

**Tribunale di Castrovillari**  
(prov. Cosenza)

Sezione Civile – Ufficio Esecuzioni immobiliari

G.E. : Dott.ssa Cordasco Antonella Elvezia

**Procedura Esecutiva n° 13/2013 R.G.E.**

Promossa da

FONDO DI GARANZIA DEI DEPOSITANTI DEL CREDITO  
COOPERATIVO

Contro

[REDACTED]

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Rossano li 13-11-2017

Il C.T.U.  
Ing. Agostino Luzzi



## Premessa

Il sottoscritto Ing. Agostino Luzzi iscritto all'albo dell'ordine degli ingegneri della Provincia di Cosenza col n. 1282, con studio professionale in Rossano (CS) in via Nazionale n. 45, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Cordasco Antonella Elvezia del Tribunale di Castrovillari (CS) in data 29-07-2016 nella Procedura Esecutiva n. 13/2013 R.G.E. promossa dal Fondo di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo contro ██████████ a seguito dello svolgimento del sopralluogo e degli accertamenti effettuati, redige la presente Consulenza Tecnica d'Ufficio per il miglior espletamento del proprio incarico.

## Elenco dei quesiti

- 1) Prima di ogni altra attività, **PROVVEDA** l'esperto a **controllare** la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c., segnalando immediatamente al giudice i documenti mancanti o inidonei; nel caso in cui accerti la mancanza degli avvisi di cui agli artt. 498 e/o 599 c.p.c. e/o 158 disp. att. c.p.c., ne dia parimenti immediata comunicazione al G.E. nonché al creditore procedente e a quelli intervenuti titolati mediante posta elettronica certificata, perché vi provvedano in tempo utile per l'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., facendo sin da ora presente che in caso di inattività la procedura sarà dichiarata estinta.
- 2) **PROVVEDA** l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione alle parti dell'inizio delle operazioni peritali:
  - a. alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale;
  - b. alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; inoltre alla acquisizione della certificazione urbanistica;
  - c. all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì 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;
- 3) **REDIGA** in fascicoletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, da cui devono risultare tutte le informazioni richieste dall'art. 173 - *bis* disp. att. c.p.c. (così come modificato dall'art. 14, co. 1, lett. e, n. 1 del D.L. 27 giugno 2015, n. 83 convertito, con modificazioni, nella L. 6 agosto 2015, n. 132) indicando, in particolare:
  - l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati



catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo;

- una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;

- lo stato di possesso degli immobili, precisando se gli stessi sono occupati dal debitore o da terzi ed, in tale ultimo caso, a quale titolo i terzi occupino gli immobili medesimi; **ove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi 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;** si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso; non sarà inoltre liquidato alcunché sino alla acquisizione dei suindicati elementi;

- l'esistenza di vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, **anche di natura condominiale o di carattere storico – artistico**, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura e specificando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

**Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:**

Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, censo, livello, uso civico, ecc.);

**Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:**

Iscrizioni;

Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

**Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:**

L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);

Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

Eventuali cause in corso;

- La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e la elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione) , e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile; nel caso in cui riscontri che non vi sia continuità nelle trascrizioni al ventennio, provveda a darne immediata comunicazione a mezzo posta elettronica certificata al creditore precedente e ai creditori intervenuti titolati affinché pongano in essere ogni attività necessaria ai fini di assicurare la predetta continuità e,



specificatamente, a procedere alla trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità qualora ne ricorrano i presupposti (a titolo esemplificativo nelle ipotesi di cui agli artt. 476 e 477 c.c.), ovvero, nelle altre ipotesi, ad introdurre il procedimento ritenuto più opportuno per assicurare tale continuità nelle trascrizioni entro il giorno dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c , facendo sin da ora presente che in caso di inattività la procedura sarà dichiarata estinta”.

- La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;
  - La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato “descrizione analitica del (appartamento, capannone ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo “Identificazione dei beni oggetto della stima”, indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed indicando poi in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo fondazioni, Str. Verticali, solai, copertura, manto di copertura Scale pareti esterne dell'edificio; nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (Infissi esterni, Infissi interni, Tramezzature interne, Pavimentazione, Plafoni, Porta d'ingresso, Scale interne, Impianto Elettrico, Impianto Idrico, Impianto Termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;
  - Il perito indicherà, altresì, le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.).
  - La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq, del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario, per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute (15% del valore), la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi; altri oneri o pesi; il valore finale del bene, al netto di decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico – catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente;
  - Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura.
- 4) **ALLEGHI** l'esperto, a ciascuna relazione di stima, almeno due fotografie esterne del bene e almeno 2 interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definitiva valutazione e la restante documentazione necessaria, integrando, se del



caso, quella predisposta dal creditore; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; **ALLEGHI**, altresì, **attestazione di aver trasmesso alle parti copia della perizia.**

