

TRIBUNALE di COSENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n° [REDACTED] R.G.E.I.

[REDACTED]
c/o
[REDACTED]

Stima Immobili siti in Luzzi (CS) in località [REDACTED]

[REDACTED] snc.

RAPPORTO PERITALE

II C.T.U.

Relazione

➤ Premessa

Il sottoscritto Ing. [REDACTED] in riferimento all'incarico di consulenza tecnica d'ufficio relativo all'esecuzione immobiliare n° [REDACTED] promossa dalla società [REDACTED] S.r.l. nei confronti del Sig. [REDACTED], conferito dal Giudice dell' Esecuzione del Tribunale di Cosenza Dott. [REDACTED] in data 2.3.2022 con giuramento in forma telematica tenutosi il 4.3.2022, per la valutazione di due unità immobiliari ubicate in un fabbricato sito in località C/da [REDACTED] snc nel Comune di Luzzi (CS), ha proceduto al sopralluogo (All.1), previo comunicazioni PEC(All.2) con il custode nominato Dott. [REDACTED], rilievi e ricerche per dedurre tutti gli elementi che occorrono all'espletamento della consulenza.

Il sottoscritto, ad evasione dell'incarico ricevuto dal Sig. Giudice, espone qui di seguito i risultati delle operazioni svolte rispondendo ai **quesiti** posti.

➤ Verifica documentazione in atti.

Il sottoscritto ha verificato l'idoneità della documentazione presente in atti constatando che il creditore procedente ha depositato la certificazione notarile sostitutiva, risalente agli atti di divisione e donazione derivativi, anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento.

La certificazione notarile indica i dati catastali attuali e storici degli immobili per cui è causa.

Non è stato depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

Lo scrivente ha provveduto a richiedere il documento succitato all'Ufficio Anagrafe del Comune di Luzzi (CS) dal quale si evince che il Sig. [REDACTED] ha contratto matrimonio

in Luzzi (CS) in data [REDACTED] (All.3).

Dall'Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio non risulta presente alcuna annotazione (All.4).

È necessario specificare che l'esecutato ha acquistato i beni per cui è causa con atto di compravendita del 31.7.2009 e trascritto il [REDACTED] presso la Conservatoria dei RR. II. di Cosenza antecedentemente all'atto di matrimonio [REDACTED].

➤ **Identificazione Immobile oggetto di causa.**

Dai dati presenti in atti è stato possibile identificare senza alcuna difficoltà il bene oggetto di causa che è sito in C/da [REDACTED] snc. nel Comune di Luzzi (CS).

➤ **Descrizione dell'immobile pignorato**

Il giorno 27 Maggio 2022 lo scrivente, con la presenza del Custode il Dott. [REDACTED] e del Sig. [REDACTED] in qualità di parte convenuta, ha proceduto al rilievo architettonico e fotografico degli immobili (All.1) siti nel Comune di Luzzi (CS) in località C/da [REDACTED] snc, posti ai piani seminterrato e terra di un fabbricato per civile abitazione realizzato con struttura in elevazione in muratura in blocchi in c.a., solai del tipo latero-cementizio e copertura a tetto a due falde con strutture in legno e manto in tegole.

L'immobile è stato realizzato presumibilmente tra il 1977 e il 1985.

Le unità immobiliari oggetto di causa, all'atto del sopralluogo, sono costituite da due appartamenti posti ai piani terra e seminterrato di un edificio per civile abitazione.

1) Appartamento a Piano Terra (NCEU Fg. [REDACTED] - P.lle [REDACTED] e [REDACTED] - Sub. [REDACTED])

L'unità immobiliare suindicata, all'atto del sopralluogo, è costituita dall'appartamento posto al piano terra e risulta occupata ed in uso al convenuto Sig. [REDACTED] e alla sua famiglia.

L'appartamento ha affacci sui lati Nord-Est, Sud-Est ed Sud-Ovest, confina con altra particella della stessa proprietà a Nord-Ovest e Nord Est e con altre proprietà sui restanti lati.

