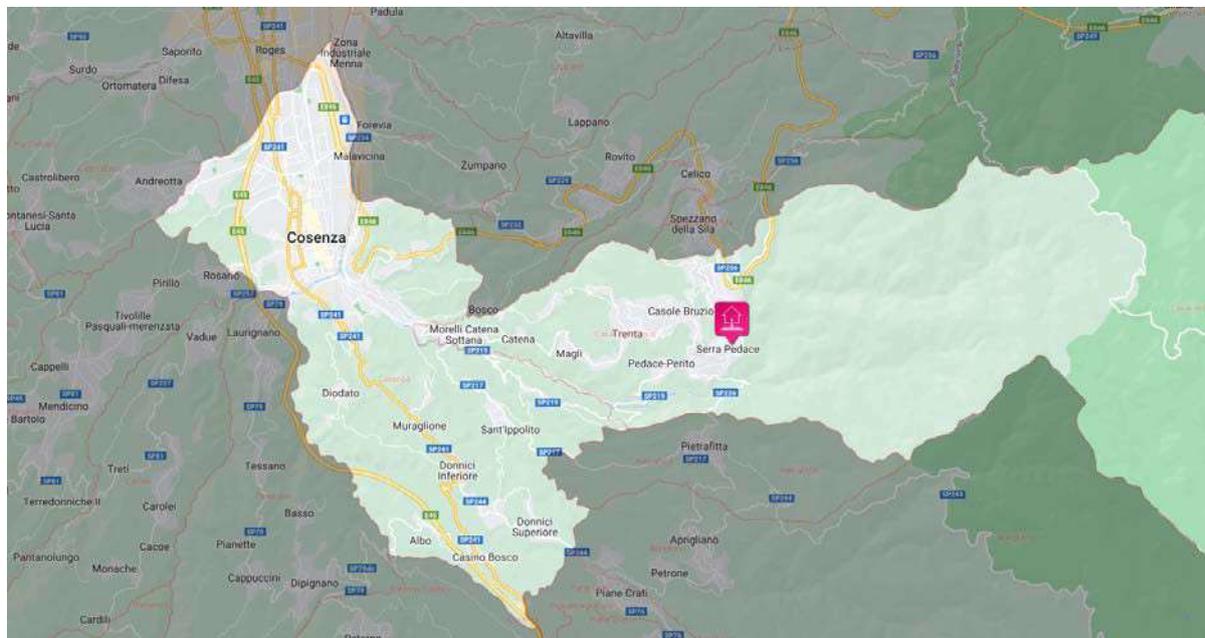


Figura 1: Inquadratura territoriale, dell'immobile rispetto all'ambito comunale

L'immobile si può identificare catastalmente tramite i confini sul Foglio 23, rispettivamente a nord con la particella 192 e 193, a ovest con la particella 729 e 919, a sud con la 212, e a est con le 759, 421, 195, il tutto si evince facilmente dallo schema sotto riportato, scaricato dal sito **forMaps**, e consultabile ai link:

<https://www.formaps.it/shared/map/feb326fb70f04826>

<https://www.formaps.it/shared/map/9399fac40f434b42>

<https://www.formaps.it/shared/map/8cf97ba8245040d5>

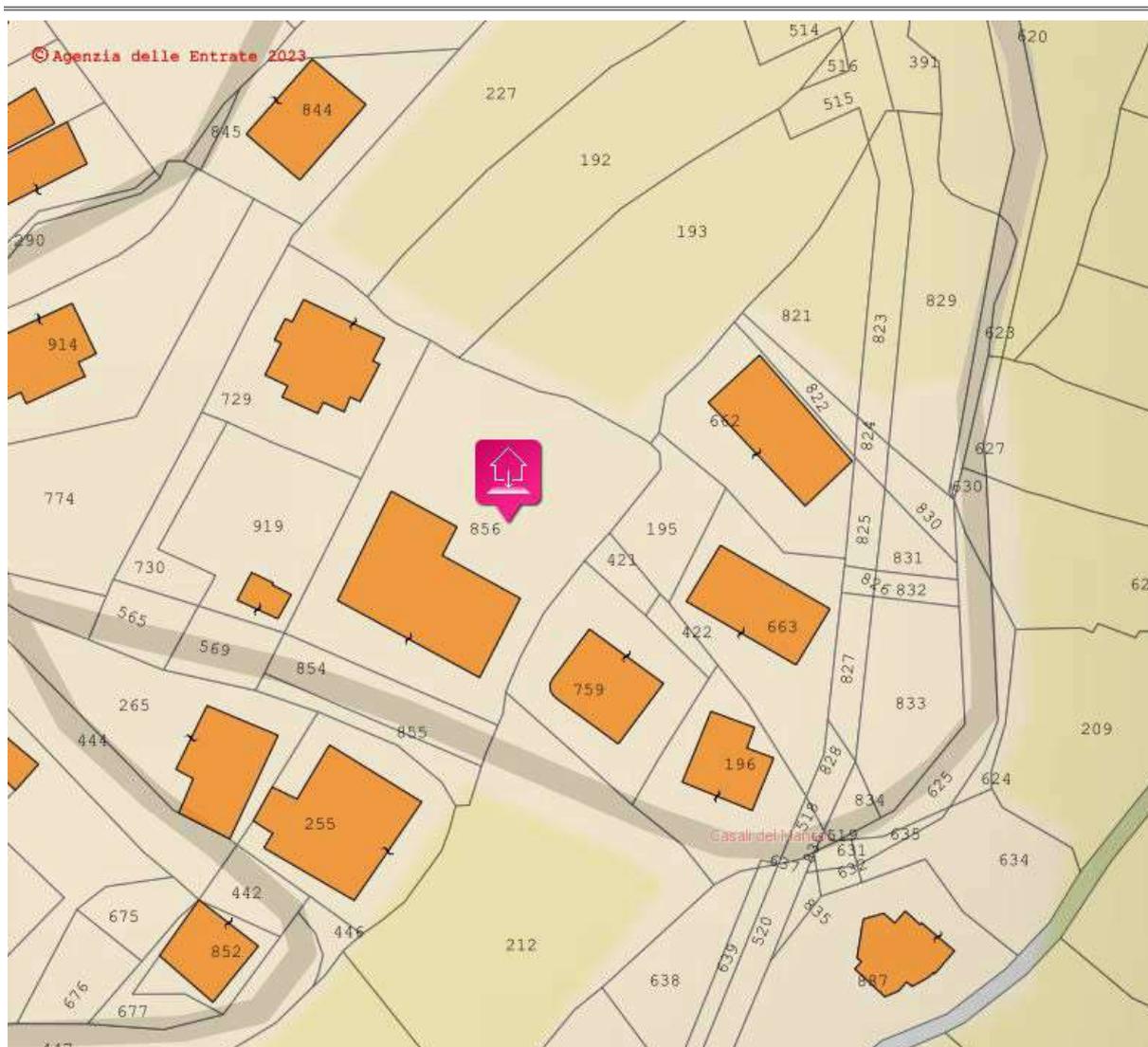


Figura 2: Identificazione particella Catastale in mappa

Gli identificativi catastali, da visura storica in Allegato 3 aggiornati ad ottobre 2023, sono:

- **Foglio 23,**
- **Particella 856,**
- **Sub 7,**
- **Categoria A/3**
- **Classe U**
- **Consistenza 6,5 vani**
- **Rendita 335,70 €**
- **Indirizzo: Via Donato Bendicenti s.n.c. Piano T**

- 
- **Dati di superficie: Totale:132 mq; Totale escluse aree scoperte 116 mq**
- I dati catastali aggiornati ad oggi sono come riportato in Allegato 11:
- **Foglio 23**
  - **Particella 856**
  - **Sub 22**
  - **Categoria A/3**
  - **Classe U**
  - **Consistenza 5,5 vani**
  - **Rendita 284,05 €**
  - **Indirizzo: Via Donato Bendicenti s.n.c. Piano T**
  - **Dati di superficie: Totale:158 mq; Totale escluse aree scoperte 138 mq**

L'accesso all'immobile avviene attraverso un cortile sul retro rispetto alla strada principale, in cui sono ubicati i parcheggi per le auto condominiali, il cortile è accessibile tramite un cancello carrabile e un cancelletto pedonale. Si accede all'interno dell'appartamento al piano terra attraverso la scala interna e attraverso un piccolo cortile di accesso sul lato ovest dello stabile.

Per la natura e la conformazione e la grandezza dell'unità immobiliare costituisce un unico lotto di vendita.

## **2°Quesito. Sommaria descrizione del bene e opzione IVA.**

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

Il bene in oggetto è un appartamento posto al piano terra di uno stabile di 4 piani, nel comune di Casali del Manco alla frazione Serra Pedace, alla via Donato Bendicenti, snc. All'interno del piano strutturale

Comunale (PSC) l'immobile ricade in zona RC1 - Espansione Residenziale, come si evince dallo stralcio della Carta urbanistica del Piano Strutturale Comunale di Casali del Manco che si riporta in seguito. L'appartamento a livello architettonico può essere descritto come costituito da una struttura in calcestruzzo armato, la struttura portante da un sopralluogo degli esterni e degli interni non presenta cedimenti strutturali o ammalorate di alcun genere che risultino evidenti. Le facciate esterne di tutto lo stabile risultano in buone condizioni di conservazione.

La struttura per intero è stata realizzata tra il 2006 e il 2007, quando la documentazione all'interno del fascicolo del fabbricato, nel documento di collaudo statico riporta data di fine lavori il 15/10/2007 (Allegato 4).

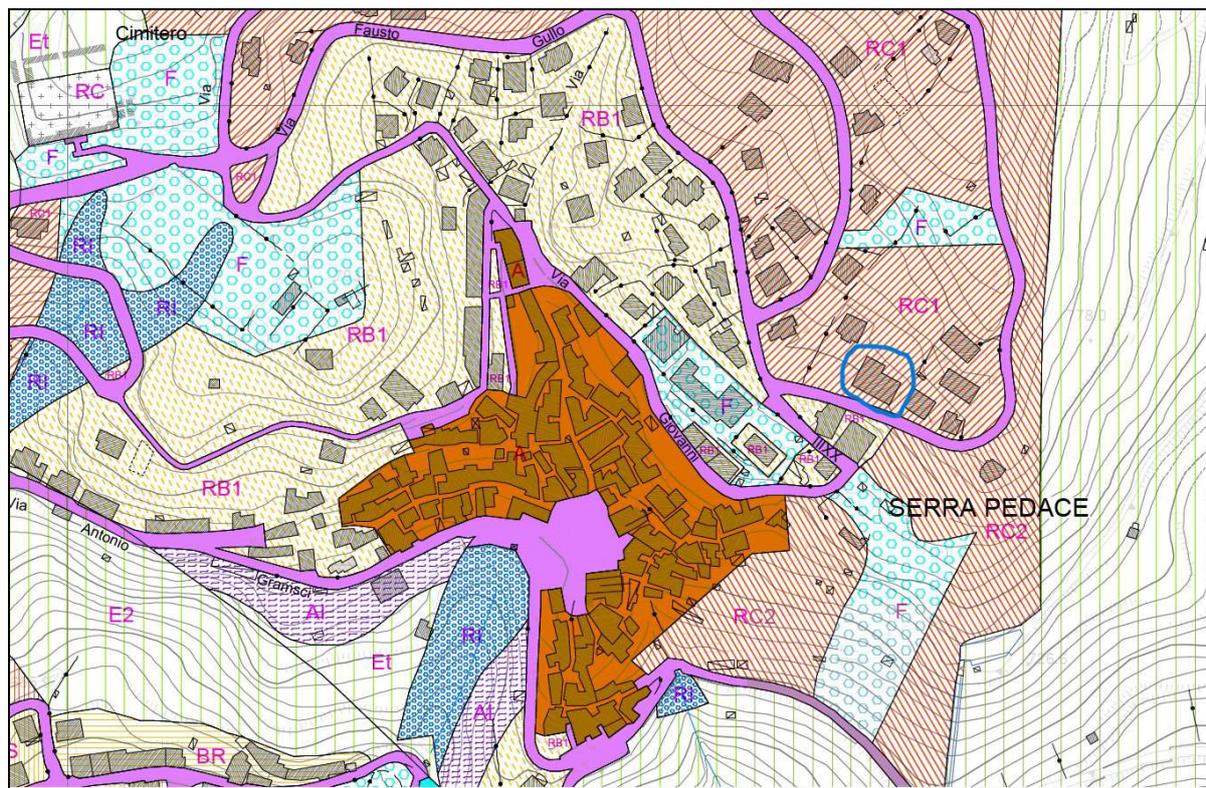


Figura 3: stralcio della carta del PSC Del Comune di Casali del Manco

---

---

Come si può evincere dalle planimetrie Allegato 13, l'appartamento si sviluppa in esposizione sul lato Nord – Ovest dello stabile. È dotato di un terrazzino che lo contorna sul lato Nord, un'area con tettoia in legno, adibita a parcheggio sul lato Nord - Ovest, con una chiusura a vetro, procedendo sul lato Ovest si trova un patio che funge anche da ingresso principale all'immobile, e dà accesso a un piccolo giardino che si trova ad un livello sottostante il piano terra dell'appartamento.