- 5) **DEPOSITI** la perizia in cancelleria in una copia oltre l'originale, completa dei relativi allegati e provveda, altresì, ad allegare copia della stessa redatta in formato elettronico (MS Word o altri programmi di videoscrittura Disk nonché ".pdf" per Adobe Acrobat o equivalente) su supporto informatico (CD-Rom, DVD-Rom o Floppy disk);
- 6) **INVII**, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria e, comunque, almeno trenta giorni prima dell'udienza, copia della perizia al debitore, ai creditori precedenti ed intervenuti a mezzo di posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria, e alleghi all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tale invii;
- 7) **ACQUISISCA** direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile;
- 8) **SOSPENDA** le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avverta il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario;
- 9) **RIFERISCA** immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima, cui aderiscano tutti gli altri creditori.
- 10) **FORMULI** tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica delle parti.

### Introduzione

Si tratta di stimare e ben identificare i beni immobili di proprietà di [REDACTED] e [REDACTED], come di seguito meglio specificati:

- Terreno sito in San Sosti alla c/da Fravitta, con entrostante laboratorio artigiano, non ancora accatastato, esteso ha 00.06.40, confinante con strada vicinale. [REDACTED], riportato nel N:C:T: del comune di San Sosti al foglio di mappa 25, particella n° 109, sem. arborato classe 2° r.d. €1,32, r.a. €0,53 in ditta ai debitori;
- Terreno sito in San Sosti alla C/da Fravitta, esteso ha 00.11.70, con entrostante fabbricato non ancora riportato in catasto, composto da un garage, magazzino e cantina al piano terra, soggiorno, cucina, due vani e bagno al primo piano, confinante con strada vicinale, [REDACTED], riportato nel N:C:T: del Comune di San Sosti al foglio n. 25, particella n°105, fabbricato rurale, ha 00.01.80, particella n°106 fabbricato rurale ha 00.02.50, particella n° 107, uliveto classe 2°, ha 00.02.70 r.d. € 0,56, r.a. € 0,42, particella n° 108 vigneto classe 1°, ha 00.04.70 r.d. €1,70, r.a. € 1,34, in ditta ai debitori.

## **Risposta quesito n. 1**

Previo esame degli atti di causa prodotti dal creditore precedente e in particolare dell'atto di pignoramento, lo scrivente procedeva ai dovuti accertamenti presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza per l'individuazione e l'accertamento dei beni oggetto di pignoramento.

Dal controllo della documentazione concernente, trascrizione e iscrizione, prodotto dal creditore precedente, il sottoscritto ha accertato che essa è completa e riguarda tutti i beni pignorati e tutti i proprietari che si sono succeduti nei venti anni precedenti la trascrizione del pignoramento.

## **Risposta quesito n. 2**

Il sottoscritto, previa comunicazione alle parti con lettera A.R. in data 03-04-2017, dava inizio alle operazioni peritali e, alla presenza degli intervenuti prendeva visione dei beni pignorati, rilevava le caratteristiche e la consistenza mediante rilievi planimetrici e fotografici, come riportato nell'allegato verbale. (*Allegato n. 1*)

Dai rilievi effettuati, si è riscontrato che i beni pignorati hanno subito delle variazioni sia dal punto di vista di identificativo catastale sia di consistenza, scaturito a seguito della denuncia presso l'Agenzia Del Territorio del laboratorio artigianale e del fabbricato residenziale, giusta denuncia del Tipo Mappale del 09-05-2008 prot. n. cs 0207246, che ha determinato variazione alle particelle n. 106,107 e 109 del foglio di mappa n. 25, in particolare:

- la particella n. 106 f.r. della superficie di ha 0.02.50 è stata soppressa ed ha generato la particella n. 627 (area urbana) della superficie di ha 0.02.05;
- la particella n. 107 uliveto classe seconda della superficie di ha 0.02.07 è stata soppressa ed ha generato la particella n. 628 uliveto classe 2 della superficie di ha 0.02.05 e particella 629 (area urbana) della superficie di ha 0.00.65, che a sua volta è stata accorpata alla particella n.627;
- la particella n. 109 seminativo arborato classe 2 della superficie di ha 0.06.40 è stata soppressa ed a generato la particella n. 630 seminativo classe 2 della superficie di ha 0.03.13 e la particella n. 631 (area urbana) della superficie di ha 0.03.27, che a sua volta è stata variata ed accorpata alla particella 627; (*Allegato n.2*)

Inoltre è stato riscontrato che il f. r. (particella 105) risulta diroccato per cui di seguito la stessa particella verrà considerata come seminativo arborato di classe 2.

