

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

SEZIONE I CIVILE- ESECUZIONI IMMOBILIARI

Proc. n. 145/2022 R.G.E.I.

Ad Istanza:

nei confronti di:

Giudice dell'Esecuzione:

Dott.ssa

Custode: dott.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Premesso che in data 05/01/2023, il sottoscritto geom. [REDACTED] libero professionista, con studio tecnico in Cosenza, [REDACTED], veniva nominato dall'ill.mo Giudice Dott.ssa [REDACTED] Consulente Tecnico d'Ufficio, nel Proc. N. 145/2022 R.G.E.I., per la valutazione e la stima dei beni pignorati, che dopo aver accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito, gli venivano formulati 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 quelli mancanti o inidonei (in particolare, controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato – riscontrando, in ipotesi di acquisto per successione ereditaria, la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto - e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). Ove il tecnico ravvisi l'incompletezza della documentazione ipocatastale in atti: a) se l'incompletezza constatata riguardi **tutti** i beni pignorati, l'esperto informerà immediatamente il giudice dell'esecuzione, interrompendo ogni attività fino a nuova disposizione di quest'ultimo; b) se l'incompletezza constatata riguardi **solo alcuni** dei beni pignorati, l'esperto ne informerà comunque immediatamente il giudice dell'esecuzione, ma procederà frattanto alla redazione della perizia con riferimento ai residui beni per cui la documentazione sia valida e completa (dando atto in perizia della trasmissione degli atti al giudice con riferimento ai beni non stimati, per cui sia stata ravvisata l'incompletezza della documentazione ipocatastale);

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

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; acquisisca e depositi, in ogni caso, aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;

4) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) 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 dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. I costi di sanatoria dovranno essere computati – previa detrazione – nella determinazione del prezzo di vendita. Ove l'esperto ravvisi la non sanabilità/condonabilità degli immobili pignorati (o di taluni di essi): a) specificherà se l'insanabilità riguarda l'intero immobile ovvero parti di esso; b) in caso di abusività parziale indicherà i costi per la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi, detraendoli dal prezzo di stima;

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

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

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

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

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

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

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).

PREMESSA

Prima di procedere al sopralluogo degli immobili oggetto del contenzioso, il sottoscritto C.T.U. ha preso visione degli atti riguardanti il pignoramento.

Successivamente, presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza ha proceduto ad eseguire le mappe censuarie, le visure e le planimetrie catastali dei suddetti beni - (**Alleg. N. 01**).

Il giorno 24 del mese di gennaio dell'anno 2023, alle ore 10,30 previo avviso comunicato al sottoscritto a mezzo PEC, da parte del custode giudiziario dott. [REDACTED], sono iniziate le operazioni peritali, presso l'immobile oggetto del contenzioso, sito nel Comune di Lattarico (CS), Via Bernardino Telesio N. 12, "ex Via Taverna Nova e poi Gioacchino da Fiore snc" - (**Alleg. N. 02**).

Alle operazioni peritali erano presenti oltre al sottoscritto C.T.U., la madre del debitore [REDACTED] il custode giudiziario.

In tale circostanza, alla presenza continua dei presenti, procedevo alla ricognizione dei luoghi, provvedendo sulla scorta degli elaborati precedentemente acquisiti al rilievo metrico delle unità immobiliari - (**Alleg. N. 03**).

Eseguivo, altresì foto rappresentative sia della configurazione interna dei vani che di quella esterna del fabbricato - (**Alleg. N. 04**).

Ciò premesso

Il C.T.U. esaminato gli atti e i documenti di causa e i rilievi eseguiti, presenta la propria Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio.

Risposta al Quesito n° 01

Prima di ogni altra attività peritale il sottoscritto C.T.U. ha proceduto al controllo della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c. (visure catastali, certificati delle iscrizioni e delle trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, nonché del certificato notarile redatto dalla dott.ssa [REDACTED], Notaio in Napoli, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), valutandone la loro completezza e la loro idoneità - (**Alleg. N. 05**).

