

TRIBUNALE di COSENZA
Procedura n. 13/15 R.G.E.
Giudice Dott.ssa Francesca Goggiamani

Creditore Procedente Banca per lo sviluppo della Cooperazione di Credito S.p.a

Debitore

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

C.T.U. ING. Stefania DI IACOVO



INDICE

<i>OGGETTO DELLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO</i>	<i>pag. 3</i>
<i>QUESITI DELLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO</i>	<i>PAG. 3</i>
<i>DOCUMENTAZIONE ACQUISITA E ORGANIZZAZIONE DELLE</i>	
<i>OPERAZIONI PERITALI</i>	<i>PAG. 5</i>
<i>DATI IMMOBILI</i>	<i>PAG. 8</i>
<i>CRONOLOGIA DELLE PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI</i>	<i>PAG. 8</i>
<i>SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI</i>	<i>PAG. 10</i>
<i>RELAZIONE PERITALE</i>	<i>PAG. 12</i>
<i>COMMENTI ED EVENTUALI RELAZIONI DEI CONSULENTI</i>	
<i>TECNICI DI PARTE (CTP)</i>	<i>PAG. 32</i>
<i>CONCLUSIONI</i>	<i>pag. 32</i>



OGGETTO DELLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

La sottoscritta Ing. Stefania Di Iacovo, iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Cosenza al n. 5401 e all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cosenza al n. 1136/2015, con studio in San Fili (CS) - via XX Settembre n.153, è stata nominata dal G.E. Dott.ssa Francesca Goggiamani quale Consulente Tecnico d'Ufficio (CTU) con ordinanza del 23.06.2016 nella esecuzione immobiliare in epigrafe.

Dopo il giuramento di rito, alla sottoscritta CTU sono stati posti i quesiti sotto riportati.

QUESITI DELLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

"Su disposizione del Giudice dell'esecuzione vengono affidati all'esperto i seguenti QUESITI:

- 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 ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato [in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri 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). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi tutti i beni pignorati restituisca il consulente gli atti al G. e. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondenti ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa;*
- 2) *predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale);*
- 3) *acquisisca, ove non depositate, 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;*
- 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 sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); 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 comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;*
- 5) *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati 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;
- 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;
 - 7) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
 - 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 istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, 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 dell'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.
 - 9) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
 - 10) dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, 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; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;
 - 11) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha 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 apponibili 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 difetto di titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene;
 - 12) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
 - 13) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di



inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincolo o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati e risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), o censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

13bis) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o 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;

14) determini il valore dell'immobile con espresso e compiuto 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 sui valori catastali 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;

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 suo prezzo base. Nelle conclusioni, inoltre, evidenzi in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14)."

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA E ORGANIZZAZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

L'esperto, successivamente al conferimento dell'incarico,

ACQUISIVA

ed analizzava la seguente documentazione riportata in allegati:

ALLEGATO 1: Decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati;

ALLEGATO 2: Comunicazione data primo sopralluogo, tramite PEC al rappresentante legale del creditore procedente e tramite raccomandata A/R ai debitori;

ALLEGATO 3: Documentazione Ipocatastale;

ALLEGATO 4: Estratto di mappa scala 1:2000 del Foglio 72 del Comune di Bisignano (CS);

ALLEGATO 5: Planimetria catastale scala 1:200

Elaborato planimetrico scala 1:500;

ALLEGATO 6: Visure storiche per immobili del Comune di Bisignano (CS);



Catasto Fabbricati Foglio 72 p.lla 188

Catasto Terreni Foglio 72 p.lla 187

come indicate nell'atto di pignoramento immobiliare notificato il 25.11.2014;

ALLEGATO 7: Verbale di sopralluogo del 29 Luglio 2016;

ALLEGATO 8: Richiesta documentazione tecnica all'Ufficio Tecnico del Comune di Bisignano (CS);

ALLEGATO 9: Richiesta Certificato di Destinazione Urbanistica all'Ufficio Tecnico del Comune di Bisignano (CS);

ALLEGATO 10: Copia degli atti autorizzativi rilasciati dall'Ufficio Tecnico del Comune di Bisignano (CS):

Concessione Edilizia in Sanatoria in data 31.05.1990 prot. n. 1866 riferita al piano seminterrato;

Concessione Edilizia in data 02.07.1990 prot. n. 1867 riferita al piano primo;

Nulla Osta rilasciato dal Genio Civile di Cosenza in data 04.06.1990 prot. n. 9188;

Planimetria – pianta - sezioni – prospetti (Concessione in Sanatoria);

Planimetria – profili altimetrici - piante - sezioni – prospetti (Concessione Edilizia Piano Primo);

Tipo mappale;

Stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione;

Stralcio PRG;

Certificato di Destinazione Urbanistica;

ALLEGATO 11: Richiesta all'Agenzia delle Entrate di Cosenza - Direzione Provinciale di Cosenza - Ufficio Territoriale di Cosenza;

ALLEGATO 12: Attestazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate di Cosenza - Direzione Provinciale di Cosenza - Ufficio Territoriale di Cosenza;

ALLEGATO 13: Richiesta di accesso agli atti al Servizio Tecnico Regionale (Ufficio di Cosenza);

ALLEGATO 14: Atto di provenienza del Dott. Leucio Gissonna, Notaio in Rende, in data 23.06.2004 n. 276111 di repertorio, registrato presso l'Ufficio del Registro di Cosenza in data 24.06.2004 al n. 3652 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza in data 25.06.2004 ai n.ri 17400/13003;

ALLEGATO 15: Comunicazione data secondo sopralluogo, tramite PEC al rappresentante legale del creditore procedente e tramite raccomandata A/R ai debitori;



ALLEGATO 16: Richiesta Certificati Storici di Residenza;

ALLEGATO 17: Richiesta n. 2 all'Ufficio Tecnico del Comune di Bisignano (CS);

ALLEGATO 18: Certificati Storici di Residenza;

ALLEGATO 19: Risposta del Servizio Tecnico Regionale (Ufficio di Cosenza);

ALLEGATO 20: Risposta n. 2 dell'Ufficio Tecnico del Comune di Bisignano (CS);

ALLEGATO 21: Verbale di sopralluogo del 20 Settembre 2016;

ALLEGATO 22: Richiesta all'Ufficio Tributi del Comune di Bisignano (CS);

ALLEGATO 23: Visure catastali immobili confinanti:

Catasto Terreni Foglio 72 p.lla 138;

Catasto Terreni Foglio 72 p.lla 354;