### **a) Individuazione dei beni pignorati e formazione dei lotti**

In riscontro delle variazione sopra descritte, risulta che l'identificazione dei beni pignorati è la seguente:

Terreno sito in San Sosti alla c/da Fravitta, con entrostante fabbricato urbano, il tutto confinante con strada vicinale, part.IIe 636, 637, 638, 110 e 523.

Il terreno è riportato nel N.C.T. del comune di San Sosti al foglio di mappa 25, particella n° 105 seminativo classe 2 della superficie di ha 0.01.80, particella n. 108 vigneto classe 1 della superficie di ha 0.04.70, particella n. 628 uliveto classe 2 della superficie di ha 0.02.05, particella n. 630 seminativo arborato classe 2 della superficie di ha 0.03.13. In ditta ai debitori; (*Allegato n. 3*)

Il fabbricato è riportato nel N.C.E.U. del comune di San Sosti al foglio di mappa n. 25 particella n. 627 sub1 categoria A/2 classe 2 consistenza vani 8,5, particella 627 sub 2



categoria C/3 classe 2 consistenza mq 137,00 e particella 627 sub 3 bene comune non censibile (corte). In ditta ai debitori. (*Allegato n.10*)

Per quanto attiene la formazione dei lotti, considerato che il fabbricato è composto da un'unica abitazione con annessa attività artigianale, l'accesso è costituito da un unico cancello e il terreno circostante di natura agricola e di modesta entità tale da essere considerato di pertinenza del fabbricato, allo scrivente perito non sembra né opportuna né giustificata la vendita dei beni in più lotti, per cui ritiene che la vendita dei beni debba essere effettuata in un unico lotto.

#### **b) Regolarità urbanistica ed edilizia**

Il sottoscritto al fine di accertare la regolarità edilizia dei beni pignorati, ha effettuato ricerche presso l'ufficio tecnico del comune di San Sosti riscontrando quanto segue:

- l'immobile individuato con la particella 627 sub 1 in parte risulta realizzato in data antecedente al 1967 ed in parte realizzato con concessione edilizia n. 2/1986 prot. 272. (*Allegato n.4*)
- l'immobile individuato con la particella 627 sub 2 risulta realizzato con concessione edilizia n. 21/1987 prot. 3012. (*Allegato n.5*)
- risulta presentata una segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) prot.384 del 03-03-2016, per la realizzazione di un muro di recinzione in cls, ingrosso carrabile e pedonale. (*Allegato n. 6*)
- non risultano rilasciati certificati di agibilità.

Dalla verifica delle opere autorizzate con concessione edilizie e S.C.I.A. sopra riportate si riscontrano delle difformità. Rispetto a ciò che è stato realizzato.

L'immobile realizzato con concessione edilizia n. 2/1986 presenta delle difformità che consistono in:

Al piano terra

- realizzazione di una tettoia aperta sul lato Sud del fabbricato ;
- diversa distribuzione degli spazi interni e destinazione dei vani;
- maggiore superficie utile ;
- maggiore superficie non residenziale;
- maggiore superficie coperta ;
- maggiore volumetria.

Al piano primo

- modifica della scala di accesso;
- linea di gronda di maggiore altezza;
- maggiore superficie non residenziale;
- maggiore volumetria. (*Allegato n. 7*)

L'immobile realizzato con concessione edilizia n.21/1987 prot. 3012 presenta delle difformità che consistono in:

- realizzazione di un vano sul lato Est del fabbricato adibito a deposito;
- realizzazione di un vano interrato sul lato Ovest del fabbricato adibito a deposito;
- maggiore superficie coperta;
- altezza del piano inferiore. (*Allegato n. 8*)

Mentre l'opera realizzata con segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) prot. 384 del 03-03-2016 presenta delle difformità per quanto riguarda l'altezza e il prospetto del muro di recinzione. (*Allegato n. 9*).

Le difformità sopra elencate possono essere sanate ai sensi del legge 724/94 a condizione che :

- la tettoia aperta realizzata sul lato Sud del fabbricato venga trasformata in pergolato;
- il locale a piano terra sul lato Est dell'immobile adibito ad attività artigianale, dovrà essere trasformato in parcheggio interrato;
- il locale a piano terra sul lato Ovest dell'immobile adibito ad attività artigianale dovrà essere murato in modo da avere funzione di un'intercapedine;

L'aggiudicatario, per come previsto dall'art. 46 comma 5 d.p.r. 380 /2001 dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria ai sensi della legge, entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