E' stato inoltre acquisito Il certificato storico di residenza dell'esecutato e il certificato storico di residenza della madre, convivente con il debitore - (**Alleg. N. 06**).

Dai suddetti certificati si evince che entrambi sono residenti nel Comune di Lattarico, in Via Bernardino Telesio N. 12.

I beni oggetto del contezioso, sono pervenuti all'esecutato per la quota di 1/1 in virtù dell'Atto di Donazione del 28//10/2009, per Notaio [REDACTED], registrato a Cosenza in data 05/11/2009 al n. 13059, serie 15 - numero di rep. 70316/27431 - (**Alleg. N. 07**).

Risposta al Quesito n° 02

Sulla base dei documenti in atti, in particolare, dalla certificazione notarile, emerge che nell'ultimo ventennio il suddetto immobile è stato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

1°) Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo, a rogito del notaio Stefania Lanzillotti con sede in Cosenza, del 17/04/2014, rep. 80718/34192, iscritta presso la Conservatoria di Cosenza il 22/04/2014, ai nn. 10432/666 per la somma di € 134.000,00 a garanzia di un mutuo di € 67.000,00, per la durata di 20 anni.

A favore: della Banca Nazionale del Lavoro SPA con sede in Roma, gravante sull'immobile riportato in catasto fabbricati al foglio 37, particella n. 68 sub/10, categoria A/3, consistenza 8,5 vani - Via Taverna Nova.

Contro: [REDACTED]

2°) Verbale di pignoramento trascritto presso la Conservatoria di Cosenza il 07/11/2022 ai nn. 32921/27172 emesso dal Tribunale di Cosenza e notificato il 13/10/2022.

A favore di: [REDACTED] con sede in Conegliano (TV).

Contro: [REDACTED] per la quota di proprietà 1/1, gravante sugli immobili censiti al N.C.E.U. al foglio 37, particelle:
n. 68 sub/10, categoria A/3, consistenza 8,5 vani – Via Taverna Nova, Piano T
n. 68 sub/9, categoria C/2, consistenza 45 mq, piano S1, il tutto per il diritto di proprietà per la quota 1/1.

Risposta al Quesito n° 03)

Per la corretta identificazione dei beni sono state acquisite presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Cosenza le mappe censuarie, le planimetrie catastali le visure storiche catastali, nonché le visure ipotecarie, riferite al ventennio antecedente alla data di conferimento dell'incarico, valutandone la loro completezza e la loro idoneità.

E' stato acquisito altresì il certificato di destinazione urbanistica, in quanto l'immobile è stato costruito su terreno agricolo – (Alleg. N. 08).

Risposta al Quesito n° 04)

L'immobile oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Lattarico (CS), Via Bernardino Telesio n.12, "ex Via: Taverna Nova snc e poi Gioacchino da Fiore snc".

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili in oggetto è stato edificato su un piccolo appezzamento di terreno agricolo identificato in catasto al foglio n. 37, particella n. 68 di metri quadri 600.

Il suddetto immobile adibito a civile abitazione è composto da un piano seminterrato, da un piano terra, da un primo piano e corte di pertinenza esclusiva.

L'ingresso principale del fabbricato è disposto sul fronte Est, a cui si accede dalla strada provinciale ex SS 19 attraversando la corte di pertinenza che si sviluppa sui quattro lati del fabbricato.

La corte intorno al fabbricato risulta in parte pavimentata con massetto in calcestruzzo cementizio e delimitata da muretti in c.a. e in parte risulta adibita ad orto e colture arboree.

L'immobile confina con Strada Provinciale ex SS 19, con proprietà [REDACTED], con proprietà [REDACTED] salvo altri.

Descrizione dei piani

Piano seminterrato:

• Il piano seminterrato è composto da un magazzino, con altezza variabile da metri 2,25 a metri 1,80. Alcuni vani si presentano allo stato rustico. La superficie calpestabile risulta di mq 135, mentre la superficie lorda risulta di mq 171,00.