Catasto Terreni Foglio 72 p.lla 332;

Catasto Terreni Foglio 72 p.lla 60;

Visura catastale per soggetto confinante;

ALLEGATO 24: Richiesta n. 3 all'Ufficio Tecnico del Comune di Bisignano (CS);

ALLEGATO 25: Risposta n. 3 dell'Ufficio Tecnico del Comune di Bisignano (CS);

ALLEGATO 26: Risposta dell'Ufficio Tributi del Comune di Bisignano (CS):

Tassa sui rifiuti "abitazione privata";

Tassa sui rifiuti "superfici domestiche accessorie";

Utenza Idrica;

ALLEGATO 27: Rilievo metrico del 29.07.2016:

Pianta piano terra e Pianta piano primo;

ALLEGATO 28: Documentazione fotografica:

Identificazione in pianta dei punti di presa fotografica da P01 ÷ P26

(interno Bene 1);

Identificazione su ortofoto dei punti di presa fotografica da P27 ÷ P32

(esterno Bene 1);

Identificazione su ortofoto dei punti di presa fotografica da F01 ÷ F08 (Bene 2);

ALLEGATO 29: Ricevute raccomandate A/R e PEC;



DATI IMMOBILI

Gli immobili oggetto dell'esecuzione e della stima, ubicati in Bisignano (CS), sono così individuati:

Bene 1:

Comune	Foglio	P.IIIa	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale (mq)	Rendita
Bisignano	72	188	Terra Primo	A/2	U	7 vani	230,00	361,52

Bene 2:

Comune	Foglio	P.IIIa	Categoria / Classe		Consistenza (mq)	Reddito	
					ha are ca	Domenicale	Agrario
Bisignano	72	187	Querceto	I	52,33	euro 14,86	euro 2,43

CRONOLOGIA DELLE PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI

- 05.07.2016: Giuramento di rito – verbale di accettazione di incarico peritale di estimo;
- 06.07.2016: Acquisizione documentazione;
- 11.07.2016: Acquisizione planimetria catastale, elaborato planimetrico ed estratto di mappa attraverso il Sistema Informativo Sister dell'Agenzia del Territorio;
- 14.07.2016: Invio comunicazione data primo sopralluogo, tramite PEC al rappresentante legale del creditore procedente e tramite raccomandata A/R ai debitori;
- 14.07.2016: Acquisizione documenti ipocatastali ricostruendo la continuità per un periodo non inferiore ad un ventennio;
- 28.07.2016: Acquisizione visura storica degli immobili attraverso il Sistema Informativo Sister dell'Agenzia del Territorio;
- 29.07.2016: Primo sopralluogo;
- 29.07.2016: Richiesta documentazione tecnica presso Ufficio Protocollo Comune di Bisignano (CS);
- 29.07.2016: Richiesta Certificato di Destinazione Urbanistica presso Ufficio Protocollo Comune di Bisignano (CS);
- 25.08.2016: Ritiro copia atti e Certificato di Destinazione Urbanistica presso l'Ufficio



Tecnico del Comune di Bisignano (CS);

- 29.08.2016: Richiesta all'Agenzia delle Entrate di Cosenza - Direzione Provinciale di Cosenza - Ufficio Territoriale di Cosenza dell'esistenza degli atti privati contratti di locazione;
- 30.08.2016: Ritiro attestazione dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza - Direzione Provinciale di Cosenza - Ufficio Territoriale di Cosenza;
- 02.09.2016: Richiesta di accesso agli atti presso Servizio Tecnico Regionale (Ufficio di Cosenza);
- 05.09.2016: Acquisizione atto di provenienza degli immobili presso lo studio notarile del Dott. Leucio Gissona;
- 05.09.2016: Invio comunicazione data secondo sopralluogo, tramite PEC al rappresentante legale del creditore precedente e tramite raccomandata A/R ai debitori;
- 08.09.2016: Richiesta a mezzo PEC all'Ufficio Anagrafe del Comune di Bisignano (CS) dei certificati storici di residenza;
- 08.09.2016: Richiesta n.2 a mezzo PEC all'Ufficio Tecnico del Comune di Bisignano (CS) per integrazione documenti;
- 12.09.2016: Ritiro certificati storici di residenza presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Bisignano (CS);
- 14.09.2016: Ritiro dell'attestazione, con l'esito delle ricerche effettuate, presso il Servizio Tecnico Regionale;
- 15.09.2016: E' pervenuta a mezzo PEC del Comune di Bisignano (CS) la documentazione richiesta in integrazione;
- 20.09.2016: Secondo sopralluogo;
- 20.09.2016: Richiesta accesso agli atti all'Ufficio Tributi presso Ufficio Protocollo Comune di Bisignano (CS);
- 22.09.2016: Acquisizione visure degli immobili confinanti attraverso il Sistema Informativo Sister dell'Agenzia del Territorio;
- 27.09.2016: Richiesta n.3 a mezzo PEC all'Ufficio Tecnico del Comune di Bisignano (CS);
- 07.10.2016: Ritiro risposta n. 3 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bisignano (CS);
- 10.10.2016: E' pervenuta a mezzo MAIL dal Settore Primo - Ufficio Tributi del Comune di Bisignano (CS) la risposta sulla posizione relativa ai tributi locali;
- 11.10.2016: Restituite al mittente le lettere raccomandate del 05.09.2016 per "compiuta giacenza";



- 11.10.2016: Indagini internet al sito www.agenziaterritorio.it;
- 21.10.2016: Indagini internet al sito www.immobiliare.it.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Per avviare le operazioni di consulenza in data 06.07.2016 la sottoscritta ritirava copia del fascicolo presso la cancelleria del Tribunale ed effettuava l'esame degli stessi. Successivamente iniziava le operazioni peritali acquisendo la documentazione catastale on-line attraverso il Sistema Informativo Sister dell'Agazia del Territorio.

In data 14 Luglio 2016 a seguito di opportuna istanza presentata all'Agazia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza la sottoscritta, al fine di ricostruire la continuità per un periodo non inferiore ad un ventennio dei passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati, acquisiva le visure ipotecarie per immobile di cui si allegano gli elenchi sintetici delle formalità (Cfr. All.3).

In data 14.07.2016 la sottoscritta CTU con raccomandata A.R. ed ove possibile a mezzo PEC comunicava alle Parti l'inizio delle operazioni di sopralluogo fissate per il giorno 29.07.2016 alle ore 9:00 presso gli immobili pignorati in Bisignano (CS) alla via dei Gelsi n. 36 (Cfr. All.2).