I costi per sanare le difformità riscontrate, tra oneri concessori, imposte di bollo, imposte per istruttoria pratica , spese per eseguire i lavori e spese per competenze tecniche, possono essere valutati nella misura di euro 17.000,00

### **c) Identificazione catastale degli immobili**

Dagli accertamenti effettuati è emerso che gli immobili ipotecati nell'atto di pignoramento hanno subito delle variazioni per cui sono identificati come di seguito riportati:

- 1) Terreno sito in San Sosti alla c/da Fravitta esteso ha 0.09.88 confinante con strada comunale e con le particelle 636, 637, 638, 110, nel N.C.T. del comune di San Sosti al foglio di mappa 25 particella 108 vigneto di classe 1, della superficie di ha 0.0470, r.d. € 1,70, r.a. € 1,34; particella n. 628 uliveto classe 2 della superficie di ha 0.02.05 r.d. € 0,42 r.a. € 0,32; particella n. 630 seminativo arborato classe 2 della superficie di ha 0.03.13 r.d. € 0,65 r.a. € 0,26, in ditta ai debitori;
- 2) Terreno in San Sosti alla c/da Fravitta esteso ha 0.01.80, confinante con la strada comunale, e con le particelle 120 e 523, nel N.C.T. del comune di San Sosti al foglio di mappa 25 particella 105 seminativo arborato classe 2 r.d. € 0,37, r.a. € 0,15, in ditta ai debitori. (*Allegato n. 3*)
- 3) Fabbricato sito in San Sosti alla c/da Fravitta composto da un laboratorio artigianale posto a piano terra e da un'abitazione posta al piano terra e primo , composta da una cucina, pranzo, soggiorno , bagno, disimpegno e tettoia al piano terra e da n. tre camere da letto, bagno ,disimpegno e veranda al piano primo, confinante per tutti i lati con l'area di corte, nel N.C.E.U. del comune di San Sosti al foglio di mappa 25 particella 627 sub 1 categoria A2 classe u vani 8,5 piatto T-1, superficie catastale mq 208. rendita €592,63, particella 627 sub 2 categoria C/3 classe 2 superficie catastale mq. 152, rendita € 424,53, particella 627 sub 3 corte comune , in ditta ai debitori. (*Allegato n. 10*)



### Risposta al quesito n. 3

#### **Relazione di stima**

Il sottoscritto C.T.U. dopo aver effettuato gli opportuni accertamenti, misure e rilievi, redige la presente relazione di stima dell'unico lotto costituito dagli immobili di seguito riportati:

#### **3.1) elencazione degli immobili pignorati**

I beni pignorati che nel suo insieme si identificano in un fabbricato avente forma irregolare con annesso terreno, sono ubicati alla c/da Fravitta del comune di San Sosti, zona di collina, attraversata dalla strada provinciale SP 126.

- 1) Terreno sito in San Sosti alla c/da Fravitta, esteso ha 0.0988 confinante con strada vicinale da cui si accede e con le particelle 636, 637, 638, 110 .  
Riportato nel N.C.T. del comune di San Sosti al foglio di mappa 25 particella 108 vigneto di classe 1, della superficie di ha 0.0470, r.d. € 1,70, r.a. € 1,34; particella n. 628 uliveto classe 2 della superficie di ha 0.02.05 r.d. € 0,42 r.a. € 0,32; particella n. 630 seminativo arborato classe 2 della superficie di ha 0.03.13 r.d. € 0,65 r.a. € 0,26, in ditta ai debitori;
- 2) Terreno in San Sosti alla c/da Fravitta, esteso ha 0.01.80, confinante con la strada vicinale da cui si accede , e con le particelle 120 e 523, nel N.C.T. del comune di San Sosti al foglio di mappa 25 particella 105 seminativo arborato classe 2 r.d. € 0,37, r.a. € 0,15, in ditta ai debitori
- 3) Fabbricato sito in San Sosti alla c/da Fravitta, posizionato all'interno del terreno sopra descritto, composto da un laboratorio artigianale posto a piano terra e da un'abitazione posta al piano terra e primo , composta da una cucina, pranzo, soggiorno, bagno, disimpegno e tettoia al piano terra e da n. tre camere da letto, bagno, disimpegno e veranda al piano primo, confinante per tutti i lati con l'area di corte, censito nel N.C.E.U. del comune di San Sosti al foglio di mappa 25 particella 627 sub 1 categoria A2 classe u vani 8,5 piatto T-1, superficie catastale mq 208. rendita €592,63, particella 627 sub 2 categoria C/3 classe 2 superficie catastale mq. 152, rendita € 424, 53, particella 627 sub 3 corte comune, in ditta ai debitori.