Si accede da piano terra attraverso un cancello pedonale che affaccia su di una corte ad uso esclusivo (Foto n°1) che porta all'ingresso dell'unità immobiliare costituito da un portoncino in metallo (Foto n°2).

L'appartamento è costituito da cucina-ingresso-soggiorno (Foto n°3-4-5) che porta ad un corridoio (Foto n°6-7) che disimpegna due camere da letto (Foto n°8-9), un locale bagno (Foto n°10) ed un locale ripostiglio (Foto n°11) oltre ad un balcone (Foto n°12).

La pavimentazione del locale cucina-ingresso-soggiorno è in piastrelle ceramiche così come la pavimentazione delle due stanze da letto (Foto n°3-4-5-8-9) e del ripostiglio (Foto n°11) mentre quella del bagno è in piastrelle ceramiche smaltate (Foto n°10), le pareti sono intonacate e tinteggiate, la parete dove poggia la cucina è rivestita con piastrelle di ceramica smaltate per un'altezza pari a circa 1 m (Foto n°3) mentre le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle ceramiche smaltate (Foto n°10).

Gli infissi esterni sono costituiti da finestre, porte-finestre in metallo con chiusura ad avvolgibili mentre gli infissi interni sono costituiti da porte in legno tamburato per l'accesso al corridoio e per i locali bagno e una delle due stanze da letto.

Una delle due stanze da letto (Foto n°6) e il ripostiglio (Foto n°13) risultano sprovviste di infisso interno.

L'appartamento è fornito di impianto elettrico e idrico funzionanti, è sprovvisto di impianto di riscaldamento e vi è la presenza di climatizzatori che svolgono la funzioni sia di riscaldamento che di raffrescamento.

La superficie calpestabile rilevata è pari a circa 90,79 mq mentre la superficie lorda commerciale rilevata è pari a circa 119,75 mq oltre a circa 10,60 mq di balcone e circa 41,05 mq di corte ad uso esclusivo.

L'altezza utile interna è pari a circa 2,90 m.

Mediocre è lo stato di conservazione dell'immobile a causa dell'assenza dell'intonaco su tre delle quattro facciate (Foto n°14-15-16).

2) Appartamento allo stato rustico a Piano Seminterrato (NCEU Fg. [REDACTED] – P.lle [REDACTED] e [REDACTED] – Sub. [REDACTED])

L'unità immobiliare suindicata, all'atto del sopralluogo, è costituita dall'appartamento in rustico in corso di definizione posto al piano seminterrato che risulta in uso al convenuto Sig. [REDACTED]

L'appartamento ha affacci sui lati Nord-Ovest e Sud-Ovest, confina con altra particella della stessa proprietà a Nord-Ovest e Nord-Est e con altre proprietà sui restanti lati.

Si accede da piano terra attraverso la corte ad uso esclusivo (Foto n°15) che porta ad un cancello pedonale che affaccia su di una scala (Foto n°17) che porta all'ingresso dell'unità immobiliare (Foto n°18).

L'appartamento in rustico è costituito da due locali ancora in definizione (Foto n°19-20-21-22-23).

L'unità immobiliare risulta sprovvista di pavimentazione (Foto n°19), intonaco esterno (Foto n°18) ed interno (Foto n°20-21), infissi interni ed esterni (Foto n°19-18) oltre che essere sprovvista di impianto elettrico, idrico e di riscaldamento.

La superficie calpestabile rilevata è pari a circa 93,37 mq mentre la superficie lorda commerciale rilevata è pari a circa 119,75 mq.

L'altezza utile interna è pari a circa 3,12 m.

Scarso è lo stato di conservazione dell'immobile a causa dell'assenza dell'intonaco interno ed esterno, degli impianti e di tutte le rifiniture.

L'immobile non risulta abitabile all'attualità.

La zona in cui si trova il bene succitato è servita da infrastrutture, reti e servizi di vario genere e risulta edificata con tipologia residenziale; detta area sorge nell'agro del Comune di Luzzi in zona collinare a circa 575 m s.l.m. a circa 1,25 km dal Centro Storico del Comune di Luzzi, a circa 12,5 km dallo svincolo autostradale Montalto Uffugo della E-45, a circa

24,1 km centro della città di Cosenza e a circa 30,4 km dall'Ospedale Civile dell'Annunziata.