Piano terra:

• Il piano terra confina con strada provinciale ex SS 19, presenta due accessi, il primo confina con la suddetta Strada, il secondo è ubicato sul lato Sud del fabbricato.

La distribuzione interna dei vani si sviluppa attraverso un piccolo ingresso che funge da disimpegno, da cui si accede ai vari ambienti, che risultano così suddivisi:

- Ingresso con superficie calpestabile di mq 3,00;
- Una Cucina, con superficie calpestabile di mq 27,00;
- Un ampio soggiorno con superficie calpestabile di mq 44,00;
- Un bagno, con superficie calpestabile di mq 7,00;
- Due camere da letto con superficie calpestabile rispettivamente di mq 17,00 e mq 16,00;
- Una terza camera con superficie calpestabile di mq 18,00;
- Un disimpegno collegato con il vano scala, con superficie di mq 12,00;
- Una scala interna in c.a. rivestita in marmo che porta al piano superiore (piano primo).
- Due balconi che si affacciano su due lati del fabbricato, con superficie calpestabile rispettivamente di mq 4,00 e mq 11,00.

L'altezza interna risulta di mt 2,70, la superficie calpestabile risulta di mq 147,00 e la superficie lorda risulta di mq 180,00.

Primo piano:

• il primo piano è collegato con il piano terra mediante una scala interna, da cui si accede ai vari ambienti, così distribuiti:

- Due soffitte, con superficie calpestabile rispettivamente di mq 16,00 e mq 17,00
- Un locale stenditoio con superficie calpestabile di mq 17,00
- Un bagno con antibagno con superficie calpestabile di mq 14,00.
- Una soffitta impraticabile con altezza interna compresa tra mt 1,60 e mt 0,95 e superficie interna di mq 25,00.
- Un balcone con superficie calpestabile di mq 6,00.

L'altezza interna risulta variabile da metri 3,40 a metri 2,00 per i locali esposti ad Ovest e da metri 2,50 a metri 1,60,00 per i locali esposti ad Est.

La superficie calpestabile risulta di mq 83,00 esclusa la superficie interna della parte di soffitta impraticabile, mentre la superficie lorda risulta di mq 131,00.

Il tutto è riportato in catasto fabbricati del Comune di Lattarico, al foglio n. 37 con:

- particella n. 68 sub/10, Via Gioacchino da Fiore snc, Piano T-1, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 9,5, rendita € 490,63, superficie catastale 224,00 mq, escluse aree scoperte, in ditta: [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di proprietà 1/1.

- particella n. 68 sub/9, rendita € 116,20, categoria C/2, classe U, consistenza 45,00 mq, Via Gioacchino da Fiore snc, Piano S1, superficie totale 64,00 mq in ditta [REDACTED]

- particella n. 68 sub/5, categoria F4, per il diritto di proprietà 1/1, in ditta [REDACTED] Via Gioacchino da Fiore snc, Piano S1.

La struttura portante del fabbricato risulta parte in cemento armato e parte in muratura, i solai di piano sono in latero-cemento, ad esclusione del solaio di copertura del primo piano che risulta in legno lamellare.

Le rifiniture interne sono state realizzate impiegando materiali di prima scelta, ossia pavimenti dei vani del piano terra: cucina, soggiorno, camere da letto e bagni con i relativi rivestimenti, in gress porcellanato, stessi materiali e qualità sono stati impiegati per quanto riguarda i locali del primo piano. Gli intonaci interni sono del tipo civile liscio con tinteggiatura a pittura lavabile.

Gli infissi interni sono in legno tamburato, quelli esterni in alluminio con vetro camera e persiane esterne.

L'impianto di riscaldamento dell'abitazione principale e del primo piano è costituito da radiatori in alluminio con alimentazione a metano.

L'impianto elettrico è sottotraccia.

Le facciate esterne si presentano con intonaco civile liscio prive di tinteggiatura.

L'immobile si presenta in ottimo stato di conservazione.