#### **3.2) descrizione complessiva e sintetica dei beni**

I beni pignorati che nel suo insieme si identificano in un fabbricato avente forma irregolare con annesso terreno, di seguito considerato area di pertinenza dello stesso fabbricato, sono ubicati alla c/da Fravitta del comune di San Sosti.

La zona dove ricadono gli immobili pignorati, di natura agricola si può considerare montana, in leggero pendio e con presenza di qualche fabbricato di tipo economico.

Inoltre la zona risulta scarsamente servita da infrastrutture e da strutture pubbliche.

La strada di accesso agli immobili della larghezza da mt. 3,00/4,00, si presenta in cattivo stato di manutenzione.

Il fabbricato, nel suo insieme si presenta in buono stato di manutenzione, il terreno circostante è libero a parte la presenza di qualche manufatto (muretti) in blocchetti di



cemento che lasciano presupporre la realizzazione di una piccola piscina all'aperto, mentre lungo il perimetro esterno lato Est , Sud e Ovet sono realizzati dei muretti in cls, in parte rivestiti a una decorazione in mattoni e pietra naturale.

### 3.3) Stato di possesso degli immobili

Allo stato attuale gli immobili pignorati sono occupati dagli stessi debitori, ad eccezione dell'immobile adibito ad attività artigianale che risulta concesso in comodato d'uso a titolo gratuito  Con sede alla Contrada Fravitta snc 87010 San Sosti (CS),

### 3.4) Vincoli ed oneri giuridici gravanti sugli immobili.

Dall'esame della documentazione allegata dal creditore e da riscontri effettuati dal sottoscritto c/o l'Agenzia del Territorio è emerso che gli immobili sono gravati dai seguenti vincoli :

- Iscrizione - Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore della Banca Di Credito Cooperativo Dei Due Mari Terranova Da Sibari per € 120.000,00 iscritta in data 10/05/1996, rep. 40281 ai nn 10710 R.G. e 1018 R.P.;
- Iscrizione – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore della Banca Dei Due Mari Di Calabria- Credito Cooperativo S.C. A R.L. per € 120.000,00, iscritta in data 24/12/2013 , rep. 66019 ai nn 31976 R.G. e 4951 R.P.;
- Iscrizione – Ipotecaria legale derivante a norma art. 77 DPR 29/09/1973 n. 602 a favore di ETR S.P.A. per € 23.058,04 iscritta in data 07/03/2005, rep. 6112/34 ai nn 10580 R.G. e 3886 R.P.;
- Iscrizione – Ipoteca legale derivante a norma art. 77 DPR 29/09/1973 n. 602 a favore Equitalia ETR S.P.A. per € 73.498,04 iscritta in data 01/04/2008, rep. 1304/34 ai nn. 10352 R.G. e 1701 R.P.;
- Iscrizione – Ipoteca legale derivante a norma art. 77 DPR 29/09/1973 n. 602 a favore di Equitalia ETR S:P.A. per € 76.496,12 iscritta in data 29/04/2010, rep. 3703/34 ai nn. 13887 R.G. e 2995 R.P.;
- Trascrizione - verbale di pignoramento a favore della Banca Dei Due Mari Di Calabria – Credito Cooperativo S.C.AR.L. iscritta in data 28/11/2012, rep. 1454, ai nn. 3882 R.G. e 2883 R.P.. (*Allegato n. 11*)

Tali vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene pignorato saranno cancellati al momento della procedura con la vendita degli immobili. Pertanto non vi sono costi per la cancellazione di tali vincoli.

In particolare, rispondendo alla specifica richiesta del Giudice di esprimermi in ogni caso in maniera esplicita in senso affermativo o negativo sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli, si riporta di seguito ogni punto di risposta.

#### Per i vincoli che restano a carico dell'acquirente:

- *Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni.*  
Non vi sono allo stato attuale, per quanto a mia conoscenza, altre domande giudiziali ed altre trascrizioni se non quelle sopra elencate.
- *Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubature.*



Non esistono atti di asservimento e cessioni di cubature.

- *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.*

per quanto a conoscenza dello scrivente C.T.U. non vi sono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione sia della casa coniugale che degli altri beni al coniuge.

- *Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, censo, livello, uso civico ecc.)*

Da quanto a conoscenza dello scrivente C.T.U. non vi sono altri pesi che gravano sui beni, mentre il fabbricato deve avere la destinazione d'uso per come autorizzato o al massimo può essere utilizzato ad attività agricola.

#### **Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:**

- *Iscrizioni:* non ci sono iscrizioni a carico della parte debitrice se non quelle sopra descritte, saranno cancellate dalla procedura esecutiva al momento della vendita dell'immobile.
- *Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:*  
Non vi sono pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli se non quelle sopra elencate a favore del creditore procedente che sarà cancellata dalla procedura esecutiva al momento della vendita dell'immobile.