L'ingresso è in open space, dotato di cucina soggiorno e salotto, con tre ampie vetrate che danno sul patio. L'appartamento è dotato di doppi servizi e due camere da letto. In complesso lo stato dell'immobile è di buona conservazione. Gli infissi sono di PVC, l'impianto di riscaldamento è a pellet con una stufa, l'acqua sanitaria è prodotta tramite uno scaldino elettrico.

L'appartamento non è dotato di certificato di agibilità.

Per la cessione dell'immobile in oggetto, ai sensi dell'art. 10 comma 1 n. 8-bis del DPR 633/72 vige di regola l'esenzione IVA, con applicazione delle imposte di registro ipotecaria e catastale in misura proporzionale e non sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione IVA.

Si riporta in seguito lo schema planimetrico dello stato di fatto dell'immobile per una maggiore definizione degli spazi interni ed esterni.

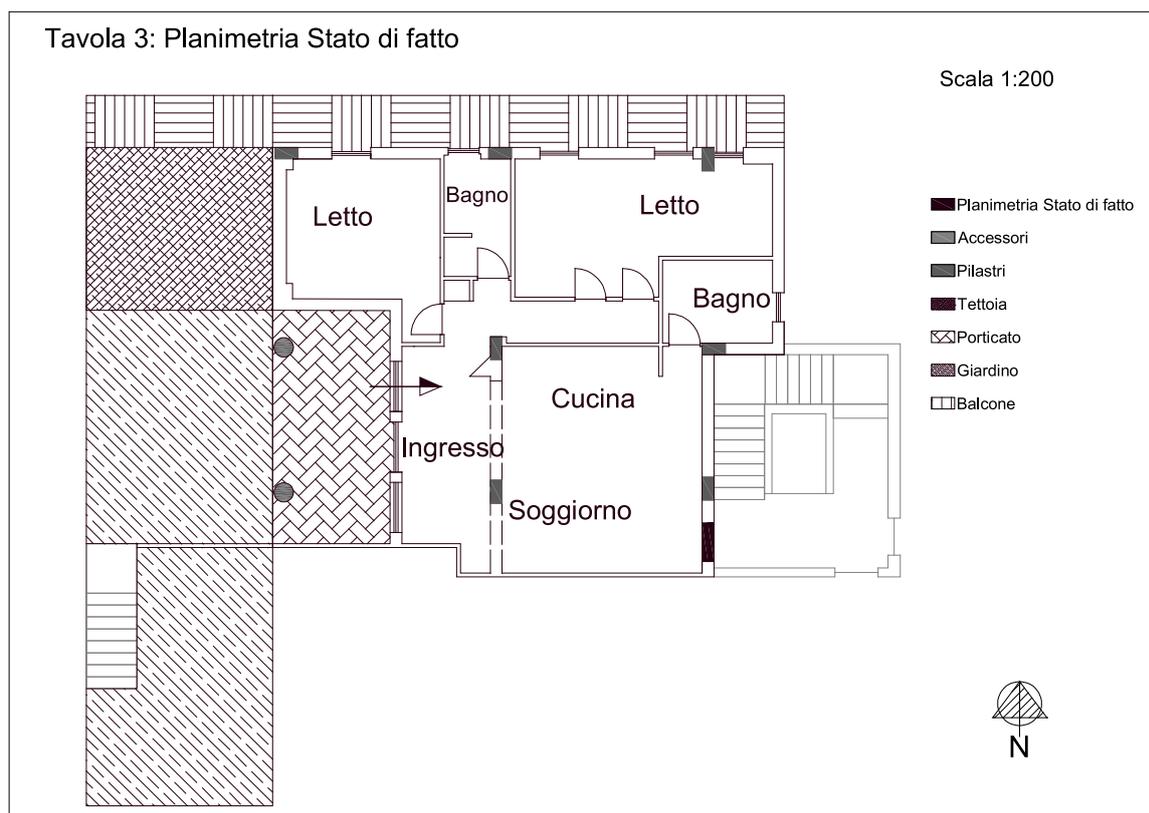


Figura 4: Planimetria dello stato di fatto

### 3°Quesito. Epoca di costruzione del bene.

*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*

Lo stabile di quattro piani fuori terra di cui fa parte l'immobile oggetto della procedura si trova alla via Donato Bendicente s.n.c. nel comune di Casali del Manco provincia di Cosenza, è stato costruito dietro rilascio di **Permesso di Costruire n.03 del 16 maggio 2006 Prot. n. 1694, Pratica edilizia n. 01/2006**, e riporta conclusione lavori in data 15/10/2007 come si evince dalla copia del permesso di costruire e del collaudo statico in Allegato 4.

### 4°Quesito. Conformità e difformità urbanistico – edilizie

*Ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi*

IV trav. Via Kennedy, 26 – 87036 – Rende  
 Pec. [fabiana.silvestri.ing@ingpec.eu](mailto:fabiana.silvestri.ing@ingpec.eu) – mail. [ing.fabianasilvestri@deltazeta.it](mailto:ing.fabianasilvestri@deltazeta.it)  
 P.IVA: 03843730783 - CF SLVFBN79E63G975Q

---

*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 abusiva e/o della sua ultimazione.*

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

Lo stabile di quattro piani fuori terra di cui fa parte l'immobile oggetto della procedura si trova alla via Donato Bendicenti s.n.c. nel comune di Casali del Manco provincia di Cosenza, è stato costruito dietro rilascio di **Permesso di Costruire n.03 del 16 maggio 2006 Prot. n. 1694, Pratica Edilizia n. 01/2006**, riporta conclusione lavori in data 15/10/2007 come si evince dalla copia del permesso di costruire e del **collaudo statico** in Allegato 4 alla presente.