La Zona è parzialmente edificata con una struttura urbanistica costituita prevalentemente da piccoli fabbricati di civile abitazione.

Nelle vicinanze sono presenti le principali infrastrutture: scuole, negozi, bar, farmacie, centri commerciali ecc..

Le principali vie di comunicazioni verso l'esterno sono la strada Provinciale ex SS 19 e la Rete autostradale della Salerno – Reggio Calabria (A2).

Risposta al Quesito n° 05

Lo scrivente CTU ha accertato la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando che, nonostante la parziale difformità dovuta al cambiamento di toponomastica ora Via Bernardino Telesio n. 12, anziché "Via Taverna Nova snc e poi Via Gioacchino da Fiore snc", i dati indicati nel pignoramento, individuano l'immobile pignorato, ad eccezione della consistenza dei vani che nel pignoramento risultano 8,5 anziché 9,5 come risulta nella visura catastale attuale dell'immobile.

Risposta al Quesito n° 06

L'immobile oggetto di pignoramento è regolarmente accatastato, dallo stato dei luoghi si evidenziano due piccole difformità ai locali del primo piano, la prima consiste nella trasformazione del locale lavatoio in un bagno, la seconda consiste nella realizzazione di una piccola apertura comunicante con quella parte di soffitta impraticabile.

Questo potrebbe non costituire un illecito urbanistico a condizione che venga ripristinato lo stato dei luoghi.

Tuttavia volendo aggiornare le planimetrie catastali allo stato di fatto, il costo è di circa € 700,00 più le spese.

Risposta al Quesito n° 07

Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Lattarico è il Programma di Fabbricazione, la Zonizzazione prevista per la Zona nel quale ricadano i beni oggetto di stima è quella di Zona Agricola "Zona E"

In tali zone dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- Indice di fabbricabilità fondiaria 0,013 mq/mq per abitazioni, 0,10 mq/mq per annessi agricoli;
- Altezza massima degli edifici $h = 7,50$ mt esclusi silos, serbatoi e altre costruzioni di servizio;
- Distanza degli edifici dai confini di proprietà non inferiore a ml. 5,00.
- Distanza dalle autostrade ml 60,00;
- Distanza dalle strade statali ml 30,00;
- Distanza dalle strade provinciali e comunali ml 20,00

Risposta al Quesito n° 08

Dal confronto tra la documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Lattarico e lo stato effettivo degli immobili, non sono emerse difformità edilizie in quanto gli abusi edilizi precedentemente commessi sono stati sanati, da come si evince dall'allegato progetto di cui alla Concessione Edilizia n. 10/95 del 17/09/2003 e dal successivo Permesso di Costruire n. 41/2003 del 19/12/2003 - (Alleg. N. 9).

Per l'immobile in oggetto, non risulta rilasciato il Certificato di Agibilità.

Risposta al Quesito n° 09

Per una più vantaggiosa occasione di vendita, è consigliabile che il bene pignorato sia venduto in un unico lotto.

Risposta al Quesito n° 10

L'immobile è pignorato per la quota, 1/1 di proprietà,

Risposta al Quesito n° 11 e n° 12

L'immobile oggetto del pignoramento risulta occupato solo dall'esecutato [REDACTED] insieme alla madre [REDACTED]

Risposta al Quesito n° 13 e 13 bis

Per l'immobile pignorato sono inesistenti vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Non sono in essere diritti demaniali (di superfici o servitù pubbliche) o di usi civici.

Non ci sono spese fisse di gestione o di manutenzione, né tantomeno spese condominiali in quanto l'immobile è autonomo.

Risposta al Quesito n° 14

Il valore commerciale dell'immobile, con riferimento alla natura del diritto pignorato, è stato calcolato con il metodo di stima comparativo, utilizzando allo scopo sia notizie fornite da agenzie immobiliari diffuse sul territorio, per beni con caratteristiche similari, sia pubblicazioni fatte dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, sul sito dell'Agenzia del Territorio, che fornisce per ogni città italiana il valore di mercato da attribuire agli immobili, con riferimento alla loro ubicazione e alla destinazione d'uso prevista, ovvero: residenziale, commerciale e terziaria (**Alleg. N. 10**).