La vendita immobiliare del bene per cui è causa non è soggetta ad I.V.A.

➤ **Legittimità della costruzione.**

Il fabbricato sito in C/da [REDACTED], snc nel Comune di Luzzi (CS) è stato autorizzato con Permesso di Costruire in Sanatoria (All.19) n° [REDACTED] del [REDACTED] rilasciato dal comune stesso alla Sig.ra [REDACTED] per la “ **SANATORIA DELLE OPERE ABUSIVE LEGGE n°47 DEL 28.02.1985 (CONDONO EDILIZIO DEL 31.10.1986 Prot. n° [REDACTED])**”.

Dalle ricerche effettuate presso l'U.T.C. del Comune di Luzzi (CS) l'immobile risulta sprovvisto di certificato di Agibilità (All.20).

Dall'esame dell'intera pratica presso l'Ufficio Tecnico Comunale-Sezione Urbanistica sono emerse delle difformità rispetto a quanto autorizzato e successivamente realizzato, infatti:

- l'appartamento a piano terra, identificato al Fg. [REDACTED] – P.lle [REDACTED] e [REDACTED] – Sub. [REDACTED] del NCEU del comune di Luzzi (CS), da un confronto tra la planimetria approvata (All.21) e la planimetria da rilievo (All.17a), risulta difforme per diversa distribuzione interna e difforme per la presenza di una tettoia non autorizzata (Foto n°24).

Le difformità possono essere sanate attraverso una S.C.I.A. in sanatoria del costo pari a €. 516,00 oltre le spese tecniche.

Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Per come si evidenzia nello stralcio del relativo P.S.C. del Comune di Luzzi (All.18) il fabbricato, all'interno del quale si trovano i beni per cui è causa, risulta edificato nella zona:

- Settore 10 “ATUC TORRE MALIZIA”.

L'individuazione delle destinazioni d'uso è quella ex comma 4 dell'art. 57 del LUR.

Il criterio di individuazione del mutamento delle destinazioni d'uso è quello riportato nei commi 9;10;11; del prefato art.57.

La disciplina per le modifiche della destinazione d'uso è quella di cui al precedente art. 11.1.

Il mutamento delle destinazione d'uso che non comporta aumento di carico urbanistico è soggetto a DIA.

Quando il mutamento della destinazione d'uso comporta l'aumento del carico urbanistico l'intervento è soggetto a concessione convenzionata con l'osservanza di quanto prescritto nell'art.06.2.

Le destinazioni d'uso sono definite sulla base della rapporto tra funzionalità e qualità urbana come recita il 3° comma del menzionato art.57.

Nei vari settori in cui è diviso il territorio comunale urbanizzato (ATUC), ad eccezione del tessuto storico per il quale valgono le prescrizioni ampiamente elencate nell'art.11.5, nonché quanto sarà in seguito precisato, può, così come nelle aree destinate a trasformazione urbanistica intensiva, organizzate per comparti, realizzarsi la cosiddetta integrazione delle funzioni edificatorie di destinazione d'uso.

- Categorie prevalenti.

Categoria prevalente n°01) Funzione residenziale urbana;

n°02) Funzione turistico-residenziale;

n°03) Funzione commerciale e direzionale;

n°04) Funzione produttiva/industriale;

n°05) Funzione agricola e agroforestale produttiva;

n°06) Tutela paesistica e vincoli ambientali.

Categoria prevalente n°01) Funzione residenziale urbana:

uso:residenza fissa nella misura del 70%

uso:turistico ricettivo nella misura del 10%

uso:direzionale nella misura del 10%

uso:produttivo nella misura del 5%

uso:altro

nella misura del 5%

Nel settore 10 ATUC TORRE MALIZIA sono ammessi gli usi:

residenziale, commerciali di vicinato, pubblici esercizi, artigianato di servizio, ambulatori, attività produttive esistenti non nocive alla salute pubblica, uffici, studi professionali.