Il fabbricato è stato ultimato nel 2007, e il 14/05/2008 è stata depositata la planimetria catastale all'Agenzia del Territorio, che si riporta in Allegato 2 alla presente relazione.

Dal Comune di Casali del Manco dietro richiesta di accesso agli atti la sottoscritta ha avuto in consultazione l'intero fascicolo riguardante il fabbricato, e ha potuto avere copia del Permesso di Costruire, degli elaborati grafici allegati, e del collaudo statico (Allegato 4).

Da questi documenti la sottoscritta ha provveduto a confrontare i dati planimetrici, da progetto, da planimetria catastale, e durante il primo accesso effettuato il 4/10/2023, ha effettuato rilievo di misurazione dell'appartamento potendo così realizzare la planimetria dello stato di

---

fatto dell'appartamento in tutte le sue parti, per poterla così confrontare con le precedenti.

Il rilievo è stato fatto con l'ausilio del Laser scanner Leica RTC 360, che ricrea una nuvola di punti dell'area da rilevare ricostruendo tridimensionalmente e misurabilmente l'appartamento, da cui è stato possibile poi ricavare la planimetria, con una precisione di misura in scala di millimetro.

Dal confronto delle planimetrie **Catastali** e **Progettuali** si evince una sostanziale difformità tra le due, in termini di disposizione degli spazi interni principalmente, ma anche come differenza delle pareti esterne dell'appartamento seppure risiedono sempre all'interno dell'area di sedime dello stabile, ma presentano proprio un diverso perimetro rispetto allo schema progettuale depositato, vedi Allegato 5 (Tavola 5). Si riporta in seguito uno schema esplicativo delle differenze dei due schemi planimetrici.

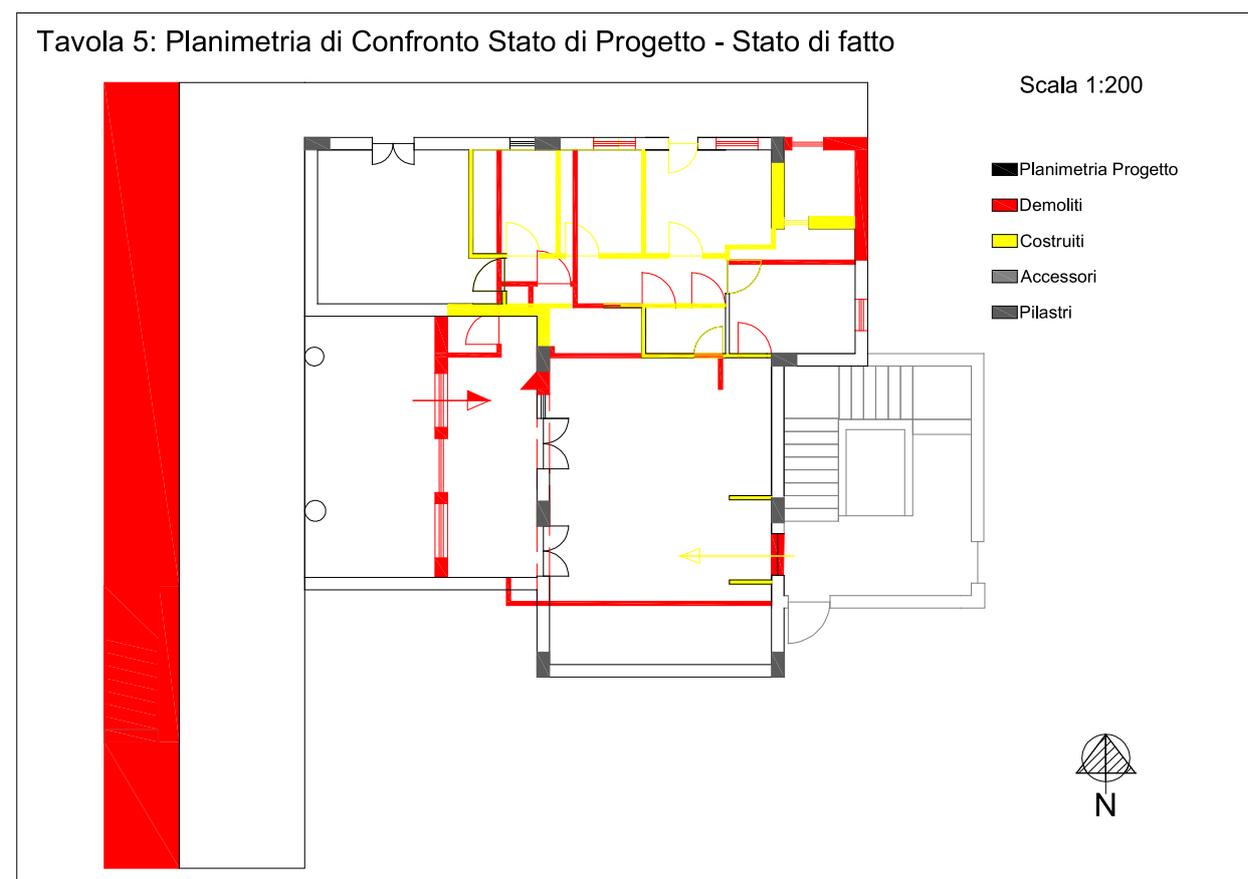


Figura 5: schema esplicativo differenze planimetriche

Esistono anche difformità tra la planimetria **Catastale** e dello **Stato di Fatto** che si riporta in Allegato 5 (Tavola 4).

Si vuole mettere in evidenza che si sono rilevate difformità sulla planimetria catastale rispetto allo stato di progetto per sottolineare il fatto che gli esecutari, hanno acquistato l'immobile che risultava al momento del rogito con una distribuzione degli spazi come da planimetria catastale, che comunque era difforme dalla planimetria progettuale depositata in comune. A questa difformità non corrisponde alcuna variante al progetto o pratica edilizia successiva al permesso di costruire già citato, che porta data 16/05/2006. A riprova di questo assunto vi è la planimetria catastale depositata con data 14/05/2008, data precedente il rogito notarile che è il 10/07/2008.