#### **Altre informazioni per l'acquirente concernente:**

- *l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*

Non esistono spese condominiali

- *Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute.*

Non ci sono spese straordinarie

- *Eventuali cause in corso.*

Per quanto a conoscenza dello scrivente C.T.U. non esistono cause in corso.

### **3.5) Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio**

Dagli accertamenti eseguiti risulta che nell'ultimo ventennio gli unici proprietari dei beni pignorati risultano \_\_\_\_\_ ] per ½

\_\_\_\_\_ ] per ½, pervenuto con atto di donazione del Notaio Stanislavo, registrato a Cosenza il 09-07-1985 al n. 6188.

(Allegato n. 13)

### **3.6) Elencazione delle pratiche edilizie**

Dagli accertamenti effettuati c/o l'Ufficio Tecnico del comune di San Sosti si è riscontrato che per gli immobili pignorati sono state rilasciate le seguente pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n. 2/1986, prot. 276, rilasciata dal Sindaco del comune di San Sosti, per lavori di ristrutturazione ed ampliamento fabbricato per civile abitazione;



- Concessione edilizia n. 21/1987, prot 3012, rilasciata dal Sindaco del comune di San Sosti, per lavori di costruzione di un fabbricato in c.a. da adibire a deposito;
- Segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) prot. 384 del 03/03/2016 relativa alla realizzazione di un muro in cls di recinzione e realizzazione di n. 1 cancello carrabile e due pedonali;
- Certificato di destinazione urbanistica relativo alle particelle n. 105, 108, 627, 628, 630 del foglio di mappa n. 25, rilasciato dal comune di San Sosti in data 13-04-2017, da cui risulta che le particelle ricadono in zona "E" agricola. (Allegato n.12)

Non risultano rilasciati certificati di agibilità.

Sotto il profilo urbanistico le inerente alle pratiche edilizie di cui sopra, presentano delle difformità, che, possono essere sanate ai sensi della legge n. 724/94.

I costi per la sanatoria tra oneri concessori, imposte e spese tecniche, si possono stimare in € 17.000,00.

### 3.7) Descrizione analitica dei beni

I beni pignorati consistono in un appezzamento di terreno con entrostante fabbricato, sito nel comune di San Sosti in località Fravitta.

Il fabbricato con superficie coperta di mq 362,85 e volumetria di mc 1.023, è composto da un immobile posto a piano terra e primo, adibito ad abitazione e da un immobile posto a piano terra adibito ad attività artigianale ( falegnameria).

L'abitazione composta da una cucina, pranzo, soggiorno, bagno, disimpegno e tettoia al piano terra di altezza interna media h = mt 2,50 e da n. quattro camere, bagno, disimpegno e veranda al piano primo, di altezza interna media h = mt 3,00, confinante per tre lati con l'area di corte e dal quarto con l'unità immobiliare adibita a falegnameria, presenta la seguente consistenza:

Destinazione del vano	Superficie netta mq	Superficie lorda mq	Coefficiente	Superficie com.ale mq
ingresso	8,80	19,80	1	19,80
bagno	6,85	9,50	1	9,50
soggiorno	21,20	28,70	1	28,70
pranzo	20,10	27,00	1	27,00
cucina	18,00	23,85	1	23,85
portico	52,50	53,00	0.6	31,80
disimpegno	6,10	8,60	1	8,60
bagno	4,60	6,60	1	6,60
camera	9,00	11,20	1	11,20
camera	18,30	23,85	1	23,85
camera	20,70	27,70	1	27,70
camera	21,25	28,70	1	28,70
terrazzo	15,50	18,80	0.6	11,28
<b>Totale</b>	<b>207,40</b>	<b>287,30</b>		<b>258,58</b>

Presenta le seguenti caratteristiche costruttive :

fondazione in conglomerato cementizio, struttura verticale in blocchetti di cemento, solai a struttura mista in c.a e laterizi, copertura a due falde inclinate con sovrastante manto di tegole, intradosso del solaio piano primo rivestito con trave in legno e tavolato, al piano terra si rilevano dei travetti in legno, tramezzatura in laterizi, infissi interni ed esterni in legno, pavimento in gress-porcellanato e in cotto, gradini delle scale rivestiti in legno, parete interne ed esterne pitturate. Il porticato esterno risulta realizzato con struttura in legno con sovrastante manto di tegole.

L'immobile è dotato d'impianto elettrico, idrico e riscaldamento realizzati nel rispetto della normativa vigente, mentre la raccolta delle acque nere viene effettuato tramite fossa settica posizionata all'interno del terreno di pertinenza.

