

2022

**TRIBUNALE DI COSENZA
SEZIONE
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Giudice:
DOTTORESSA MARIAROSARIA SAVAGLIO**

**Consulenza Tecnica d'Ufficio -
Procedura numero: 95/2021 R.G.E.I.**

Il consulente tecnico
Ing. Lucio Staffa



*Dott. Ing. Lucio Staffa – Via Nazionale N° 15 – 87043 BISIGNANO (CS) –
CELL. 347/7834615 – e-mail: luciostaffa@libero.it - pec:
lucio.staffa.e50437@ingpec.eu*



Sommario

1. Premessa Generale.....	2
2. Risposta al quesito numero 1	5
3. Risposta al quesito numero 2	6
4. Risposta al quesito numero 3	8
5. Risposta al quesito numero 4	8
6. Risposta al quesito numero 5	11
7. Risposta al quesito numero 6	11
8. Risposta al quesito numero 7	12
9. Risposta al quesito numero 8	12
10. Risposta al quesito numero 9	14
11. Risposta al quesito numero 10	14
12. Risposta al quesito numero 11	14
13. Risposta al quesito numero 12	15
14. Risposta al quesito numero 13	15
15. Risposta al quesito numero 13 bis.....	15
16. Risposta al quesito numero 14	16
17. Risposta al quesito numero 15	19

1. Premessa Generale

Il sottoscritto Ing. Lucio Staffa, residente a Bisignano alla Via Nazionale n° 15, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Cosenza al n° 3917, nominato Esperto Stimatore in data 01/02/2022 dall'illustrissimo Giudice dott.ssa Mariarosaria Savaglio per la procedura n° 95/2021, ha proceduto all'incarico di stima dei beni pignorati.

In occasione del giuramento, sono stati posti al sottoscritto i seguenti quesiti:

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

Quesito 2) *"predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale)"; qualora risultino altre procedure esecutive gravanti sul medesimo l'esperto ne verificherà lo stato in cancelleria, riferendo immediatamente al giudice dell'esecuzione qualora le predette procedure esecutive non siano estinte;"*

Quesito 3) *"acquisisca, ove non depositare, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente della relativa richiesta"; acquisisca e depositi, in ogni caso, aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;"*

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

comunicazioni verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città";

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

Quesito 6) "rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento";

Quesito 7) "indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale";

Quesito 8) "indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47, In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanza di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria"; I costi di sanatoria dovranno essere computati – previa detrazione – nella determinazione del prezzo di vendita. Ove l'esperto ravvisi la non sanabilità/condonabilità degli immobili pignorati (o di taluni di essi): a) specificherà se l'insanabilità riguardi l'intero immobile ovvero parti di esso; b) in caso di abusività parziale indicherà i costi per la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi, detraendoli dal prezzo di stima;"

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

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

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

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

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

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

Quesito 14) *"determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sul valore catastale e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, nonché di quelle per eventuali costi di sanatoria/demolizione, come da quesito 8";*

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

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

2. Risposta al quesito numero 1

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

Lo scrivente Ctù ha provveduto, in prima istanza, ad analizzare e verificare i beni pignorati nella Procedura Esecutiva 95/2021 (**creditore procedente:** _____ **- debitore:** _____)

La documentazione verificata di cui all'art. 567, comma 2 del Cod. Proc. Civile, risulta idonea e completa ed è stata verificata anche per il tramite dei certificati di iscrizioni e trascrizioni nel ventennio che sono stati effettuati dal sottoscritto Ctù (Allegati 9-10-11-12), nonché dalla certificazione notarile a firma del notaio Dott.sa Giulia Messina Vitrano.

Nell'Atto di Pignoramento Immobiliare presente negli atti di causa e nella relativa trascrizione del 01/07/2021 (Allegato 12), vengono sottoposti a pignoramento le seguenti *unità immobiliari site in comune di Marano Marchesato (CS)*:

- ***Catasto Fabbricati - Comune di Marano Marchesato – Loc. Carmine via A. De Gasperi - foglio 8 -
particella 936 sub 8 – A7 - Abitazione in villini – Consistenza 4 vani***

Tale pignoramento immobiliare risulta essere *trascritto in data* 01/07/2021: Registro Particolare 13887, Registro Generale 17497, Pubblico ufficiale: Tribunale di Cosenza – numero di Repertorio 1662, del 10/06/2021, atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili (Allegato 12):