---

---

**Diffformità rilevate tra Progetto e Catastale**

- i. Risulta un aumento volumetrico, dell'appartamento allo stato di fatto rispetto allo stato di progetto, infatti, da progetto l'appartamento misura 104 mq comprensivi di muri esterni, mentre nello stato di fatto risulta di 114 mq;
- ii. Risultano diffformità anche riguardanti i prospetti della facciata lato Nord dell'edificio, riferiti all'immobile in oggetto. Sulla facciata lato Nord, il prospetto progettuale presenta, due finestre e tre porte finestre sul balcone, mentre sia da planimetria catastale che dello stato di fatto risultano solo finestre che si affacciano sul balcone. È stata anche aperta una nuova finestra sul lato Est, nella camera che da progetto risultava da letto e invece è un bagno, che non ha più porta finestra aperta sul lato nord bensì ha una finestra aperta sul lato est dello stabile.
- iii. Il balconcino ad est che è comunicante con il balcone a nord, risulta di dimensioni inferiori rispetto alla planimetria del progetto, tale differenza di superficie è di circa 4 mq.

**Diffformità rilevate tra Catastale e Stato di Fatto**

- iv. Diffformità sulla disposizione degli spazi interni, in particolare, l'appartamento riportato in planimetria catastale, ha 6,5 vani, mentre l'appartamento allo stato di fatto ne ha 5,5, perché è stato eliminato un tramezzo divisorio delle due camere da letto.
- v. Sulla parete esterna lato Ovest dell'appartamento, risulta una vetrata, non apribile, posta centralmente rispetto alle due porte finestre su questo affaccio, tecnicamente, seppure non costituisce una nuova luce modifica ugualmente il prospetto dell'edificio, pertanto è da considerarsi difforme.

- 
- vi. L'ingresso principale è stato spostato dalle scale interna alla porta finestra lato Ovest dell'immobile, ma questo non costituisce un abuso, perché la porta di ingresso non risulta murata.
  - vii. È presente sul lato Nord – Ovest dell'immobile una tettoia, che ricrea una rimessa per l'auto a pertinenza dell'appartamento. È costruita in legno lamellare ed è aperta su un lato mentre è chiusa con infissi in vetro e alluminio su due lati, costituisce di fatto un aumento volumetrico.

Questa tipologia di costruzione secondo il punto 41 del quadro delle definizioni uniformi, allegato al Regolamento edilizio tipo (RET) (Accordo 20 ottobre 2016), che definisce *'la tettoia come un elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta degli spazi pertinenziali. La tettoia aumenta lo spazio vivibile all'esterno della casa e può essere realizzata in vari materiali.*

Per la realizzazione di una tettoia è necessaria l'autorizzazione paesaggistica. Per le tettoie fisse con superficie fino a 30 metri quadri e per le tettoie poste a servizio dei capannoni industriali entro il limite del 10% della superficie coperta preesistente è sufficiente l'autorizzazione paesaggistica semplificata, come previsto dal DPR 31/2017. Il Consiglio di Stato con la sentenza 319/2015 ha affermato che una tettoia può essere realizzata solo con permesso di costruire. In caso contrario è un abuso edilizio. La realizzazione di una tettoia, anche se in aderenza ad una parete esistente, non può essere considerata un intervento di manutenzione straordinaria dal momento che non consiste nel rinnovamento o nella sostituzione di un elemento architettonico, ma nell'aggiunta di un elemento strutturale che implica la modifica del prospetto'.

---

---

Conclusioni sulle difformità

Le difformità rilevate possono essere sanante ai sensi dell' Art. 36, comma 1 del DPR 380/01, utilizzando il titolo di Permesso di costruire in sanatoria. Secondo tale norma si può ottenere una sanatoria, qualora l'intervento effettuato in assenza o in difformità del titolo edilizio, se sussiste il criterio di doppia conformità, dal Comma 2 dell'art 36 del DPR 380/01, Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, [...]. Cioè queste sanzioni sono definibili solo in sede di deposito del progetto di sanatoria da parte dell'amministrazione comunale.

Si riporta in seguito uno schema riassuntivo dei costi tecnici valutabili in questa fase da affrontare per la sanatoria delle difformità rilevate.

- Diverso prospetto lato Nord
- Diverso prospetto lato Ovest
- Tettoia
- Diversa distribuzione degli spazi interni
- Autorizzazione paesaggistica semplificata ai sensi del DPR 31/2017

<b>Elaborazione tecnica</b>	<b>Prezzo euro</b>
Rilievo immobile e redazione planimetria	210.00
Redazione progetto strutturale tettoia	400.00
Redazione prospetto lato Nord	70.00
Redazione prospetto lato Ovest	70.00
Relazione tecnico asseverativa	800.00
Compilazione Permesso di costruire in sanatoria	350.00
Diritti di segreteria deposito relazione paesaggistica	150.00
Relazione di autorizzazione paesaggistica	500.00
Trasmissione dati SUE	50
Trasmissione dati SISMICA	50
Certificato di agibilità	150
<b>Totale</b>	<b>2800.00</b>

#### 5°Quesito. Certificato di destinazione urbanistica

*Ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della legge 47/1985.*

L'immobile oggetto della procedura è un appartamento all'interno di uno stabile costruito con di **Permesso di Costruire n.03 del 16 maggio 2006 Prof. n. 1694, Pratica Edilizia n. 01/2006**, non rientra nella tipologia richiesta.

#### 6°Quesito. Identificazione Catastale Immobile e Aggiornamento.

*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;*

Gli identificativi catastali, da visura storica in allegato aggiornati al 6/10/2023, sono:

- Foglio 23,
- Particella 856,
- Sub 7,
- Categoria A/3
- Classe U
- Rendita 335,70 €
- Consistenza 6,5 vani
- Indirizzo: Via Donato Bendicente s.n.c. Piano T
- Dati di superficie: Totale:132 mq Totale escluse aree scoperte 116 mq

I dati catastali attuali dell'immobile sono (aggiornamento del 23/11/2023):

- **Foglio 23,**
- **Particella 856,**
- **Sub 22,**
- **Categoria A/3**
- **Classe U**
- **Rendita 284,05 €**
- **Consistenza 5,5 vani**
- **Indirizzo: Via Donato Bendicente s.n.c. Piano T**
- **Dati di superficie: Totale:158 mq Totale escluse aree scoperte 138 mq**

---

Come si è già specificato la planimetria dello stato di fatto del bene differisce dalla planimetria catastale depositata il 14/05/2008, pertanto la sottoscritta ha provveduto ad effettuare regolare aggiornamento, depositando la planimetria aggiornata allo stato attuale del bene, con pratica:

- Aggiornamento censuario TIPO MAPPALE redatto su estratto di mappa rilasciato dall'Ufficio con prot. n. 0162672/2023 - Protocollo n.: 2023/CS0168094 Data di approvazione: 08/11/2023 (Allegato 9);
- VARIAZIONE del 23/11/2023 Pratica n. CS0174181 in atti dal 24/11/2023 Protocollo NSD n. 4907101.23/11/2023 AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 174181.1/2023) (Allegato 10).