Requisiti della tipologia "s" (Casa singola):

200,00 mqSca=Qep;

Np (Numero di Piani) max=3;

S(T) (Superficie minima del Lotto)= 200/0.4= 500,00 mq;

Vecp=20% x S(T)= 100,00 mq;

Ic (Indice fondiario convenzionale)= 2,98 mc/mq;

Ief (Indice fondiario effettivo)=3,96 mc/mq.

➤ **Accertamento conformità tra descrizione attuale dei beni e quella contenuta in pignoramento.**

I dati indicati nell'atto di pignoramento risultano conformi rispetto ai dati reali degli immobili per cui è causa e ne consentono l'univoca identificazione dei beni.

Da controlli tramite visure ipotecarie eseguite all'Agenzia delle Entrate è stata verificata la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato e precisamente:

- Diritto di piena proprietà dei locali identificati al N.C.E.U. del Comune di Luzzi, foglio [redacted] particelle graffate [redacted] e [redacted] sub. , e sub [redacted] , siti in un fabbricato ubicato nel comune succitato in C/da tramite atto per notaio Dott.ssa [redacted] di Rende (CS) del 31 Luglio 2009, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza il giorno 3 Agosto 2009 ai nn. [redacted] RG e [redacted] RP (All.5) con atto di compravendita, ricevendo dalla Sig.ra [redacted] la piena proprietà dell'immobile succitato.

La succitata Sig.ra [redacted] è, a sua volta, venuta in possesso degli immobili per cui è causa a seguito dei seguenti atti:

- Diritto di proprietà per la quota pari a 2/30 dei locali identificati al N.C.E.U. del Comune di Luzzi, foglio [redacted] particelle [redacted] sub. [redacted] e sub. [redacted], siti in un fabbricato ubicato nel comune succitato in C/da [redacted] tramite atto per UFFICIO DEL REGISTRO di Cosenza (CS) dell'11 Dicembre 1997, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza il giorno 6 Ottobre 2008 ai nn. [redacted] RG e [redacted] RP (All.6) con atto per causa di morte, ricevendo dal Sig. [redacted] la quota di proprietà pari a 2/30 dell'immobile succitato.

- Diritto di proprietà per la quota pari a 1/10 dei locali identificati al N.C.E.U. del Comune di Luzzi, foglio [redacted] particelle graffate [redacted] sub.. e [redacted] sub. [redacted] e sub. [redacted], siti in un fabbricato ubicato nel comune succitato in C/da [redacted] tramite atto per notaio Dott. [redacted] [redacted] di Montalto Uffugo (CS) del 29 Dicembre 1997, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza il giorno 14 Gennaio 1998 ai nn. [redacted] RG e [redacted] RP (All.7) con atto di donazione, ricevendo dalla Sig.ra [redacted] la quota di proprietà pari a 1/10 dell'immobile succitato.

- Diritto di piena proprietà dei locali identificati al N.C.E.U. del Comune di Luzzi, foglio [redacted] particelle graffate [redacted] e [redacted] sub. . e sub. ., siti in un fabbricato ubicato nel comune succitato in C/da [redacted] tramite atto per notaio Dott. [redacted] di Montalto Uffugo (CS) del 29 Dicembre 1997, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza il giorno 14 Gennaio 1998 ai nn. [redacted] RG e [redacted] RP (All.8) con atto di divisione, ricevendo dai Sigg. [redacted] la quota di proprietà pari a 1/5 ciascuno oltre la sua quota di proprietà pari a 1/5 degli immobili succitati.

Dall'analisi dell'atto di pignoramento risulta verificata la corrispondenza tra i diritti di spettanza dell'esecutato ed il diritto oggetto di pignoramento.

Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

Dagli Elenchi delle formalità (All.9a-9b-9c-9d) richiesti presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza risultano, sugli immobili oggetto di stima ubicati nel comune di Luzzi e identificati

al N.C.E.U. al Fg. [redacted] - P.lle graffate [redacted] e [redacted] - Sub. . e ., le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria a favore della società [redacted] S.p.A. con sede in Milano (MI) in Via [redacted], contro il Sig. [redacted], iscritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Cosenza in data 3.8.2009 ai numeri [redacted] R.P. e [redacted] R.G. (All.10);
- Pignoramento immobiliare a favore della società [redacted] S.p.A. con sede in Milano (MI) in Via [redacted], contro il Sig. [redacted], trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Cosenza in data 6.8.2015 ai numeri [redacted] R.P. e [redacted] R.G. (All.11);
- Pignoramento immobiliare a favore della società [redacted] con sede in Conegliano (TV) in Via [redacted], contro il Sig. [redacted], trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza in data 25.10.2021 ai numeri [redacted] R.P. e [redacted] R.G. (All.12).

Da verifiche effettuate presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cosenza il Pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Cosenza in data 6.8.2015 ai numeri [redacted] R.P. e [redacted] R.G. risulta estinto (All.13).

➤ **Dati Catastali Fabbricato**

Le unità immobiliari sono censite al NCEU del Comune di Luzzi (CS) alla Contrada

[redacted] snc. in Ditta: [redacted] nato a Cosenza il 22.6.1984 e C.F.

[redacted] con i seguenti dati identificativi:

- 1) Piano T- Fg. [redacted] - P.lle [redacted] e [redacted] -Sub 1-Cat. A/3-Cl. 2^a-Cons.5,5 vani- Superficie Catastale Totale 123 mq,Totale escluse aree scoperte 121 mq- Rendita €.284,05;
- 2) Piano S1-Fg. [redacted] - P.lle [redacted] e [redacted] -Sub 2-Cat. F/4-Cl. 2^a- Rendita €.0;

Si allegano estratto di mappa (All.14) visure catastali storiche (All.15a-15b) e planimetria catastale (All.16).

Dal confronto tra la planimetria catastale e le misure reali, rilievo, emergono delle discordanze:

- I locali al piano terra risultano diversamente distribuiti (All.17a) rispetto alla planimetria catastale (All.16).

Per sanare le difformità catastali basterà presentare una variazione catastale dal costo di circa €. 250,00.

➤ **Accertamento stato di occupazione dell'immobile.**

Il giorno 27 Maggio 2022 lo scrivente, all'atto del sopralluogo (All.1), ha potuto accertare che gli immobili siti in località [REDACTED], snc nel Comune di Luzzi identificati al NCEU del comune succitato rispettivamente come:

1) Piano T- Fg. [REDACTED] - P.lle [REDACTED] e [REDACTED]-Sub 1-Cat. A/3-Cl. 2^a-Cons.5,5 vani- Superficie Catastale Totale 123 mq,Totale escluse aree scoperte 121 mq- Rendita €.284,05;

2) Piano S1-Fg. [REDACTED] - P.lle [REDACTED] e [REDACTED]-Sub 2-Cat. F/4-Cl. 2^a- Rendita €.0;

Risultano di proprietà dell'esecutato e in suo uso insieme alla sua famiglia.

➤ **Vincoli**

Dalla documentazione presente in atti e da ricerche effettuate, non risultano esserci vincoli di alcuna natura sul bene oggetto di pignoramento.

➤ **Stima**

Si determina, qui di seguito, il valore delle unità immobiliari mediante il criterio di stima comparativo, prendendo in esame i prezzi commerciali praticati nella zona per immobili simili nonché l'andamento del mercato immobiliare.

Dalle indagini effettuate, considerando l'ubicazione, l'estensione, l'età, la qualità delle rifiniture, lo stato di conservazione e manutenzione, i prezzi medi correnti per le vendite di costruzioni analoghe e della zona (ricavati presso studi notarili, studi commerciali, studi tecnici), le possibilità commerciali, e tutte le altre caratteristiche, confrontate anche con i dati dei maggiori operatori del settore della zona, sono emersi valori, per i locali situati nel

comune di Luzzi in località XXXXXXXXXX, tra 330 e 480 €/mq. per costruzioni simili a quella in esame, omogeneizzati con adeguati coefficienti dovendo tener conto dell'assenza dell'agibilità (0.80), dello stato di conservazione dell'appartamento al piano primo con assenza di alcuni infissi interni e dell'intonaco esterno (0.80), dello stato in rustico dell'appartamento a piano seminterrato (0.20), della superficie destinata a Balcone (0.25) e della superficie della corte esclusiva (0.10).