- in favore di: **con sede in CONEGLIANO (TV) - per il diritto di Proprietà - per la quota di 1/1**

- in danno di: **- per la quota di 1/1 - per il diritto di Proprietà.**

Dalle ricerche effettuate dal sottoscritto e supportate anche dalla documentazione ipotecaria e catastale presente in atti, lo scrivente CTU ha riscontrato che per le unità immobiliari site nel Comune di **Marano Marchesato** (CS) oggetto del pignoramento, il debitore signor **- era titolare, alla data del pignoramento, della quota di 1/1 - del diritto di Proprietà dell'unità immobiliare sopra riportata.**

Al signor _____ la quota dell'intero in piena proprietà, dell'immobile oggetto di esecuzione, è pervenuta per atto di compravendita del 14/11/2005 Numero di repertorio 1360/317 Notaio GUIDOCCIO GABRIELE Sede ROGLIANO (CS) trascritto il 30/11/2005 nn, 47594/25431 da

A _____ la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni, del terreno sul quale è stato edificato l'immobile oggetto di esecuzione, è pervenuta per atto di compravendita del 01/08/2002 Numero di repertorio 49268 Notaio POSTERARO FABIO Sede COSENZA trascritto il 06/08/2002 nn, 17628/13677 da

3. Risposta al quesito numero 2

Quesito 2) "Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale)"; qualora risultino altre procedure esecutive gravanti sul medesimo l'esperto ne verificherà lo stato in cancelleria, riferendo immediatamente al giudice dell'esecuzione qualora le predette procedure esecutive non siano estinte;"

Sulla base delle ispezioni ipotecarie riferite all'ultimo ventennio, si riporta di seguito l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli inerenti l'unità immobiliare pignorata:

➤ **Unità immobiliari censite al N.C.E.U. del Comune di Marano Marchesato (CS), N.C.E.U. : foglio 8 - particella 936 sub 8 – A7 - Abitazione in villini – Consistenza 4 vani**

1. **Ipoteca LEGALE** –

ISCRIZIONE del 03/07/2007 - Registro Particolare 6405 Registro Generale 25596 - Pubblico ufficiale E.TR. S.P.A. Repertorio 9726/34 del 26/06/2007 - IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602 (Allegato 9);

- in favore di: **E.TR. S.P.A. - Codice fiscale 12158250154 - per il diritto di Proprietà - per la quota di 100/100**

- in danno di:

- **per la quota di 100/100 - per il diritto di Proprietà.**

2. **Ipoteca LEGALE** –

ISCRIZIONE del 13/10/2010 - Registro Particolare 6277 Registro Generale 32695 Pubblico ufficiale EQUITALIA ETR S.P.A. Repertorio 8443/34 del 07/10/2010 IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602 (Allegato 10);

- in favore di: **EQUITALIA ETR S.P.A. - Codice fiscale 12158250154 - per il diritto di Proprietà - per la quota di 1000/1000**

- in danno di:

- **per la quota di 1000/1000 - per il diritto di Proprietà.**

3. **Verbale di pignoramento immobili:** Trascrizione del 18/05/2017: Registro Particolare 12420

Registro Generale 14881 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 906/2017 del 05/05/2017 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (Allegato 11):

- in favore di: **BPER BANCA SPA - Codice fiscale 01153230360, con sede in MODENA (MO) - per il diritto di Proprietà - per la quota di 1/1**

- in danno di:

- **per la quota di 1/1 - per il diritto di Proprietà.**

4. **Verbale di pignoramento immobili:** Trascrizione del 01/07/2021: Registro Particolare 13887,

Registro Generale 17497, Pubblico ufficiale: Tribunale di Cosenza – numero di Repertorio 1662, del 10/06/2021, atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili (Allegato

12):

- in favore di:

con sede in CONEGLIANO (TV) -

per il diritto di Proprietà - per la quota di 1/1

- in danno di:

- **per la quota di 1/1 - per il diritto di Proprietà.**

4. Risposta al quesito numero 3

Quesito 3) "acquisisca, ove non depositare, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente della relativa richiesta"; acquisisca e depositi, in ogni caso, aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;"

Sono stati acquisiti presso l'Agenzia delle entrate l'estratto di mappa (Allegato 4), la visura storica fabbricati (Allegato 5), la visura storica del terreno (Allegato 6) e la planimetria catastale (Allegato 7).