L'iter di aggiornamento Catastale ha dovuto essere completo dell'aggiornamento del mappale, cioè un aggiornamento cartografico sullo schema grafico del terreno su cui si erge lo stabile, di cui l'appartamento in oggetto si trova al piano terra, la questione riguarda la tettoia che è stata costruita posteriormente l'atto di rogito del 10/07/2008. Tale tettoia va a modificare i *prospetti* dello stabile per cui costituisce un'opera in totale mancanza di titolo edilizio, ma va anche a modificare *cartograficamente lo spazio sul terreno* su cui erge la costruzione, inoltre, va ad *aumentare il carico urbanistico* dell'appartamento nonché la sua *superficie* che infatti passa da un totale di 132 mq (Totale escluse aree scoperte 116 mq) a una superficie Totale catastale di 158 mq (Totale escluse aree scoperte 138 mq)

Per tanto è stato necessario operare dapprima l'aggiornamento del Tipo Mappale, tramite il software Pregeo (Agenzia delle Entrate – Allegato 9), di seguito l'aggiornamento planimetrico con il software Docfa (Agenzia delle Entrate – Allegato 10).

---

**7°Quesito. Titolarità del bene.**

*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, ad entrambi gli esecutati, del pignoramento il 23/06/2022, risultavano intestatari dell'immobile in quota  $\frac{1}{2}$  per ognuno, come si evince dalla Certificazione Notarile Sostitutiva, che riporta come atto di acquisto della piena proprietà dell'immobile per quota  $\frac{1}{2}$  alla signora XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX e per quota  $\frac{1}{2}$  al signor XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, atto di rogito del Notaio Lanzillotti Stefania, di Cosenza, Rep. n. 67528, e Rac. N. 25524. Dalla visura storica prodotta dalla sottoscritta si evince lo stesso quadro di proprietà (Allegato 3).

L'appartamento in oggetto è composto da due ingressi di fatto, essendo a piano terra, ma la divisione in due quote parti non risulterebbe di simile valore, in quanto vi è il giardino prospiciente uno degli ingressi, che ricadrebbe tutto su un'unica quota, quindi tale condizione non permette una equa suddivisione del bene. Per tale ragione non è stata operata bozza di divisione dell'appartamento.

---

**8°Quesito. Quesito. Provenienza del bene.**

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

L'appartamento, è al piano terra di uno stabile di quattro piani che è costituito legalmente come condominio, con amministratore il dott. Bruno Costanzo, che interpellato con richieste mezzo pec, riportate in Allegato 16, risponde che non risultato carichi pendenti, gravami e spese eccezionali da saldare inerenti l'immobile in oggetto, ovvero che risultano saldati oneri ordinari e straordinari alla data 19/10/2023.

Per quanto riguarda i proprietari nel ventennio precedente il pignoramento, risulta:

- I signori XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX hanno acquistato l'immobile tramite rogito notarile Lanzillotti Stefania registrato a Cosenza il 10/07/2008, rep. n. 67528, Rac. n. 25524; e regolarmente trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza il 21/07/2008, Reg.ord. n. 23943; Reg.form n. 17028 come riportato da Certificazione Notarile Sostitutiva;
- Che in data 10/07/2008 a rogito del notaio Lanzillotti Stefania sede Cosenza, Rep. n. 67529 e Rac. N. 25525 è stata istituito un contratto di credito fondiario come riportato da Certificazione Notarile Sostitutiva;
- Presenza della Trascrizione del 20/07/2022 - RP n. 17925 RG n. 21891, pubblico Ufficiale Tribunale di Cosenza, Repertorio 1863 del 23/06/2022, Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili, Ispezione Ipotecaria prodotta dalla sottoscritta riportata in Allegato 5.

---

**9°Quesito. Stima.**

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

Per poter operare la stima del bene in oggetto bisogna dapprima fare delle considerazioni generali sulla tipologia di stima che si vuole considerare. Come è noto, i metodi, diretti e indiretti di stima di un bene immobile dipendono principalmente dallo scopo della valutazione. In questo caso in esame la valutazione del bene ha come unico scopo quello di valutare il valore reale ed attuale dell'immobile.

A tal proposito la metodologia di stima utilizzata dovrà ottenere il più probabile valore di mercato del bene, che intrinsecamente corrisponde al valore attuale e consiste nella determinazione del valore venale più probabile che è possibile ricavare dalla compravendita in regime di libero mercato tra due parti consapevoli, diligenti e libere da ogni eventuale influenza esterna. Tale metodo è funzionale alla domanda e offerta del mercato locale, quindi risulta collegato e dipendente dal bene intrinseco e da condizioni estrinseche condizionate al posto in cui è ubicato inteso proprio come territorio di appartenenza.

La stima che si intende effettuare applica il criterio di tipo analogico – comparativo, basato sulla ricerca di valori di mercato noti per immobili analoghi in termini di caratteristiche e posizione. La media di questi valori viene fatta utilizzando la formula:

---

$$p_0 = \frac{p_1 S_1 + p_2 S_2 + \dots + p_n S_n}{S_1 + S_2 + \dots + S_n} = \frac{\sum_{i=1}^n p_i S_i}{\sum_{i=1}^n S_i}$$

Dove:

$p_0$  = prezzo unitario ordinario

$p_i$  = prezzo unitario del bene i-esimo

$S_i$  = superficie convenzionale del bene i-esimo

da cui

$$V_m = p_0 * S_p$$

dove

**$V_{mb}$  = valore di mercato del bene oggetto di stima;**

**$S_p$  = superficie ponderata del bene oggetto di stima**

Per reperire i valori di mercato, si consultano tramite le agenzie immobiliari, o tramite i notai della zona o come nel caso in esame, si consultano i valori medi di mercato riportati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari (Agenzia delle Entrate) o con il borsino Immobiliare.