Si ritiene, pertanto, di poter applicare il valore di 405 €/mq. quale prezzo base alle superfici virtuali ottenute applicando il succitato coefficiente alle superfici reali commerciali.

Si riporta, qui di seguito, tabella dettagliata della stima delle singole unità immobiliari identificate con i dati catastali:

Comune	Piano	Dati Catastali	Sup. Virtuale (mq.)	Valore (€/mq.)	Stima (€.)
Luzzi	P.T.	Fg....-P.lle e- Sub..	$119,75*0.80*0.80+10,60*0.25+41,05*0.10=92,97$	405	33.772,95
Luzzi	P.S1	Fg....-P.lle e- Sub..	$119,75*0.20=23,95$	405	9.699,75
Totale Complessivo Unità Immobiliari in Luzzi					43.472,70

➤ **Formazione del Lotto**

Qui di seguito viene riportata la formazione del lotto di vendita relativo agli immobili per cui è causa.

- LOTTO N° 1

E' costituito dall'appartamento a piano terra e dall'appartamento allo stato rustico a piano seminterrato.

I beni succitati, allo stato attuale, sono invendibili separatamente in quanto

l'appartamento a piano seminterrato è accessibile solo da piano terra.

Il prezzo base di vendita è pari a **€. 42.706,70** al netto delle detrazioni effettuate nella misura di:

- €. 766,00 quali costi per sanare l'immobile.

➤ Descrizione: **Piena Proprietà del 100/100** – **Appartamenti posti a piano terra e piano seminterrato di un edificio per civile abitazione sito in località  snc. nel Comune di Luzzi.**

L'appartamento a piano terra è costituito da un locale cucina-ingresso-soggiorno e da un corridoio che disimpegna due stanze da letto e i locali bagno e ripostiglio oltre che un balcone ed una corte ad uso esclusivo.

La superficie commerciale lorda risulta pari a circa 119,75 mq oltre a circa 10,60 mq di balcone e circa 41,05 mq di corte esclusiva con altezza utile interna pari a circa 2,80 m.

Rifiniture mediocri.

L'immobile succitato è sprovvisto di impianto di riscaldamento e di alcuni infissi interni oltre che d'intonaco esterno su tre delle quattro facciate.

L'appartamento a piano seminterrato è nello stato di rustico e pertanto non è abitabile all'attualità. E' costituito da due locali ancora non definiti per una superficie lorda commerciale pari a circa 119,75 mq e una altezza utile interna pari a circa 3,12 m.

Rifiniture non presenti.

L'immobile succitato è sprovvisto di pavimentazione, intonaci interni ed esterni, infissi interni ed esterni, e di impianti elettrici, idrico-sanitario e di riscaldamento.

All'atto della vendita sarà necessario costituire una servitù di passaggio per accedere agli immobili per cui è causa.

Gli immobili sono identificati al NCEU del Comune di Luzzi (CS), in Contrada

..... snc. , piano Terra e piano Seminterrato, in Ditta [REDACTED] nato
a Cosenza il 22.6.1984 e C.F. [REDACTED] con i seguenti dati
identificativi:

1) Piano T- Fg. [REDACTED]- P.lle [REDACTED] e [REDACTED]-Sub 1-Cat. A/3-Cl. 2^a-Cons.5,5 vani- Superficie
Catastale Totale 123 mq, Totale escluse aree scoperte 121 mq- Rendita €.284,05;

2) Piano S1-Fg. [REDACTED]- P.lle [REDACTED] e [REDACTED]-Sub 2-Cat. F/4-Cl. 2^a- Rendita €.0;

➤ Prezzo Base: €.42.706,70

➤ Titolarità giuridica del diritto oggetto di pignoramento: **Sig.** [REDACTED]

Si allega documentazione fotografica di n°24 pose (All.22).

Ritenendo di aver adempiuto all'incarico affidatomi rassegno la presente perizia di
stima.-

Il C.t.u.

Castrolibero, li 3.6.2022