La sottoscritta durante il sopralluogo del 29 Luglio 2016 alla presenza del Sig. esecutato, che ha predisposto quanto necessario per garantire l'accesso all'immobile oggetto di stima (Bene 1), ha ispezionato e verificato la consistenza dell'immobile *de quo*, unitamente agli impianti installati. Dopo aver preso visione delle caratteristiche tecniche, delle rifiniture e dello stato di conservazione e manutenzione, ha provveduto ad eseguire i necessari rilievi metrici e dettagliate ritrazioni fotografiche (Cfr. All. 27-28).

Successivamente la sottoscritta, ha preso visione dell'appezzamento di terreno (Bene 2) ed ha proceduto ad eseguire le necessarie e dettagliate ritrazioni fotografiche dello stesso.

Per esaminare le pratiche edilizie ed avere un quadro esauriente sul fabbricato oggetto di accertamento e stima, la sottoscritta ha richiesto al Comune di Bisignano la seguente documentazione (Cfr. All. 8):

1. Copia conforme di permesso a costruire o eventuale concessione edilizia rilasciata relative al fabbricato di interesse;
2. Domande di sanatoria legge 47/85 – 724/94;
3. Eventuali ulteriori pratiche edilizie;
4. Certificati di agibilità/abitabilità;
5. Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

E' stato richiesto, inoltre, il Certificato di Destinazione Urbanistica del terreno oggetto di



pignoramento.

In data 25 Agosto 2016 la sottoscritta si è recata presso il Comune di Bisignano ed ha ritirato copia della documentazione in possesso ed il Certificato di Destinazione Urbanistica per la particella richiesta (Cfr. All. 10).

Al fine di verificare l'esistenza di atti privati contratti di locazione registrati presso l'ufficio del registro, la sottoscritta in data 29 Agosto 2016 ha inoltrato richiesta all'Agenzia delle Entrate di Cosenza - Direzione Provinciale di Cosenza - Ufficio Territoriale di Cosenza, ritirando la relativa attestazione in data 30 Agosto 2016 (Cfr. All. 11,12).

In virtù del contenuto dell'All.10, in data 02 Settembre 2016 si è recata presso il Servizio Tecnico Regionale (Ufficio di Cosenza) dove ha effettuato richiesta di accesso agli atti (Cfr. All. 13).

Per poter acquisire l'atto di provenienza dei beni, la sottoscritta in data 02 Settembre 2016 presso lo studio notarile del Dott. Leucio Gissona ha inoltrato richiesta per l'acquisizione dell'atto del Dott. Leucio Gissona, notaio in Rende, in data 23.06.2004 n. 276111 di repertorio, registrato presso l'Ufficio del Registro di Cosenza in data 24.06.2004 al n. 3652 e trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza in data 25.06.2004 ai n.ri 17400/13003 (Cfr. All. 14); il quale è stato ritirato il 05 Settembre 2016.

Il data 05 Settembre 2016 la sottoscritta, con raccomandata A.R. ed ove possibile a mezzo PEC, ha comunicato alle parte interessate il secondo sopralluogo, fissato per il 20 Settembre 2016 alle ore 9:00 presso gli immobili oggetto di pignoramento siti alla via dei Gelsi n. 36 - Bisignano (CS) (Cfr. All. 15). In data 08 Settembre 2016 ha richiesto a mezzo PEC all'Ufficio Anagrafe del Comune di Bisignano i certificati storici di residenza dei signori _____ e _____

(Cfr. All. 16) ed ha inoltrato all'Ufficio Tecnico una richiesta di integrazione alla documentazione fornita (Cfr. All. 17).

In data 12 Settembre 2016 la sottoscritta si è recata presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Bisignano per ritirare i certificati storici di residenza (Cfr. All. 18).

In data 14 Settembre 2016 il Servizio Tecnico Regionale ha rilasciato l'attestazione con l'esito delle ricerche effettuate (Cfr. All. 19) ed in data 15 Settembre 2016 l'Ufficio Tecnico del Comune di Bisignano ha inviato a mezzo PEC i documenti relativi all'integrazione richiesta (Cfr. All. 20).

Il sopralluogo del 20 Settembre 2016 è andato deserto, è stato comunque effettuato un rilievo fotografico limitatamente all'area esterna (Cfr. All. 21).

Allo scopo di rispondere con esattezza ai quesiti posti dal G. E., in data 20 Settembre 2016 è stata presentata una richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tributi (Cfr. All. 22), in data 22 Settembre 2016 sono state acquisite attraverso il Sistema Informativo Sister dell'Agenzia del Territorio le visure degli immobili confinanti (Cfr. All. 23) ed in data 27 Settembre 2016 è stata inoltrata a



mezzo PEC una nuova richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Bisignano (Cfr. All. 24).

In data 07 Ottobre 2016 la sottoscritta ha ritirato presso il Comune di Bisignano l'attestazione di inesistenza di vincoli sugli immobili oggetto di esecuzione immobiliare (Cfr. All. 25) e in data

10 Ottobre 2016 l'Ufficio Tributi del Comune ha invitato a mezzo MAIL la documentazione attestante la posizione relativa ai tributi locali riferiti al fabbricato di interesse (Cfr. All. 26).

In data 11 Ottobre 2016 sono tornate indietro per "compiuta giacenza" le lettere raccomandate inviate ai debitori in data 05 Settembre 2016 (Cfr. All. 29).

Dopo aver esaminato gli atti di causa ed avendo ricercato, accertato, ed acquisito ogni necessario dato amministrativo-tecnico-economico per il conseguente giudizio di stima, avendo effettuato necessario accesso presso gli immobili pignorati, la sottoscritta CTU presenta la propria

RELAZIONE PERITALE

in relazione ai singoli 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 ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato [in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri 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). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi tutti i beni pignorati restituisca il consulente gli atti al G. e. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondenti ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa;

Risposta al quesito 1

La Sottoscritta CTU ha verificato la completezza della documentazione in atti la quale comprende il certificato notarile attestante le risultanze dei registri catastali e dei registri immobiliari nel



ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento a firma del Notaio Anna Calvelli redatto in data 17.02.2015.

Da tale documentazione si evince che i beni oggetto del pignoramento ovvero l'unità immobiliare sita in c.da Forestella nel Comune di Bisignano (CS) riportata nel Catasto Fabbricati dello stesso Comune al Foglio 72 particella 188 e l'appezzamento di terreno riportato nel Catasto Terreni dello stesso Comune al Foglio 72 particella 187 risultano dei coniugi _____ e _____ in regime di comunione legale dei beni, di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ (un mezzo) ciascuno.