<http://wwwt.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/ricerca.htm>

<http://www.borsinoimmobiliare.it/>

### Stima dell'immobile

La stima dell'immobile fin qui descritto viene effettuata reperendo dapprima i dati necessari dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare tramite il sito sopra riportato, che mostra come risultati i seguenti:



Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni Immobiliari - Risultato

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: COSENZA  
 Comune: CASALI DEL MANICO  
 Fascia/zona: Centrale/CENTRI STORICI E AREE LIMITROFE TRENTA, CASOLE, SERRA PEDACE, PEDACE, SPEZZANO PICCOLO  
 Codice di zona: B1  
 Microzona catastale n.: 0  
 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico  
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	465	690	L	1,7	2,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	415	620	L	1,5	2,2	L
Box	NORMALE	280	415	L	1,4	2	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA.
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L).
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L).
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo.
- Per la tipologia Negozi il giudizio D/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare.

**Legenda**

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L).
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L).

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Figura 6: risultati consultazione valori medi di mercato

Da questi dati si ricava il valore medio di mercato di riferimento, che è proprio il valore di comparazione per la stima.

$$V_{OMIMEDIO}(p_0) = (V_{OMIMax} + V_{OMin}) / 2 = 517 \text{ €/mq}$$

A questo punto si procede al calcolo della superficie ponderata, questo calcolo avviene utilizzando quanto prescritto dal DPR 138/98, che assegna alle diverse aree di un immobile il valore percentuale da applicare per tipologia. Questo calcolo è stato effettuato tramite il software tecnico Actastime, di cui si riporta la schermata:

ACTASTIME Gratis 8.5.0 • ACTA Area Software • www.actaareasoftware.com

**STIMA IMMOBILE ID 1 - Rif. 1**

Immobile in via Donato Bendicenti snc - 87050 Casali del Manco - Cosenza - Calabria - Italia (piano T)

Perizia 1 Riferimento Data redazione perizia Data di stima ottobre 2023

Proprietà

Destinazione Residenziale Foglio 23 Particella 856 Subalterno 7 Categoria A/3

UBICAZIONE PLANIMETRIA CATASTO CONSTATAZIONI FOTO **SUPERFICIE** CORRETTIVI STIMA RELAZIONE ALLEGATI IMPAGINAZIONE

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE  
Modalità di rilevamento delle misure  
Rilievo architettonico con restituzione grafica

UNI 10750:2005	DPR 138/98	SIM	Personale	Netta per locazione	Terreni
	Superficie mq	Descrizione			
Superficie al 100%	114,00	Vani principali e accessori diretti più muri interni e perimetrali di max cm50 più 50% muri in comune.			
Superficie al 50%		Cantine e soffitte comunicanti.			
Superficie al 30%	19,00	Balconi e terrazze comunicanti <25mq.			
Superficie al 25%		Cantine e soffitte non comunicanti.			
Superficie al 20%	61,00	Aree scoperte (T1).			
Superficie al 15%	25,00	Balconi e terrazze non comunicanti <25mq.			
Superficie al 10%		Balconi e terrazze comunicanti >25mq, aree scoperte <sup.coperta.			
Superficie al 5%	12,00	Balconi e terrazze non comunicanti >25mq.			
Superficie al 2%		Aree scoperte >superficie coperta.			
Sup. al					
	231,00	Superficie ponderata calcolata secondo DPR 138/98 mq		136,25	

Figura 7: Calcolo della superficie ponderata

Come si evince dal calcolo la Superficie Ponderata dell'immobile risulta:

$$S_p = 136.25 \text{ mq}$$

Si calcolano ora i coefficienti correttivi, che permettono di fare una valutazione proprio sull'immobile che si sta considerando, perché è un valore che tiene conto delle caratteristiche proprie del bene, nelle eccezioni in positivi, che ne vanno ad accrescere il valore e in negativo che invece lo diminuiscono:

ACTASTIME Gratis 8.5.0 • ACTA Area Software • www.actaareasoftware.com

**STIMA IMMOBILE ID 1 - Rif. 1**

Immobile in via Donato Bendicenti snc - 87050 Casali del Manco - Cosenza - Calabria - Italia (piano T)

Perizia 1 Riferimento Data redazione perizia Data di stima ottobre 2023

Stima per Proprietà

Destinazione Residenziale Foglio 23 Particella 856 Subalterno 7 Categoria A/3

UBICAZIONE PLANIMETRIA CATASTO CONSTATAZIONI FOTO SUPERFICIE CORRETTIVI STIMA RELAZIONE ALLEGATI IMPAGINAZIONE

COEFFICIENTI CORRETTIVI DEL VALORE DI RIFERIMENTO

Piano con ascensore		PCA		x
Piano senza ascensore	Terra con giardino: 0,85	PSA	0,850	x
Orientamento	Nord/Est Nord/Ovest: 0,90	ORI	0,900	x
Esposizione	Su due lati: 1,00	ESP	1,000	x
Affaccio	Su corte interna: 0,80	AFF	0,800	x
Taglio	> mq 100 con 2 bagni: 1,05	TAG	1,050	x
Balconi	Con un balcone: 1,00	BAL	1,000	x
Distribuzione	Normale: 1,00	DIS	1,000	x
Luminosità	Poco luminoso: 0,95	LUM	0,950	x
Vetustà	15 anni VET inserito	VET	0,900	x
Finitura	Mediocre: 0,90	FIN	0,900	x
Manutenzione: immobile	Normale: 1,00 + stabile	MAN	1,000	x
Riscaldamento	Autonomo: 1,05	RIS	1,050	x
Efficienza energetica		EFF		x
Locazione		LOC		x
Stabile	Civile: 1,00	STA	1,000	x
Parcheggio	Normale: 1,00	PAR	1,000	x
Trasporti	Lontani: 0,95	TRAS	0,950	x
Traffico	Via silenziosa: 1,05	TRAF	1,050	x
Zona	Nella media della zona: 1,00	ZON	1,000	x
Produttività	1	PROD	1,000	x
Altro		ALT		=

Coefficiente correttivo per stima di locazione 0,517907 Coefficiente correttivo 0,517907

Figura 8: Calcolo del correttivo  $C_{corr}$ 

Il valore del coefficiente risulta:  $C_{corr}=0.5179$

A questo punto si può procedere al calcolo della stima dell'immobile

$$V_m = V_{OMI_{medio}} * C_{corr} = 268 \text{ €/mq}$$

Da cui si ottiene

$$V = V_m * S_p = 36'482,3 \text{ €}$$

Questo è il più probabile valore di mercato per l'appartamento.