Il tutto si presenta in buono stato di manutenzione. (*Allegato n.9*)

L'immobile a piano terra, adibito a falegnameria, è composto da un vano principale di altezza h = mt 3,40, un primo vano accessorio avente altezza h = mt 2,35, un secondo vano accessorio di altezza h = mt 2,60 ed un terzo vano accessorio di altezza media h = 2,30, confinante da un lato con l'immobile adibito ad abitazione e da tre lati con area di corte.

Presenta la seguente consistenza:

Destinazione del vano	Superficie netta mq	Superficie lorda mq	Coefficiente	Superficie com.ale mq
Vano principale	85,00	96,55	1	96,55
Vano accessorio	20,40	25,70	0.6	20,01
Vano accessorio	27,60	33,12	0.6	19,87
Vano accessorio	31,50	38,25	0.6	22,95
Vano ripostiglio	8,00	9,00	0.1	0.9
<b>Totale</b>	<b>164,50</b>	<b>192,62</b>		<b>160,28</b>

Presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

fondazione in c.a., struttura in elevazione in c.a. solaio il latero cemento, copertura piana, per il vano accessorio esposto a Nord il solaio è inclinato realizzato con struttura in legno, pareti interne ed esterne sono intonacate, pavimento in battuta di cemento, infissi esterni ed interni in legno. L'immobile è dotato di impianto elettrico realizzato nel rispetto delle norme. Il tutto si presenta in discreto stato di manutenzione. (*Allegato 9*)

Il terreno sito in San Sosti alla c/da Fravitta, esteso mq 1.456, confina con strada vicinale da cui si accede e con le particelle 636, 637, 638, 110 e 523.

Lo stesso, di natura agricola ha un andamento in lieve pendenza, libero, con presenza di qualche manufatto in blocchetti di cemento che presuppongono la realizzazione di una piccola piscina all'aperto.

Lungo il confine lato Est, Sud e Ovet sono presenti dei muretti di recinzione in cls, in parte rivestiti a modo di decorazione con mattoni e pietra naturale.

### 3.8) Valutazione dei beni

Per la valutazione dei beni si è proceduto ad un'attenta analisi degli elementi che influiscono sul prezzo unitario al metro quadrato, nonché ad una seria di indagine presso operatori che lavorano nel settore edilizio in modo da determinare il più probabile prezzo di mercato in una libera contrattazione di compravendita in condizioni d'ordinarietà di mercato.

Dalle indagine effettuate si ritiene congruo considerare un prezzo medio a nuovo per l'immobile adibito ad abitazione di €/mq 850,00 e per l'immobile adibito ad attività artigianale €/mq 550,00.

Inoltre, tenendo conto della destinazione degli immobili, si considerano i seguenti punti di merito :

per l'immobile ad uso abitativo

- ubicazione, rete viaria, distanza dai negozi ed edifici pubblici, - coefficiente = 0,7;
- grado di finitura ed impiantistica - coefficiente 1;
- vetusta ed obsolescenza - coefficiente 1.



Pertanto alla luce di tale considerazioni il prezzo unitario risulta:

$$\text{€/mq } 850,00 \times 0,7 \times 1, \times 1 = \text{€/mq } 595,00$$

Per l'immobile ad uso artigianale

- ubicazione, rete viaria , distanza dai negozi ed edifici pubblici, - coefficiente = 0,7;
- grado di finitura ed impiantistica – coefficiente 0.8;

Pertanto alla luce di tale considerazioni il prezzo unitario risulta:

$$\text{€/mq } 550,00 \times 0,7 \times 0,8 \times = \text{€/mq } 308,00$$

Per la stima del terreno essendo di modesta entità, lo stesso si può considerare come pertinenza del fabbricato, per cui si reputa equo considerare un prezzo unitario di €/mq 20,00

Ne risulta che il più probabile valore di mercato degli immobili risulta:

- immobile ad uso abitativo mq 258,58 x €/mq 595,00 = € 153.855,10;
- immobile artigianale mq 160,28 x €/mq 308,00 = € 49.366,24;
- per il terreno mq 1.447,00 x €/mq 20,00 = € 28.940,00.

#### **Valore venale complessivo dei beni pignorati**

$$\text{€ } (153.855,10 + 49.366,24 + 28.940,00) = \text{€ } 232.161,34$$

A detrarre importo di € 17.000,00 (costi oneri per sanatoria) .

Pertanto il prezzo proposto a base d'asta € (232.161,34 - 17.000,00) = € 215.161,34  
in conto tondo € 215.000,00.

#### **Conclusioni**

Come meglio descritto nei paragrafi precedenti ai quali si rimanda per la trattazione completa e dettagliata, si riporta una sintesi degli argomenti trattati.