La documentazione in atti è quindi idonea.

Quesito 2)

predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale);

Risposta al quesito 2

Per come contenuto nella documentazione in atti, ovvero certificato notarile, sugli immobili oggetto di pignoramento gravano le formalità di seguito elencate:

✓ Ipoteche

Ipoteca volontaria di euro 260.000,00 iscritta a Cosenza in data 25.06.2004 ai nn. 2506 R.P. e 17403 R.G., a favore della Banca di Credito Cooperativo di San Vincenzo La costa Soc. Coop. A.R.L. concessa a garanzia di un mutuo di euro 130.000,00 con atto a rogito Notaio Leucio Gisonna del 23.06.2004 Rep. n. 276112 e contro _____ e _____ per la quota di $\frac{1}{2}$ (mezzo) ciascuno di proprietà.

✓ Pignoramenti

Pignoramento oggetto della presente relazione peritale, nota di trascrizione ai nn. 1816 R.P. e 2130 R.G. presentazione n. 5 del 28/01/2015 a favore della Banca per lo Sviluppo della Cooperazione di Crediti SPA contro _____ nato a _____ e _____ nata a _____ per la quota ed i diritti pari ad $\frac{1}{2}$ (un mezzo) ciascuno di proprietà.



Quesito 3)

acquisisca, ove non depositate, 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;

Risposta al quesito 3

Bene 1:

La sottoscritta CTU per l'identificazione del bene oggetto di pignoramento ha proceduto in data 11.07.2016 all'acquisizione della planimetria catastale ed all'elaborato planimetrico (Cfr. All. 5).

Bene 2:

La scrivente CTU ha provveduto in data 11.07.2016 all'acquisizione dell'estratto di mappa (Cfr. All.4); inoltre, in data 29.07.2016, ha richiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di Bisignano il Certificato di Destinazione Urbanistica del terreno che ha ritirato in data 25.08.2016 (Cfr. All. 9,10).

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 sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); 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 comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

Risposta al quesito 4

Prima di procedere con la descrizione degli immobili è necessario fare una premessa sul terreno su cui è stato realizzato il fabbricato. Per la realizzazione sono stati accorpati i seguenti lotti di terreno:



- F. 72 p.lla 57 a di mq 4.810,00
 - F. 72 p.lla 57 b di mq 830,00
 - F. 72 p.lla 58 a di mq 10.170,00
 - F. 63 p.lla 7 b di mq 2.727,00
 - F. 63 p.lla 8 b di mq 4.455,00
- pari complessivamente a 22.992,00 mq.

La realizzazione del fabbricato avveniva sulla sola particella 57; quest'ultima particella veniva soppressa e assumeva una nova numerazione ossia veniva trasformata nell'attuale p.lla 187.

➤ *Indicazione toponomastica dell'immobile pignorato*

Gli immobili di cui all'esecuzione n. 13/2015 sono ubicati nel Comune di Bisignano (CS) in C.da Forestella alla via dei Gelsi, n. 36.

➤ *Dati catastali attuali*

Bene 1:

N.C.E.U.: Foglio 72, Particella 188, P T-1, Cat. A/2, Cl. U, 7 vani;

Bene 2:

N.C.T.: Foglio 72, Particella 187, querceto, cl. 1, 52 are e 33 ca.

➤ *Confini*

Bene 1:

Il fabbricato, con corte di pertinenza esclusiva, confina con strada comunale e per tre lati con terreno della stessa proprietà.

Bene 2:

L'appezzamento di terreno confina con strada comunale e stessa proprietà (lato est) e con i seguenti mappali: 138 e 122 (lato nord), 60 (lato sud); 354 e 332 (lato ovest). (Cfr. All. 4,23).

➤ *Consistenza*

Bene 1:

La p.lla 188 caratterizza il fabbricato di comproprietà dei coniugi e
ed identifica, inoltre, anche la corte di pertinenza del medesimo. Il fabbricato copre un'area di 151,92 mq, la restante parte, pari a circa 255,00 mq, costituisce la corte esterna.

Bene 2:

Il terreno ha un'estensione pari a ha 0 are 52 ca 33.



➤ *Caratteristiche strutturali del bene*

La proprietà, composta dal fabbricato con terreno agricolo, è delimitata:

- ad est, sul fronte strada della corte e del terreno agricolo, da una recinzione costituita da muretti e colonne in muratura e ringhiera in ferro;
- a nord, in corrispondenza del terreno attiguo (p.lla 138) da rete a maglia metallica sorretta da paletti, e da muretto e pannelli in cls dalla corte dell'edificio confinante (p.lla 122);
- a ovest è priva di recinzione;
- a sud è priva di recinzione eccetto la fascia in prossimità della costruzione identificata con la p.lla 426 dove si rilevano una serie di baracche.

Nella parte di recinzione che si affaccia su lato strada si aprono gli ingressi alla proprietà. Gli ingressi, uno pedonale ed uno carrabile automatico, sono chiusi da cancelli metallici.

L'ingresso carrabile conduce mediante una rampa in cls al terreno e al piazzale antistante gli accessi del piano terra dell'immobile.

Bene 1:

Il fabbricato, di tipo civile, si compone di piano terra e piano primo oltre un sottotetto, accessibile per ispezioni attraverso una botola con l'ausilio di una scala retrattile, e corte di pertinenza esclusiva. La porzione di corte che si sviluppa sul prospetto principale della casa è destinata a giardino con viale di ingresso e marciapiede pavimentati in pietra ad opera incerta.

Il piano terra è costituito da tavernetta, deposito attrezzi, cantina, bagno e stanza multifunzione, il piano primo da cucina, pranzo – soggiorno, tre vani, bagno, e corridoio disimpegno.

Di seguito sono riportate le singole superfici dei vani sopradescritti:

Destinazione d'uso Stato di Fatto	Superficie Netta Calpestabile [mq]
Piano Terra	
Tavernetta	49,86
Cantina	18,92
Deposito Attrezzi	25,90
Bagno	9,90
Stanza multifunzione	8,66
Piano Primo	
Cucina	24,88



Pranzo - Soggiorno	22,27
Letto 1	10,76
Letto 2	18,80
Letto 3	19,77
Bagno	5,97
Corridoio disimpegno	18,89

La superficie netta calpestabile dell'unità immobiliare è pari a 116,54 mq al piano terra e 104,68 mq al piano primo.