Non essendo presenti terreni all'interno dei beni pignorati, non è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica in quanto non necessario.

5. Risposta al quesito numero 4

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

Per una maggiore identificazione e descrizione, il sottoscritto ha provveduto alla formazione di un lotto unico nel seguente modo:

LOTTO UNICO: Unità abitativa posta ai piani primo e secondo-sottotetto (*mansardato*), di un fabbricato sito in *Via Alcide De Gasperi numero 1/D del Comune di Marano Marchesato (CS)*, censita al NCEU al *Foglio 8 - particella 936 sub 8 – A7 - Abitazione in villini – Consistenza 4 vani.*

I dati catastali che identificano attualmente il **LOTTO 1**, sono i seguenti:

- Comune di: **Marano Marchesato (CS)**
- Foglio: **8**
- Particella: **936**
- Sub: **8**
- CATEGORIA: **A7 - Abitazione in villini**
- indirizzo: **Via Alcide De Gasperi numero 1/D del Comune di Marano Marchesato (CS)**

Per il Lotto è stato acquisito presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Cosenza Ufficio Provinciale - Territorio le visure catastali depositate (Allegato 5 e 6) e la planimetria catastale depositata (Allegato 7).

Prima di procedere alla descrizione del lotto, si riportano delle informazioni generali.

L'area su cui ricade l'immobile oggetto di pignoramento è posizionata nell'abitato periferico posto lungo la principale Via del Carmine, arteria che costituisce il principale collegamento oltre che, con il centro del paese, anche con i territori limitrofi, in particolare con le Città di Cosenza e di Rende, ove sorge l'importante Università della Calabria e dove è presente lo svincolo autostradale Cosenza Nord dell'Autostrada A2 del Mediterraneo, da cui dista circa 12 Km. Nelle immediate vicinanze del fabbricato risultano presenti prevalentemente edifici residenziali, ad eccezione di qualche piccola attività commerciale di bar.

L'unità immobiliare pignorata è stata visionata dal sottoscritto durante il sopralluogo avvenuto in data 03/10/2022, alla presenza del signor (Allegato 3) giusta comunicazione di preavviso (Allegato 2). Durante tale sopralluogo è stato eseguito un rilievo metrico e fotografico (Allegati 12 e 18).

Per poter raggiungere l'unità immobiliare in questione, occorre percorrere il cortile esterno posto al livello terreno, ed utilizzare la scala in c.a. d'uso comune con ogni u.i.u. ricadenti nel complesso condominiale cui fa parte l'appartamento.

L'unità abitativa è divisa su due livelli:

- **Livello 1 (piano primo):** tale livello costituisce la zona giorno ed è composta da: ingresso-soggiorno, cucina, bagno e rispettivo disimpegno, terrazzo-balcone lato N-E di mq 23,20, protetto dai soprastanti aggetti di copertura e balcone lato N-O di mq 5, con sovrastante tettoia di copertura avente struttura in legno.

L'altezza netta del piano primo è di mt 2,77.

Piano	Descrizione	mq
Primo	Ingresso/soggiorno	28,80
	Cucina/Pranzo	14,70
	Bagno	5,80
	Disimpegno bagno	2,72
	terrazzo-balcone lato N-E	23,20
	balconce lato N-O	5,00

- **Livello 2 (piano secondo mansardato):** tale livello costituisce la zona notte ed è composta da: una camera, due camerette, un bagno ed un disimpegno. L'altezza media del soprastante piano secondo mansardato è di circa mt 2,15 (altezza non consentita all'uso residenziale).

Piano	Descrizione	mq
Secondo (Sottotetto)	Camera	19,94
	Cameretta	15,85
	Cameretta	9,15
	Disimpegno	5,20
	Bagno	4,93

Entrambi i livelli sono collegati da una scala in legno autoportante posta sulla sinistra del portone d'ingresso, adiacente alla parete perimetrale di confine con altra u.i.u..

L'unità immobiliare confina con: Sui lati Nord-Est e Nord-Ovest si affaccia sul cortile della part.IIIa 936; sul lato Sud-Ovest in aderenza con u.i.u. altra ditta; Sul lato Sud-Est con pianerottolo-spazio condominiale. (per maggiori chiarimenti si rimanda alla documentazione fotografica ed alla planimetria di rilievo).