#### **Descrizione**

I beni pignorati consistono in un appezzamento di terreno con entrostante fabbricato, sito nel comune di San Sosti località Fravitta, avente la seguente consistenza:

- immobile adibito ad abitazione superficie commerciale mq 258,58;
- immobile adibito ad attività artigianale superficie commerciale mq. 160,88;
- terreno agricolo di pertinenza del fabbricato mq 1447.

#### **Dati catastali**

I beni pignorati sono attualmente identificati in catasto terreni (NCT) del comune di San Sosti al foglio di mappa 25:

- particella 108 vigneto di classe 1, della superficie di ha 0.0470;
- particella n. 628 uliveto classe 2 della superficie di ha 0.02.05;
- particella n. 630 seminativo arborato classe 2 della superficie di ha 0.03.13;
- particella 105 (f.r.) che in seguito viene considerata come seminativo arborato classe 2 della superficie di ha 0.01.80 (Allegato n. 3)

Nel catasto fabbricato (NCEU) del comune di San Sosti al foglio di mappa 25:

- particella 627 sub 1 categoria A2 classe u vani 8,5 piatto T-1;
- particella 627 sub 2 categoria C/3 classe 2 piano terra superficie catastale mq. 152;
- particella 627 sub 3 corte comune, (*Allegato n. 10*)

#### Confini

I beni pignorati confinano con strada vicinale da cui si accede e con le particelle 636, 637, 638, 110 e 523 del foglio di mappa 25.

#### Provenienza

Il terreno su cui è stato edificato il fabbricato è pervenuto ai «con atto di donazione del Notaio Stanislavo , registrato a Cosenza il 09-07-1985 al n. 6188. (*Allegato n. 13*)

#### Vincoli gravanti sugli immobili

- Iscrizione - Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore della Banca Di Credito Cooperativo Dei Due Mari Terranova Da Sibari per € 120.000,00 iscritta in data 10/05/1996, rep. 40281 ai nn 10710 R.G. e 1018 R.P.;
- Iscrizione – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore della Banca Dei Due Mari Di Calabria- Credito Cooperativo S.C. A R.L. per € 120.000,00, iscritta in data 24/12/2013 , rep. 66019 ai nn 31976 R.G. e 4951 R.P.;
- Iscrizione – Ipotecaria legale derivante a norma art. 77 DPR 29/09/1973 n. 602 a favore di ETR S.P.A. per € 23.058,04 iscritta in data 07/03/2005, rep. 6112/34 ai nn 10580 R.G. e 3886 R.P.;
- Iscrizione – Ipoteca legale derivante a norma art. 77 DPR 29/09/1973 n. 602 a favore Equitalia ETR S.P.A. per € 73.498,04 iscritta in data 01/04/2008, rep. 1304/34 ai nn. 10352 R.G. e 1701 R.P.;
- Iscrizione – Ipoteca legale derivante a norma art. 77 DPR 29/09/1973 n. 602 a favore di Equitalia ETR S:P.A. per € 76.496,12 iscritta in data 29/04/2010, rep. 3703/34 ai nn. 13887 R.G. e 2995 R.P.;
- Trascrizione - verbale di pignoramento a favore della Banca Dei Due Mari Di Calabria – Credito Cooperativo S.C.AR.L. iscritta in data 28/11/2012, rep. 1454, ai nn. 3882 R.G. e 2883 R.P..  
(*Allegato 11*)

#### Pratiche edilizie

- Concessione edilizia n. 2/1986, prot. 276, rilasciata dal Sindaco del comune di San Sosti , per lavori di ristrutturazione ed ampliamento fabbricato per civile abitazione;
- Concessione edilizia n. 21/1987, prot 3012, rilasciata dal Sindaco del comune di San Sosti, per lavori di costruzione di un fabbricato in c.a. da adibire a deposito;
- Segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) prot. 384 del 03/03/2016 relativa alla realizzazione di un muro in cls di recinzione e realizzazione di n. 1 cancello carrabile e due pedonali;
- Certificato di destinazione urbanistica relativo alle particelle n. 105, 108, 627, 628, 630 del foglio di mappa n. 25, rilasciato dal comune di San Sosti in data 13-04-2017, da cui risulta che le particelle ricadono in zona “E” agricola. (*Allegato n.12*)

#### Conformità urbanistica

Per il fabbricato è stata rilevata difformità urbanistica.  
Le difformità rilevate possono essere sanate ai sensi della legge n. 724/94.



**Prezzo base di vendita**

**Il valore complessivo dei beni pignorati è pari a € 215.000,00.**

-----

Tanto riferisce il sottoscritto C.T.U. in questa sua relazione a completa evasione del proprio incarico.

Il C.T.U.  
Ing. Agostino Luzzi