La superficie lorda commerciale del fabbricato ammonta a 260,00 mq con un' altezza interna dei locali di ml. 2,50 al piano terra e ml. 2,90 al piano primo.

La costruzione presenta struttura portante in muratura e mostra all'esterno un buono stato di manutenzione e conservazione in tutte le rifiniture; il rivestimento è costituito da intonaco ed idropittura nella tonalità del rosa con una bordatura di colore bianco intorno gli infissi; inoltre ha una zoccolatura lungo il perimetro del prospetto lato strada e canna fumaria rivestite in pietra.

Gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera di recente installazione rispetto alla data di costruzione del fabbricato, al piano terra hanno grata esterna in ferro e al piano primo persiana alla romana; le porte interne sono in legno.

La copertura è a tetto con struttura portante in legno e manto di copertura in laterizio; il tetto è semplicemente appoggiato su una muratura non portante, difatti non è stato realizzato, come previsto in progetto, il cordolo in c.a. sulle murature in corrispondenza del tetto; parte del tetto è puntellato anche se non sono presenti gravi segni di dissesto; la raccolta delle acque meteoriche è attuata mediante canali di gronda e discendenti in lamiera preverniciata colore testa di moro (Cfr. All.28).

I solai di piano sono stati realizzati con travetti prefabbricati tipo bausta e blocchi in laterizio con sovrastante soletta in calcestruzzo. A servizio del piano primo è presente un balcone di 23,91 mq con pavimentazione incompleta e ringhiera di protezione in ferro battuto.

Al fabbricato si accede attraverso più ingressi esterni:

al piano terra un doppio infisso (esterno in ferro e interno in alluminio e vetro) consente l'accesso alla tavernetta, e una porta in ferro al locale deposito attrezzi; al piano primo, l'accesso alla zona abitabile della casa, è consentito da un portoncino in alluminio con sopra luce in vetro.

Le pareti interne e le tramezzature sono rifinite con intonaco e tinteggiatura di buona qualità, con decori floreali e geometrici in alcuni ambienti del piano primo. La tavernetta ha angolo cottura rivestito in piastrelle di ceramica colore bianco ed alcune pareti rivestite in pietra.



La pavimentazione interna è costituita da piastrelle ceramiche.

I bagni presentano piastrelle e rivestimento in materiale ceramico ed aerazione naturale.

Il piano sottotetto si trova allo stato rustico, mancano sia i pavimenti che gli intonaci; la muratura è costituita da blocchi forati in laterizio; sono visibili, inoltre, fili elettrici che portano l'elettricità al sottotetto (Cfr. All.28).

Il piano terra ed il primo piano sono collegati da una scala a chiocciola tonda con struttura portante in ferro verniciato; la ringhiera della scala è formata da colonnine e corrimano in pvc di colore nero. L'immobile è dotato di impianto elettrico tradizionale sottotraccia, di impianto citofonico e di impianto di videosorveglianza.

L'impianto termico a servizio dell'unità immobiliare è costituito da termocamino alimentato a legna posto nella tavernetta del piano terra, e da unità interne di tipo radiatori ad elementi in alluminio distribuiti nei locali dell'unità immobiliare. Sono presenti, inoltre, al piano primo un camino in cucina e condizionatori tipo split montati nelle camera da letto e all'ingresso.

È presente una riserva idrica, costituita da serbatoi in acciaio, ubicati nel terreno identificato catastalmente al Foglio 72 p.lla 187 (Bene 2).

Bene 2:

Il terreno agricolo circonda su tre lati la corte del fabbricato; è piantumato prevalentemente ad uliveto con la presenza di alberi da frutto e qualche filare di viti lungo il confine lato sud; risulta avere forma regolare, leggera pendenza ed adatto a lavorazioni meccaniche.

Il fondo è dotato di cisterne per l'irrigazione poste in prossimità del fabbricato.

➤ *Caratteristiche della zona*

Il fabbricato ed il terreno sono ubicati nella zona agricola a sud del centro del Comune di Bisignano. Nelle immediate vicinanze non si ha la presenza né di attività commerciali né di servizi quali uffici postali. Le attività commerciali più vicine si trovano a circa 2 km di distanza e la zona di maggiore accentramento dei principali servizi è collocata nel centro storico di Bisignano che dista circa 5 Km.



Bene 2 (p.IIa 187)

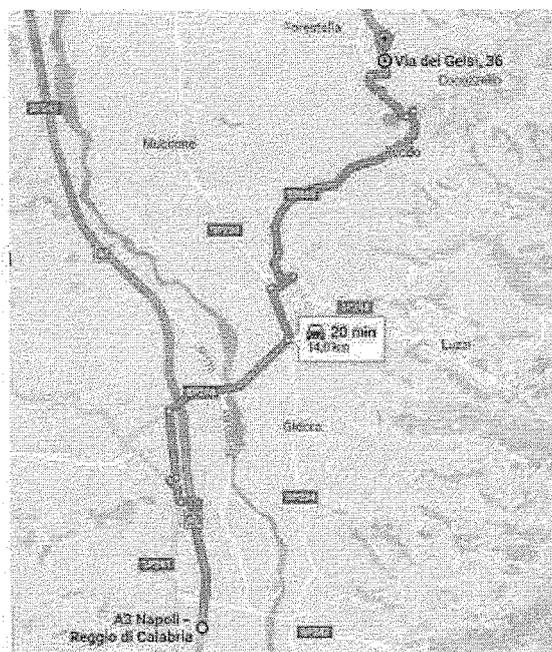
Bene 1 (p.IIa 188)



Foto aerea – Localizzazione degli immobili in C.da Forestella del Comune di Bisignano (CS)

➤ *Principali via di comunicazione*

Gli immobili pignorati, siti in via dei Gelsi n. 36 del Comune di Bisignano, sono raggiungibili dallo svincolo Montalto Uffugo - Rose dell'Autostrada SA-RC percorrendo Corso Italia/ Strada Statale 19 delle Calabrie/SP 241 per 400 m, SP 248 per 3,6 Km, SP 234 in direzione di strada statale 660 per 1, 4 Km, SS 660 per 4,5 Km per poi attraversare via Foresta in direzione via Dei Gelsi per 1,7 Km.



Stradario



Quesito 5)

accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati 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;

Risposta al quesito 5

Come si evince dal certificato storico di residenza del Sig. _____ e della Sig.ra _____

(Cfr. All.18) e per come visibile nel rilievo fotografico (Cfr. All. 28) il fabbricato è contraddistinto dal civico n. 36 al contrario di quanto indicato nella documentazione in atti del pignoramento ove è indicato il n. 38.