Il fabbricato su cui ricade l'unità immobiliare di cui trattasi è quella di edificio residenziale plurifamiliare costituita da due corpi, in calcestruzzo armato, avente fondazioni formati da un reticolo di travi rovesce in cemento armato; intelaiatura (pilastri e travi) in cemento armato; solai in latero-cemento.

Come si vede dalla documentazione fotografica, tale unità immobiliare presenta al suo interno ambienti intonacati e tinteggiati, con buone rifiniture. Tutti gli ambienti sono pavimentati, le pareti dei due bagni e l'angolo cottura (in parte) sono rivestiti in piastrelle di ceramica sino ad una certa altezza.

- pavimentazioni interne in mattonelle di gres ceramico, mentre le pavimentazioni esterne sono in mattonelle di ceramica;

- scala interna, autoportante in legno

- serramenti esterni costituiti da infissi in legno con vetro camera;

- porte interne in legno tamburato;

- portoncino d'ingresso del tipo blindato.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico di tipo sotto traccia. L'impianto di riscaldamento autonomo è costituito da una caldaia con terminale in radiatori in alluminio. Gli infissi esterni sono in buono stato.

Superficie Commerciale del Lotto UNICO

Le superfici sotto riportate sono state determinate secondo i criteri e le modalità riportate nel D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 e s.m.i..

Superficie principale

Per determinare la superficie commerciale si adottano dei coefficienti pari ad 1 per la superficie lorda principale.

Complessivamente si ha per **IL LOTTO UNICO**:

- Superficie Lorda **piano primo (destinazione residenziale) = mq 62,20 + 35% di mq (23.20+5)= 72 mq**
- Superficie Lorda **secondo-sottotetto non residenziale = 33% di mq 72 = mq 23,76**

→ **Sup. Commerciale Complessiva LOTTO UNICO = 95,96 mq**

6. Risposta al quesito numero 5

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

Nell'Atto di Pignoramento Immobiliare presente negli atti di causa e nella relativa trascrizione del 01/07/2021 (Allegato 12), vengono sottoposti a pignoramento le seguenti *unità immobiliari site in comune di Marano Marchesato (CS)*:

- **Catasto Fabbricati - Comune di Marano Marchesato – Loc. Carmine via A. De Gasperi - foglio 8 -
particella 936 sub 8 – A7 - Abitazione in villini – Consistenza 4 vani**

In particolar modo nell'atto di pignoramento immobiliare vengono sottoposti a pignoramento: "appartamento composto di due stanze e bagno al piano primo e due stanze e bagno al sovrastante piano secondo sottotetto; è riportato in catasto fabbricati di Marana Marchesato, al foglio 8, particella 936, subalterno 8, categoria A/7, classe U, consistenza vani 4, superficie catastale mq. 133, rendita euro 320,20".

Dalla documentazione rilasciatami ho rilevato che la descrizione ed i dati catastali indicati nel pignoramento, individuano gli immobili (nella visura attuale la classe è 1).

7. Risposta al quesito numero 6

Quesito 6) *"rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento".*

LOTTO UNICO: Unità abitativa posta ai piani primo e secondo-sottotetto (mansardato), di un

**fabbricato sito in Via Alcide De Gasperi numero 1/D del Comune di Marano Marchesato (CS),
censita al NCEU al Foglio 8 - particella 936 sub 8 – A7 - Abitazione in villini – Consistenza 4 vani.**

Dal confronto tra la planimetria di rilievo (allegato 8) e la planimetria catastale (allegato 7) lo scrivente ha riscontrato una diversa distribuzione degli spazi interni.

Occorre procedere con una variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni e variazione della toponomastica con inserimento del numero civico.

In via sommaria il costo per la redazione della variazione catastale si aggira intorno ad euro 550,00 (per il compenso del tecnico redattore) oltre ad euro 50 per diritti catastali per un totale di euro 600.