A questo valore che è proprio la stima dell'immobile oggetto della procedura vanno sottratti gli oneri necessari per procedere alla

sanatoria delle difformità riscontrate. A tal fine si riporta uno schema riassuntivo dei valori:

<b>Calcolo Valore immobile</b>	
Lotto unico	
Dati catastali	Foglio 23, Part. 856, Sub 22, Cat. A/3, Rend. 284,05 €; Consistenza 5,5 vani – Sup Cat. 158 mq
Superficie ponderata	136.25 mq
<b>Valore immobile da stima</b>	<b>36'482,00 €</b>
Oneri per sanatoria <sup>1</sup>	2800.00
<b>Valore netto dell'immobile</b>	<b>33'682,00</b>

### 10° Quesito. Unico lotto.

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

L'immobile non risulta divisibile in lotti.

### 11° Quesito. Stato di possesso del bene.

*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 alleggi 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*

<sup>1</sup> Sono da considerarsi al lordo delle sanzioni e degli oneri di costruzione definibili dall'amministrazione Comunale.

---

***eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato***

Il bene in oggetto risulta occupato dal debitore esecutato che vi risiede (come da certificato in Allegato1) con i membri della sua famiglia. La signora, ha inoltre dichiarato che la figlia piccola di 12 anni, è affetta da diabete di tipo 1, malattia per cui ha diritto ad una indennità.

L'appartamento, come è già stato specificato, è al piano terra di uno stabile di quattro piani che è costituito legalmente come condominio, con amministratore il dott. Bruno Costanzo, che interpellato con richieste mezzo pec, riportate in Allegato16 risponde che le spese di condominio annue sono di €. 396,01, e che non risultano carichi pendenti, gravami e spese eccezionali da saldare inerenti l'immobile in oggetto, ovvero che risultano saldati oneri ordinari e straordinari alla data 19/10/2023.

### **12°Quesito. Documentazione Fotografica**

***Ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità; ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri***

I beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità, in quanto nel luogo in cui sorge l'immobile non ha nessun interesse da parte dell'amministrazione comunale di operare la progettazione o realizzazione di opere di pubblica utilità, e inoltre non è stato apposto nessun vincolo preordinato al bene così come prescrive il Testo Unico delle Espropri DPR 327/2001.

#### **Allegati Planimetrici**

Di seguito si riporta lo schema delle tavole grafiche prodotte a corredo della relazione tecnica:

- 
- La planimetria dello stato di progetto depositato e approvata al comune di Casali del Manco all'interno della pratica di permesso di Costruire, Tavola 1- Allegato 5
  - La planimetria Catastale depositata dopo la conclusione dei lavori di costruzione del 14/05/2008, Tavola 2 - Allegato 5
  - La planimetria redatta dalla sottoscritta dietro rilievo architettonico effettuato il giorno del primo accesso all'immobile data 4/10/2023 - Tavola 3 - Allegato 5
  - La planimetria di confronto tra la Planimetria Catastale e lo Stato di Fatto, Tavola 4 - Allegato 5
  - La planimetria di confronto tra lo stato di progetto e lo stato di fatto, Tavola 5 - Allegato 5

Documentazione fotografica

Si riporta la documentazione fotografica in Allegato 15 – Galleria Fotografica.

**13° Quesito. Succinta descrizione del bene.**

*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.*

La separata e succinta descrizione del lotto viene riportata nel **File Riassuntivo** che si allega in corredo alla perizia. Si riporta anche in seguito:

**Lotto unico**

Piena proprietà dell'appartamento posto al piano terra di uno stabile di quattro piani fuori terra, censito all'Agenzia del territorio al Foglio 23, Part. 856, Sub 22, Cat. A/3, Rend. 284,05 €; Consistenza 5,5 vani – Sup Cat. 158 mq. L'appartamento è sito nel comune di Casali del Manco, alla

---

frazione di Serra Pedace, alla via Donato Bendicenti, ricade all'interno della classificazione comunale in zona RC1 – Espansione Residenziale.

Il fabbricato è stato edificato tra il 2006 e il 2008, attraverso regolare progetto depositato e permesso di Costruire autorizzato dal Comune di Casali del Manco, è composto da una struttura di cemento armato.

L'appartamento attualmente risulta abitato dagli esecutati e dalla famiglia. Le finiture interne risultano in buona condizione di conservazione, è provvisto di impianto di riscaldamento a pellet, con stufa, la produzione dell'acqua calda sanitaria avviene tramite scaldino elettrico, gli infissi sono di buona fattura in PVC.

L'appartamento è composto da doppio ingresso, uno dalle scale, che attualmente non risulta agibile per la presenza di un mobile all'interno in corrispondenza della porta, l'altro ingresso si trova sul lato ovest ed attualmente risulta unico ingresso principale, con un portico. Questo lato dell'immobile affaccia su un giardino che si risolve per metà sullo stesso piano dell'appartamento e per metà della superficie totale sulla parte del piano sottostante. È composto da un ingresso con living e cucina, due bagni un corridoio e due stanze da letto. L'altezza è di 2,70 mt. Lo stabile è interamente costruito in cemento armato. Ha un posto auto ricavato da una tettoia semichiusa che si trova sempre sul lato ovest, dall'ingresso principale.

Il valore stimato dell'immobile è:

Valore immobile da stima	<b>36'482,00 €</b>
Oneri per sanatoria <sup>2</sup>	2800.00
<b>Valore netto dell'immobile</b>	<b>33'682,00</b>

#### **14°Quesito. Versione privacy**

***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***

---

<sup>2</sup> Sono da considerarsi al lordo delle sanzioni e degli oneri di costruzione definibili dall'amministrazione Comunale.

---

*(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"*

La versione dell'elaborato peritale epurato di tutti i dati sensibili viene riportato in Allegato 14 alla presente con titolo Relazione epurata dei dati sensibili.

### **3. CONCLUSIONI**

Con l'auspicio di avere ottemperato compiutamente al conferito mandato, chi scrive manifesta infine, ma non da ultimo, piena disponibilità a fornire, ove richiesto, eventuali ed ulteriori delucidazioni, con riserva di integrare e replicare anche su fatti e circostanze all'attualità sconosciuti.