Inoltre l'appezzamento di terreno, diversamente da quanto riportato nel pignoramento, oltre che con il fabbricato di proprietà dei sig.ri _____ e con la strada comunale, confina con beni di _____ (p.lle 138 e 122), beni di _____ (p.lle 354 e 332) e beni di _____ (p.lla 60) (Cfr. All.23).

I restanti dati contenuti nell'atto di pignoramento risultano conformi alla descrizione attuali del bene e ne hanno consentito l'identificazione.

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;

Risposta al quesito 6

Bene I:

Si rileva una difformità tra la situazione reale e quella riportata nella planimetria catastale depositata nel 1993, poiché dal sopralluogo effettuato risulta una diversa distribuzione interna e apertura/chiusura/spostamento di aperture. Il costo in via sommaria per la correzione delle difformità riscontrate sull'unità immobiliare è 450,00 euro.



Bene 2:

L'appezzamento di terreno è graficamente rappresentato nell'estratto di mappa catastale ed è censito nella banca dati del Catasto terreni come querceto. In sede di sopralluogo è risultato piantumato prevalentemente ad uliveto pertanto è necessario effettuare la variazione culturale presentando al competente Ufficio Provinciale - Territorio dell'Agenzia la dichiarazione di variazione della coltura.

Quesito 7)

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Risposta al quesito 7

Come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica (Cfr. All. 10) il fabbricato ed il terreno ricadono in Zona Agricola E del P.R.G. vigente (approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 759 del 26.10.1995 pubblicato sul B.U.R. del 16.11.1995).

La zona agricola E comprende la parte di territorio comunale destinata all'attività agricola ed alla realizzazione di impianti annessi.

In attesa del nuovo strumento urbanistico PSC, si fa riferimento all'art. 52 "Criteri per l'edificazione in zona agricola" della Legge Regionale n. 19/2002 con la possibilità di edificazione nel rispetto dei seguenti indici:

- indice di fabbricabilità fondiaria: 0,013 Mq/Mq per edilizia residenziale;
- indice di fabbricabilità fondiaria: 0,10 Mq/Mq per edificazione ammesse e finalizzate ad attività produttive esclusivamente di tipo agricolo e zootecnico;
- per tutte le altre tipologie si applica 0,013 Mq/Mq.

In dette zone agricole, oltre alle opere di restauro, di manutenzione ordinaria e straordinaria, sono consentiti lavori di ristrutturazione con parziali ampliamenti dell'abitazione vera e propria, relative a comprovate esigenze igieniche e / o funzionali (Cfr. All. 10 – Stralcio P.R.G.).

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 istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, 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 dell'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.

Risposta al quesito 8

Bene I:

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento non è dotata di certificato di agibilità.

Dalla documentazione rilasciata dal Comune di Bisignano (Cfr. All. 10) risulta che:

- I. in data 29.05.1986 (prot. n. 6778) il Sig. _____, nato a _____ in qualità di proprietario, ha presentato *domanda di sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla legge 28 Febbraio 1985 n. 47 (Mod. 47/85-R)* tendente ad ottenere una concessione edilizia in sanatoria per lavori consistenti in "costruzione magazzino deposito attrezzi agricoli a piano terra in muratura"; l'ammontare dell'oblazione pari a Lire 590.200,00 oltre il 4% di interessi di mora, per un totale di Lire 614.000,00 sono state corrisposte in unica soluzione;
- II. In data 31.05.1990 (prot. n. 1866) è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria, ai sensi dell'art. 31 della legge n. 47/85, dell'opera consistente nella "costruzione magazzino deposito attrezzi agricoli a piano terra in muratura";
- III. In data 02.07.1990 (prot. n. 1867) è stata rilasciata concessione edilizia per eseguire i lavori di "costruzione di un piano in sopraelevazione ad un altro fabbricato a piano terra esistente, e muro di sostegno";
- IV. Non risulta agli atti nessuna pratica edilizia relativa ai lavori di ristrutturazione eseguiti negli anni successivi.

Non è stato altresì ritrovata alcuna documentazione presso gli archivi del Servizio Tecnico Regionale (Cfr. All. 19); per quanto concerne il progetto, dai registri risulta un'istanza a nome del



Sig. _____ acquisita agli atti al prot. n. 9188 con data di entrata del 21.05.1990 e data di partenza del 04.06.1990, con esito positivo (N.O.).

Lo stato attuale dei luoghi presenta delle difformità rispetto gli elaborati progettuali reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bisignano. Come da rilievo metrico effettuato e dalle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico comunale è emerso che, rispetto l'ultima concessione edilizia rilasciata, sono stati eseguiti lavori di ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso degli spazi interni non autorizzati. Di fatto l'immobile è difforme alla concessione edilizia del 02.07.1990 prot. n. 1867.

Allo stato attuale, gli ambienti del piano terra inizialmente destinati a lavatoio e legnaia sono adibiti a tavernetta, mentre nella zona destinata ad autoclave sono stati realizzati bagno e stanza multifunzione; al piano primo nel vano ad uso ripostiglio è stata ricavata una camera da letto.

I lavori di ristrutturazione non autorizzati consistono in:

- creazione di apertura su intercapedine nel locale cantina;
- chiusura, con muratura non portante, di due vani apertura sulle pareti della cantina;
- esecuzione di nuovo vano apertura e chiusura, con muratura non portante, di vano apertura esistente nel locale deposito attrezzi;
- allargamento degli ingressi dell'immobile, variazione al piano sottotetto della posizione della finestra sul prospetto A e C e chiusura delle due finestre previste sul prospetto B, con conseguente cambiamento dei prospetti;
- realizzazione del tramezzo tra stanza multifunzione e vano scala;
- modifica del tramezzo tra cucina ed ingresso al piano primo;

In riferimento alle difformità riscontrate, l'art. 36 del "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia" - DPR 6 Giugno 2001 n. 380 precisa che "il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda".

Inoltre, l'art. 57 *Disciplina del mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili* della Legge Urbanistica Regionale n. 19/2002 - "Norme per la tutela, governo ed uso del territorio - Legge Urbanistica della Calabria" prescrive che "il mutamento di destinazione d'uso, anche se attuato senza la realizzazione di opere edilizie, comporta l'obbligo di corrispondere al Comune il contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del DPR 380/2001, per la quota-parte commisurata agli oneri di urbanizzazione ed in misura rapportata alla differenza tra quanto dovuto per la nuova destinazione rispetto a quella già in atto, allorché la nuova destinazione sia idonea a determinare un aumento



quantitativo e/o qualitativo del carico urbanistico della zona, inteso come rapporto tra insediamenti e servizi”.