Nel nostro caso la Banca dati delle quotazioni immobiliari per il primo semestre anno 2022, fornisce un valore commerciale di mercato che va da un minimo di € 495,00/mq ad un massimo di € 690,00/mq.

Sulla base di tutte le informazioni assunte circa il valore di immobili posti in vendita in zone analoghe nel Comune di Lattarico con le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene pignorato e tenendo conto anche dello stato di conservazione e della propria indipendenza, ho rilevato che il prezzo unitario di mercato, riferito al mq e praticato per le compravendite di immobili simili, oscilla tra € 600,00 ed € 800,00 al mq.

Mediando i dati acquisiti, è risultato che il valore di mercato più attendibile risulta attestato intorno ad € 700,00/mq.

Calcolo delle superfici commerciali

Il calcolo delle superfici commerciali viene eseguito secondo i criteri riportati dalla norma UNI 10750.

Tali criteri stabiliscono che la superficie commerciale è data dalla somma di:

SUPERFICIE COPERTA, calcolata secondo i seguenti parametri:

- 1) 100% della superficie calpestabile;
- 2) 100% della superficie dei divisori interni (non portanti);
- 3) 50% delle superfici delle pareti portanti e perimetrali, 100% in caso di immobili autonomi;

SUPERFICIE SCOPERTA, calcolata secondo i seguenti parametri:

- a) 25% dei balconi e terrazzi scoperti;
- b) 35% dei balconi e dei terrazzi coperti (per coperti si intende chiuso su tre lati);
- c) 35% dei patii e porticati;
- d) 60% delle verande;
- e) 15% dei giardini di appartamento;
- f) 10% dei giardini di ville e villini;
- g) Dal 25% al 50% delle cantine e soffitte abitabili.

Nel nostro caso le superfici commerciali risultano essere :

• Superficie coperta dell'abitazione principale:	<u>180,00</u> mq
• Superficie scoperta balconi: ragguagliata al 25% =	21,00 mq <u>5,25</u> mq
• Superficie coperta del primo piano abitabile: ragguagliata al 50% =	131,00 mq <u>65,00</u> mq
• Superficie coperta del piano seminterrato (magazzini) : ragguagliata al 45% =	<u>171,00</u> mq <u>77,00</u> mq
• superfici corte di pertinenza: ragguagliata al 15% =	<u>600</u> mq <u>90,00</u> mq
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE	<u>417,25</u> mq

Valore commerciale dell'immobile

417,25 mq x € 700,00 = € 292.075,00

Detrazioni:

Si considera una detrazione del 15% del valore commerciale dell'immobile, per l'assenza di garanzia per vizi occulti

Pertanto abbiamo:

€ 292.075,00 x 15% = € 43.811,00

€ 292,075,00 - € 43.811,00 = € 248.264,00

Arrotondabile ad € 248.000,00

Prezzo base dell'intero bene al netto delle detrazioni:

€ 248.000,00

Che rappresenta il più probabile valore di mercato dell'immobile Pignorato.

In osservanza all'art. 173 bis delle disposizioni di attuazione del Cod. Proc. Civ. il sottoscritto C.T.U. ha proceduto ad inviare copia della presente perizia al creditore procedente, al debitore e al custode giudiziario, a mezzo posta elettronica - (**Alleg. N.11**).

La presente relazione di stima completa di tutti gli allegati e del foglio riassuntivo della descrizione dei lotti, nonché della relazione con i nominativi oscurati dei soggetti coinvolti nella procedura - (**Alleg. N.12**), unitamente alla documentazione attestante l'avvenuta trasmissione al creditore e al debitore, viene trasmessa telematicamente in cancelleria.

Cosenza, lì 05/03/2023

Il CTU
Geom. Giovanni Fabiano