8. Risposta al quesito numero 7

Quesito 7) "indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale";

Dallo stralcio del P.d.F. (Programma di Fabbricazione) vigente si evince che la particella che identifica l'edificio pignorato ricade per una superficie maggiore all'interno della zona Zona B2 - (Aree residenziali di completamento estensive), in minor parte in zona viabilità. L'area risulta interessata sia dal vincolo P.A.I. in quanto ricade in area in frana associata a rischio R2 ed è soggetta al vincolo Idrogeologico-Forestale poiché ricade in zona Unica (U).

9. Risposta al quesito numero 8

Quesito 8) "indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47, In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanza di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria"; I costi di sanatoria dovranno essere computati – previa detrazione – nella determinazione del prezzo di vendita. Ove l'esperto ravvisi la non sanabilità/condonabilità degli immobili pignorati (o di taluni di essi): a) specificherà se l'insanabilità riguardi l'intero immobile ovvero parti di esso; b) in caso di abusività parziale indicherà i costi per la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi, detraendoli dal prezzo di stima"

A seguito dell'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Marano Marchesato (allegato 14), di seguito vengono elencati i titoli abilitativi che hanno interessato l'unità immobiliare pignorata:

- Concessione Edilizia n. 02/2002 del 28.02.2002, con la quale si assentiva la costruzione di un complesso residenziale per abitazione.
- Concessione Edilizia n. 16/2002 del 06.06.2002, inerente la Variante alla costruzione di un complesso residenziale per abitazione;
- Permesso di Costruire n. 31/2003 del 27.11.2003 002 inerente l'ulteriore Variante alla costruzione di un complesso residenziale per abitazione;
- Autorizzazione di Agibilità prot. n. 233 del 12.01.2005 interessante l'intero complesso residenziale estesa anche agli appartamenti della part.ile 936 con destinazione abitativa e riguardante anche il subalterno 8 (unità immobiliare oggetto di pignoramento).

Dal confronto tra le planimetrie di rilievo (allegato 8) e le planimetrie dell'ultimo Permesso a Costruire in variante - PDC n. 31 del 27.11.2003 (allegato 14), lo scrivente ha riscontrato:

- 1) una diversa distribuzione degli spazi interni di entrambi i piani:
 - Al piano primo è presente una finestra nell'ingresso/soggiorno posta lungo la parete perimetrale del lato N-E non prevista;
 - Al piano primo è presente un disimpegno di pertinenza del bagno non previsto;
 - Al piano primo è presente tettoia di copertura con struttura in legno, sul balcone del lato N-O non prevista;
 - Al piano secondo (piano sottotetto) sono presenti 2 finestre poste lungo la parete perimetrale lato N-E non previste;
 - uso abitativo della zona notte del piano sottotetto, contrariamente a quello non residenziale.

Per quanto riguarda, l'ultima difformità descritta precedentemente, l'attuale e diverso uso del piano secondo-sottotetto, non sarà possibile sanarlo, in quanto l'altezza media misurata è inferiore ai mt 2,40, consentiti per l'uso di civile abitazione delle mansarde. Dunque si dovrà adibire il piano secondo sottotetto a locali di sgombero a servizio della sottostante residenza e verrà considerata solo il 33% della superficie commerciale, pari al coefficiente di ragguaglio per i locali soffitte e sottotetti non abitabili.

Per tutte le altre opere abusive, essendo le stesse già realizzate, visto l'articolo 36 del DPR 380/2001, può applicarsi il comma 4 dell'art. 37 del DPR 380/2001 che stabilisce che *“ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164,00 euro e non inferiore a 516,00 euro, stabilita dal Responsabile del Procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'Agenzia del Territorio”*.

Nel caso in oggetto, i costi complessivi inerenti gli onorari professionali, le spese amministrative, ivi compresa la sanzione pecuniaria non inferiore a € 516,00, ammontano sommariamente ad € 5.000,00.

Il sottoscritto ritiene quindi di trovarsi nella situazione prevista dal comma 5 dell'art. 46 del DPR 380/2001 che consente all'aggiudicatario di presentare una *“Segnalazione Certificata di Inizio Attività*

Edilizia (SCIA) in sanatoria” entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

10. Risposta al quesito numero 9

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

Il sottoscritto ritiene possibile la vendita dei beni pignorati in un unico lotto.

11. Risposta al quesito numero 10

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

I beni oggetto del pignoramento, **la quota totale pignorata risulta essere pari a 1/1:**

- in favore di:

con sede in CONEGLIANO (TV) - per il diritto

di Proprietà - per la quota di 1/1

- in danno di:

- per la

quota di 1/1 - per il diritto di Proprietà.