Alla luce di quanto narrato, si ritiene che l'abuso risulta sanabile ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, previo parere sanitario favorevole, ed il rilascio del permesso a costruire in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia e degli oneri urbanizzazione riferiti alla porzione di fabbricato oggetto di cambio di destinazione d'uso. Il costo complessivo dell'eventuale sanatoria, comprese spese tecniche, contributo di costruzione e oneri di urbanizzazione, aggiornamento della planimetria catastale e spese catastali, potrebbe essere sommariamente quantizzato in € 10.000,00. In assenza della richiesta del permesso in sanatoria rimane l'ipotesi di ripristino dello stato dei luoghi, ossia la demolizione dell'abuso stesso mediante la rimozione dei servizi igienici e dell'impianto di riscaldamento di bagno e tavernetta, il cui costo totale dell'intervento può essere quantificato in complessivi € 1.000,00; mentre per i lavori di ristrutturazione, poiché prevedono anche apertura e/o chiusura di vani su muratura portante ed essendo interventi su parti strutturali, è possibile presentare una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) in Sanatoria, previa verifica strutturale e nel rispetto delle norme vigenti (deposito all' ex Genio civile degli elaborati e calcoli strutturale). Il costo per il conseguimento del suddetto titolo abilitativo in sanatoria, incluse spese tecniche e sanzione, ammonta a € 6.500,00.

Infine per ottenere il rilascio del certificato di agibilità, è necessario presentare al Settore Urbanistica del Comune di Bisignano la relativa istanza in bollo, corredata dalla copia dell'aggiornamento planimetria catastale, dalla certificazione di conformità degli impianti e dal deposito del “certificato di collaudo statico” che dimostri l'adeguatezza della struttura alle norme più recenti, cioè a quelle in vigore al momento della presentazione della domanda.

Quesito 9)

dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Risposta al quesito 9

I beni pignorati sono vendibili in unico lotto.

La sottoscritta C.T.U ha valutato anche la possibilità che i beni pignorati possano essere venduti in



due lotti separati così distribuiti:

- 1) primo lotto costituito da fabbricato con corte di pertinenza esclusiva che include la rampa di accesso esistente, il piazzale antistante gli accessi del piano terra ed una fascia di terreno pari a mt. 5, 00 a nord del fabbricato;
- 2) secondo lotto composto dal restante terreno.

Per la formazione dei due lotti separati è necessario procedere alla identificazione di nuovi confini ed alla redazione del frazionamento creando due accessi indipendenti. Si procederà a tali adempimenti se il sig. Giudice dell'esecuzione lo riterrà opportuno e **nella presente relazione di stima, la vendita verrà considerata in un unico lotto.**

Quesito 10)

dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, 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; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art 577 cod. proc. civ. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;

Risposta al quesito 10

I beni non sono pignorati pro quota.

I beni pignorati sono di piena proprietà ripartiti per quote pari a $\frac{1}{2}$ (un mezzo) ciascuno ai coniugi in regime di comunione dei beni.

Per la stima si rimanda al quesito 14.

Quesito 11)

accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha 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 apponibili 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 difetto di titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene;

Risposta al quesito 11

Il giorno 29.07.2016 la scrivente CTU, all'atto del sopralluogo, ha potuto accertare che l'immobile è occupato (Cfr. All. 7). Al suo interno risiede il nucleo familiare del Sig. _____ e della _____ (Cfr. All. 18) in quanto titolari del diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ (un mezzo) ciascuno.

Come attestato dall'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Cosenza – Ufficio Territoriale di Cosenza, nel Sistema Informativo dell'Anagrafe Tributaria, in riferimento ai Sig.ri _____, non risulta registrato alcun contratto di locazione o simile (Cfr. All. 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;

Risposta al quesito 12

Il Sig. _____ è coniugato con la Sig.ra _____ con la quale, insieme al proprio nucleo familiare, risiede nell'immobile (Cfr. All. 18).

Quesito 13)

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

Risposta al quesito 13

Per i beni pignorati sono inesistenti vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.



Non esistono, inoltre, vincoli o oneri di natura condominiale e non sono in essere diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici.

Quesito 13bis)

indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o 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;

Risposta al quesito 13 bis

Bene 1:

Per l'immobile di che trattasi il Sig. _____ risulta inserito tra i contribuenti Tari e fra gli utenti del servizio idrico del Comune di Bisignano (Cfr. All. 26).

Per quanto riguarda la tassa sui rifiuti risulta tassato per una superficie di mq 82,00 utilizzati come "abitazione privata" e per una superficie di mq 98,00 utilizzati come "superficie domestiche accessorie".

Gli importi annui bollettati sono:

Tassa rifiuti (Anno 2016)	€ 663,12 (per abitazione privata)	€ 28,15 (per superficie domestiche accessorie)
Utenza idrica (Anno 2014)	€ 66,09	

L'Ufficio Tributi non è riuscito a fornire informazioni relative agli eventuali pagamenti effettuati e/o eventuali debiti residui essendosi, nel corso degli anni, alternate più società per la riscossione. Trattandosi di casa singola unifamiliare non ci sono spese condominiali pendenti.

Bene 2:

Il costo di gestione dell'uliveto, secondo il piano di Settore Olivicolo – oleario, si attesta sui 1.021,10 €/ha. Le fasi colturali comprese sono: potatura, diserbo ed altre lavorazioni del terreno, concimazione, trattamenti antiparassitari, irrigazione, raccolta, trasporto e trasformazione delle olive, energia. Considerando esclusivamente manodopera familiare, il cui costo risulta mediamente



pari a 414,00 euro ad ettaro, si ha:

Costo di gestione dell'uliveto: $1.435,10 \text{ €} / 10.000 \text{ mq} * 5.233 \text{ mq} = 751,00 \text{ €}$

Quesito 14)

determini il valore dell'immobile con espresso 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 sui valori catastali 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;

Risposta al quesito 14

Bene 1:

Per criterio di stima si intende il modello di valutazione, vale a dire lo schema logico che si deve seguire per lo svolgimento della stima.