Per la valutazione dei beni si veda il quesito 14.

12. Risposta al quesito numero 11

Quesito 11) "accerti se l'immobile è libero o occupato, indicando compiutamente le generalità delle persone che eventualmente occupano il bene, il loro rapporto con l'esecutato e il titolo dell'occupazione; a questo punto, acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia o meno data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione

opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In ogni caso l'esperto determinerà il valore locativo del bene, esprimendo una valutazione di congruità sul canone pattuito in eventuali contratti di locazioni opponibili alla procedura;"

L'unità immobiliare pignorata è attualmente libera per come risulta dal verbale di sopralluogo (allegato 3).

Non risultano contratti di locazione opponibili alla procedura per come risulta dalla richiesta di accesso agli atti effettuata presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione provinciale di Cosenza (Allegati 15-16).

13. Risposta al quesito numero 12

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

Nella fattispecie non ricorrono le condizioni elencate al quesito dodici.

14. Risposta al quesito numero 13

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

Sull'immobile non sono stati riscontrati vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. L'unità immobiliare fa parte del Condominio _____, per come risulta dagli allegati (Allegati 19 e 20).

15. Risposta al quesito numero 13 bis

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

In base a quanto ricevuto dall'amministratore di condominio, le spese non pagate, negli ultimi due anni antecedenti la data della presente perizia, l'importo ammonta a circa € 744,00 (Allegato 20).

16. Risposta al quesito numero 14

Quesito 14) "determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sul valore catastale e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, nonché di quelle per eventuali costi di sanatoria/demolizione, come da quesito 8"

Tenuto conto di quanto precedentemente riportato, della zona in cui sono ubicati le unità immobiliari, della consistenza e della distribuzione interna delle superfici come riportate nelle planimetrie di rilievo, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive, delle risultanze emerse dagli accertamenti presso i pubblici uffici e sulla località, si ritiene di procedere al più probabile valore attuale di mercato, in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo.

Il metodo sintetico-comparativo consiste nel determinare il valore dell'immobile tramite i prezzi praticati sul mercato immobiliare del Comune in cui è ubicato l'immobile, in sede di compravendita di immobili simili per consistenza, ubicazione e caratteristiche similari.

Valutazione del LOTTO UNICO: Unità abitativa posta ai piani primo e secondo-sottotetto (mansardato), di un fabbricato sito in Via Alcide De Gasperi numero 1/D del Comune di Marano Marchesato (CS), censita al NCEU al Foglio 8 - particella 936 sub 8 – A7 - Abitazione in villini – Consistenza 4 vani.

L'unità immobiliare pignorata si trova nel Comune di **Marano Marchesato (CS)**.

INDAGINI DI MERCATO

a) *Fonte osservatorio dei valori immobiliari*

Le quotazioni di mercato dell'osservatorio dei valori immobiliari della Agenzia delle entrate, sono di seguito indicate (Allegato 17):

Valori dell'OMI, "Osservatorio sul Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle entrate" (Semestre: 1 - 2022) - (Allegato 17)

PER EDIFICI CON DESTINAZIONE: RESIDENZIALE

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	660	950

In base a quanto sopra, per abitazioni di tipo civile in normale stato conservativo, l'Omi fornisce il seguente prezzo medio:

A. Valore fornito dall'Omi per Abitazioni di tipo economico: euro 805/mq.

b) Indagini dirette

La valutazione degli immobili è stata effettuata cercando delle informazioni sui prezzi di mercato delle agenzie immobiliari che esercitano nella zona di interesse e/o su annunci di vendita.

Il prezzo di mercato per abitazioni per tipo civile con caratteristiche simili si aggira intorno agli euro **900 /mq.**

Si ottiene, dunque, un:

B. Valore commerciale medio per abitazioni: euro 900/mq.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELLE UNITA' IMMOBILIARI

All'unità immobiliare oggetto di valutazione, si ritiene di poter applicare un valore medio tra quello di mercato e quello fornito dall'Omi, a cui verranno applicati opportuni coefficienti di compensazione che consentono di apprezzare la differenza rispetto alle quotazioni medie di mercato, in considerazione dei fattori posizionali d'intorno ed intrinseci quali:

- tipologia edilizia e dimensionale;
- caratteristiche delle finiture e del livello manutentivo;
- dotazione di spazi, impianti e servizi.