Per quanto riguarda il metodo di stima, è da escludersi che possa applicarsi il metodo analitico per i fabbricati, poiché la situazione del mercato è tale che attualmente non esiste rispondenza ordinaria tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente; sussiste, in altri termini, incertezza sul reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato, anch'esso difficilmente individuabile. Per la valutazione si è ritenuto opportuno utilizzare il metodo sintetico comparativo, mediante la comparazione parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili.

Per quanto riguarda le fonti di informazione usate per la stima, sono state consultate agenzie immobiliari e tecnici che operano in campo immobiliare nel comprensorio di Bisignano, inoltre sono state fatte ricerche su internet relativamente a beni simili.



La scelta del valore unitario adottato tiene conto delle indagini di mercato svolte prendendo in esame immobili simili e considera soprattutto tutte le condizioni, intrinseche ed estrinseche, di natura economica e tecnica dello stesso immobile. Al fine di individuare il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare, sono stati considerati i seguenti fattori:

- caratteristiche urbanistico – ambientali peculiari della zona in cui è collocato l'immobile;
- epoca di costruzione;
- caratteristiche costruttive e di finitura;
- stato di conservazione e manutenzione esterna;
- esposizione e la panoramicità;
- consistenza;
- presenza di quote immobiliari indivise.

Per il calcolo della superficie commerciale dell'immobile sono state seguite le *“Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare”* pubblicate dall'Agenzia del Territorio.

La superficie commerciale di un immobile della tipologia in esame, deve essere arrotondata al metro quadrato per eccesso o per difetto, e risulta pari alla somma:

- a) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- b) della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:
 - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
 - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.)
 - verande/portici/tettoie.

Per il computo delle superfici:

1. vani principali e accessori diretti:

la superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature esterne. La scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione. I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm; eventuali muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50 % ciascuna e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm 25.

2. pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare:

la superficie dei balconi, delle terrazze e similari si misura fino al loro contorno esterno; la



superficie dei giardini o delle aree a verde, si misura fino al confine della proprietà dell'immobile ovvero se questa è delimitata da un muro di confine o da un manufatto in comunione, fino alla mezzeria dello stesso.

3. pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare:

la misurazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome va computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzeria dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale.

Per il computo delle superfici scoperte e di ornamento e dei locali a servizio, che solitamente vengono omogeneizzate alla superficie dell'unità immobiliare, il criterio di determinazione adottato attribuisce i seguenti coefficienti:

• Superficie scoperta a giardino e similare:

1) 10 % della superficie, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

2) 2 % per superfici eccedenti detto limite.

La percentuale del 2 % è valida solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie dei vani principali e dei vani a servizio diretto di quelli principali (quali bagni, ripostigli, corridoi, ingressi, e simili).

• Balconi, terrazzi e similari:

Il DPR 138/98 stabilisce che la superficie è da computarsi come di seguito:

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali):

1) nella misura del 30 % fino a metri quadrati 25,

2) nella misura del 10 % per la quota eccedente mq 25;

- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali:

1) nella misura del 15 % della superficie fino a metri quadrati 25;

2) nella misura del 5 % per la quota eccedente mq 25.

Per quanto concerne la determinazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome, il criterio contenuto nel D.P.R. 138/98 stabilisce che la stessa venga computata nella misura del:

- 50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i



- vani accessori a servizio diretto di quelli principali;
- 25% della superficie, qualora non comunicanti. Il coefficiente di omogeneizzazione pari al 25% nel caso di edificio di tipo unifamiliare, trova la sua giustificazione quando le cantine ovvero più in generale, i locali deposito e utilizzazioni similari, non presentano generalmente continuità fisica con l'edificio principale.

In virtù del criterio utilizzato la superficie commerciale dell'unità immobiliare risulta pari a 260 mq (i locali del piano terra sono stati conteggiati come pertinenza dell'abitazione principale tenendo in considerazione la destinazione autorizzata dal comune).

Come in precedenza già citato, la struttura è in buono stato di conservazione e manutenzione, la copertura necessita di verifica strutturale.

Alla luce di tutte le sopra esposte considerazioni e da tutti gli accertamenti effettuati è stato determinato il valore unitario a metro quadrato:

Valore unitario a metro quadrato: 550 € / mq

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale totale, si determina il valore base di stima, ossia il valore commerciale dell'immobile:

Valore complessivo del Bene 1: 550 € / mq * 260 mq = 143'000,00 €

Il valore finale del Bene 1 al netto delle correzioni e decurtazioni (abbattimento forfetario pari al 15% del valore) è:

Valore finale del Bene 1: 121'500,00 €

Bene 2:

Per la valutazione del terreno si è ritenuto di poter considerare le indicazioni fornite dal prospetto riguardante i valori agricoli medi relativi alla Provincia di Cosenza, Comune di Bisignano (CS).

I valori agricoli medi in vigore per la Provincia di Cosenza (VAM 2014), in riferimento alla regione agraria n. 13 afferente al Comune di Bisignano è posto pari ad euro 18.184,86, per qualità uliveto, ad ettaro.

Alla luce delle sopra esposte considerazioni, si determina il valore base di stima, ossia il valore commerciale dell'immobile:

Valore base di stima del Bene 2: 18.184,86 € / 10.000 mq * 5.233 mq = 9.516,14 €



Il valore finale del Bene 2 al netto delle correzioni e decurtazioni (abbattimento forfetario pari al 15% del valore) è:

Valore finale del Bene 2: 8.088,72 € arrotondato a 8.100,00 €

Quesito 15)

riportati 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 suo prezzo base.

Risposta al quesito 15

Su disposizione del Giudice dell'esecuzione, il foglio riassuntivo è riportato a parte.

COMMENTI ED EVENTUALI RELAZIONI DEI CONSULENTI TECNICI DI PARTE (CTP)

Durante lo svolgimento della CTU, nessuna delle Parti ha provveduto alla nomina di Consulenti Tecnici di Parte, inoltre non è pervenuta alla sottoscritta CTU Ing. Stefania Di Iacovo alcuna relazione/comunicazione.

CONCLUSIONI

La sottoscritta CTU chiude la presente relazione che si compone di 32 pagine dattiloscritte e n. 29 allegati e provvede all'invio della stessa, completa degli allegati, alle Parti, invitandole a presentargli eventuali note di osservazione entro il quindicesimo giorno antecedente l'udienza fissata dal G.E per l'emissione dell'ordinanza di vendita.

Il CTU rimane a disposizione del Giudice Esecutore per qualsiasi ulteriore chiarimento.

San Fili (CS), 24 Ottobre 2016

In fede

CTU – ING. Stefania DI IACOVO