A. Valore di mercato medio per abitazioni per tipo civile: euro 850,00/mq.

Procedendo come sopra, si ottiene:

- Livello di piano 1,01
- Luminosità 1.02
- Affaccio 1.03
- Confort 1,03

▪ Vetustà	1,02
▪ Stato di conservazione	1,02
▪ Spazi esterni	1,00

La superficie commerciale del lotto precedentemente calcolata:

- Superficie Lorda **piano primo (destinazione residenziale) = mq 62,20 + 35% di mq (23.20+5)= 72 mq**
- Superficie Lorda **secondo-sottotetto non residenziale = 33% di mq 72 = mq 23,76**
→ **Sup. Commerciale Complessiva LOTTO UNICO = 95,76 mq**

Per il Lotto UNICO il prezzo di mercato convenuto è pari a: € 850/mq

Valore di stima lotto Unico: (95,76 mq) x (850 €/mq) x 1.14 = € 92.791,44

A) *Abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sul valore catastale e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute: € 13.918,72*

IL PREZZO BASE DEL LOTTO UNICO RIFERITO ALLA QUOTA PIGNORATA È UGUALE A:

➤ **$P_b = 1/1 (\underline{€ 92.791,44} - \underline{€ 13.918,72} - \underline{€ 5.000,00} - \underline{€ 600} - \underline{€ 744}) = € 72.529,00$**

Il valore finale di mercato del **Lotto UNICO** al netto delle detrazioni è : **€ 72.529,00**

17. Risposta al quesito numero 15

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

PROC. ES. N. 95/2021

I beni oggetto del pignoramento, **la quota totale pignorata risulta essere pari a 1/1:**

- in favore di: **con sede in CONEGLIANO (TV) - per il diritto di Proprietà - per la quota di 1/1**

- in danno di: **- per la quota di 1/1 - per il diritto di Proprietà.**

DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEI BENI PIGNORATI

LOTTO UNICO: Unità abitativa posta ai piani primo e secondo-sottotetto (*mansardato*), di un fabbricato sito in *Via Alcide De Gasperi numero 1/D del Comune di Marano Marchesato (CS)*, censita al *NCEU al Foglio 8 - particella 936 sub 8 – A7 - Abitazione in villini – Consistenza 4 vani.*

I dati catastali che identificano attualmente il **LOTTO** 1, sono i seguenti:

- Comune di: **Marano Marchesato (CS)**
- Foglio: **8**
- Particella: **936**
- Sub: **8**
- CATEGORIA: **A7 - Abitazione in villini**
- indirizzo: **Via Alcide De Gasperi numero 1/D del Comune di Marano Marchesato (CS)**

TITOLARITA' GIURIDICA DEL DIRITTO OGGETTO DEL PIGNORAMENTO:

- in danno di: **- per la quota di 1/1 - per il diritto di Proprietà**

Inoltre:

- Per il Lotto è stato rinvenuto il certificato di abitabilità/agibilità alla data della richiesta ma presenta abusi edilizi da sanare;
- Il Lotto attualmente è libero;
- L'unità immobiliare confina con: Sui lati Nord-Est e Nord-Ovest si affaccia sul cortile della part.lla 936; sul lato Sud-Ovest in aderenza con u.i.u. altra ditta; Sul lato Sud-Est con pianerottolo-spazio condominiale.

- L'ubicazione del Lotto è: **Via Alcide De Gasperi numero 1/D** del Comune di Marano Marchesato (CS);
- **CONSISTENZA DELLA QUOTA PIGNORATA PARI 1/1 DELLA PROPRIETA'**
- **PREZZO BASE DELLA PROPRIETA' (al netto delle detrazioni e con riferimento alla quota di 1/1 DELLA PROPRIETA'): € 72.529,00.**

Il sottoscritto ritiene, con la presente relazione, allegati, verbali di sopralluogo e documentazione fotografica, di aver assolto l'incarico conferitogli e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento si rendesse necessario. Non sono state riscontrate problematiche nei quesiti da 1 a 14.

Bisignano, 18 Ottobre 2022

Il C.T.U.
ING. STAFFA LUCIO

