

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA

– SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI –

GIUDICE [REDACTED]

PROCEDURA DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N° 147/2013 R.E.

TRA

RELAZIONE SULLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA

Il sottoscritto ing. [REDACTED]

[REDACTED], in adempimento all'ordinanza del 14 novembre 2014, concernente la nomina di Consulente Tecnico d'Ufficio per la Procedura di Espropriazione in epigrafe, in data 17 febbraio 2015, prestava giuramento di rito davanti all'Ill.mo Giudice per le esecuzioni, [REDACTED].

Nella medesima ordinanza di nomina, l'Ill.mo Giudice, fissava quale data per l'autorizzazione alla vendita, il 15 settembre 2015.

L'immobile interessato dall'anzidetta procedura espropriativa, dalla descrizione riportata nell'Atto di Pignoramento Immobiliare, consiste in una casetta da cielo a terra abitativa costituita da due locali posti al pino terra con soprastante lastrico solare e circostante corte di mq 1.300,00, ubicata nel Comune di Lattarico alla località Regina, Via Pezzullo, confinante con beni di proprietà [REDACTED], [REDACTED], identificata nel N.C.E.U. sul foglio di mappa n. 18, particella 469, Cat. C/2, Classe U, mq 61,00, rendita catastale € 157,52. L'immobile precitato risulta di piena proprietà e per la quota di 1000/1000, del [REDACTED].

Attività peritali:

A seguito di regolare invito (*Cfr. Allegato n. 1*), effettuato a mezzo PEC all'Avvocato difensore del Creditore Procedente e mediante l'invio di lettera raccomandata A/R alla Parte debitrice, il giorno 4 del mese di marzo dell'anno 2015, alle ore 09:30, lo scrivente CTU, assistito dal proprio

collaboratore geom. [REDACTED]

[REDACTED], si recava presso l'immobile pignorato, sito in Via S. Francesco, ex Via Pezzullo, località Regina, frazione del Comune di Lattarico (CS), per dare inizio alle operazioni peritali. Sul posto erano presenti anche il Sig. [REDACTED], proprietario-debitore ed il proprio coniuge, Sig.ra [REDACTED]. Durante la precitata visita e con la presenza continua delle anzidette Parti, lo scrivente, assistito dal proprio coadiutore, ha eseguito i rilievi metrici e fotografici sia esterni che interni dell'immobile in esame, del che, alla fine delle precorse attività è stato stilato apposito verbale letto, confermato e sottoscritto da tutti i presenti (*Cfr. Allegato n. 2*).

In adempimento al conferito mandato, lo scrivente perito, in data 6 marzo u.s., ha acquisito, presso l'Agenzia Entrate Ufficio provinciale di Cosenza – Territorio servizi Catastali, la necessaria documentazione catastale attinente l'immobile in oggetto (*Cfr. Allegato n. 3*); successivamente in data 17 marzo, si è recato presso il Settore Tecnico del Comune di Lattarico (CS), espletando il regolare accesso agli Atti, al fine di reperire la documentazione tecnica concernente i vari titoli edilizi abilitativi che hanno interessato lo stesso edificio (*Cfr. Allegato n. 4*).

Dalla disamina della precitata documentazione, in particolar modo dal confronto delle planimetrie catastali e di quelle di progetto con quanto attualmente consolidato sui luoghi, si è riscontrata una diversa geometria di sagoma del fabbricato in oggetto, a tale scopo il sottoscritto CTU, ha ritenuto opportuno eseguire un'ulteriore visita di sopralluogo dandone preventiva comunicazione alle Parti (*Cfr. Allegato n. 5*), negli stessi modi descritti nella parte che precede. Pertanto in data 06 giugno u.s., alle ore 10:00, presso i luoghi per cui è causa e con la presenza del solo debitore, è stata eseguita l'operazione peritale concernente il rilievo topografico con l'uso di strumentazione con sistema GPS, utile a rappresentare in mappa oltre l'esatta posizione, anche la reale geometria dei contorni del fabbricato in esame (*Cfr. Allegato n. 6*). Alla fine delle attività anzidette, si è redatto verbale letto, confermato e sottoscritto dai presenti (*Cfr. Allegato n. 7*).

Sulla scorta di quanto precede, lo scrivente CTU, prima di proseguire con la descrizione dello stato di fatto dell'immobile in esame, significativamente tiene a specificare quanto segue:

- dalla restituzione grafica sulla mappa catastale, dei dati ricavati dal rilievo topografico (*Cfr. Allegato n. 6*), si evince che in aderenza alla facciata del lato Nord-Ovest del precitato immobile, coincidente con il confine altra ditta, identificato catastalmente con la particella 592, si erge all'interno della precitata particella, un corpo di fabbrica ad un livello fuori terra (*Cfr. Allegato n. 8*), costruito in parte con muratura portante ed in parte con struttura in acciaio, il tutto con soprastante manto di lamiera zincate. Tale manufatto comunica a piano terra con l'unità immobiliare pignorata, tramite una porta interna; mentre l'accesso esterno avviene con portone in legno con affaccio sulla corte di pertinenza dell'immobile esecutato. Per quanto appreso dal Sig. [REDACTED], nonché da quanto ravvisato dalla disamina degli elaborati progettuali, reperiti presso l'Ente locale, detta struttura,

composta da un piccolo locale ripostiglio, da un deposito attrezzi agricoli e da un salone collegato al piano terra dell'u.i.u. in oggetto è stata realizzata dallo stesso debitore, senza alcuna autorizzazione edilizia e peraltro, su terreno di terza proprietà; a tal uopo lo stesso [REDACTED], con particolare riguardo alla edificazione su suolo altrà ditta, fa presente a che scrive, che all'epoca dei fatti era convinto che i propri confini di proprietà comprendessero anche l'area occupata dal precitato manufatto, tale convinzione trova riscontro anche nella planimetria particolareggiata (Cfr. Allegato n. 9), allegata al progetto riguardante l'adeguamento sismico dell'edificio in oggetto a firma del progettista geom. Antonio FUSCO, depositato presso il Comune di Lattarico al fine del conseguente ottenimento del rilascio della pertinente Concessione Edilizia n. 23/98 (Cfr. Allegato n. 4bis). Da tale elaborato grafico, si distingue che la porzione di area, attualmente occupata dall'anzidetto manufatto, sia indicata come di proprietà del debitore, per una larghezza, rispetto al confine reale, compresa tra mt 7,70 e mt 9,30.

Altresì si ravvisa che la pertinente corte, con esclusione dell'area di sedime del fabbricato in oggetto, ha una superficie di mq 490,00 (Cfr. Allegato n. 6), anziché mq 1.300,00 per come riportato sull'atto di pignoramento.

Descrizione dello stato di fatto

L'immobile oggetto di pignoramento consiste in un fabbricato con annessa corte esclusiva, ubicato alla Via P.zza S. Francesco, ex Via Pezzullo, località Regina, frazione del Comune di Lattarico (CS), formato da un piano terra e da un soprastante piano primo mansardato. La struttura portante è in muratura ordinaria in parte in blocchi di cls ed in parte in laterizi semipieni, i solai d'interpiano e di copertura sono del tipo misti in latero-cemento; il manto di copertura è costituito da tegole del tipo a coppo in cls. Al piano terra è presente una veranda esterna con struttura lignea e soprastante manto di tegole dello stesso tipo del tetto del fabbricato. L'area di corte, di mq 490,00 circa, risulta ben delimitata da recinzione in muratura di blocchi in cls con parti di soprastante ringhiera metallica. L'ingresso a tale corte è garantito da un cancello carraio metallico prospiciente la stradina vicinale "Rizzuti" che s'innesta più a valle e per circa mt 20,00 con la principale Via Comunale S. Francesco.

L'immobile suddetto, identificato sul foglio di mappa del Comune di Lattarico (CS) n. 18, particella 469, è così censito nel C.E.U.:

- Sub 2: u.i.u. a piano terra, Cat. C/1 classe 2, consistenza mq 46,00, R.C. € 558,29;
- Sub 3: u.i.u. a piano terra e piano primo, Cat. A/3 classe 3, consistenza vani 4, R.C. € 558,29.

RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL GIUDICE:

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 e 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.

Dalle indagini eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza (Territorio e Conservatoria), nonché dalla disamina del fascicolo di causa, lo scrivente afferma la completezza della documentazione.

Come rappresentato nell'estratto della nota di pignoramento, già richiamata in premessa, l'immobile in esame consiste in una casetta da cielo a terra abitativa costituita da due locali posti al piano terra con soprastante lastrico solare e circostante corte di mq 1.300,00, identificata nel C.E.U. sul foglio di mappa n. 18, particella 469, Cat. C/2, Classe U, mq 61,00, rendita catastale € 157,52, sebbene dall'effettivo stato di fatto, tale stabile risulta essere composto da un piano terra e primo adibito ad abitazione anche se catastalmente porzione di piano terra pari a mq 46,00 (Sub 2) risulta censito alla categoria C/1 (attività commerciale). A tal proposito lo scrivente perito, sulla scorta sia delle reperite indagini cognitive eseguite presso i preposti uffici dell'Agenzia Entrate di Cosenza (documentazione catastale ed ipocatastale) e sia della documentazione presente nel fascicolo di causa, in particolar modo dalla certificazione notarile, riporta di seguito, i vari passaggi di carattere catastale, che hanno interessato il precitato immobile dal ventennio antecedente, alla data di trascrizione del pignoramento, ovvero a tutt'oggi, significando che la stima verrà eseguita sull'intero immobile, ovvero sul fabbricato costituito da due piani fuori terra con annessa area di corte, censito nel C.E.U. sul foglio di mappa n. 18 p.lla 469 Sub 2 e 3:

Situazione all'impianto meccanografico del 01.01.1989:

- C.E.U. Comune di Lattarico (CS), Foglio n. 18 particella 469 - piano terra.

Situazione dell'u.i.u. relativa all'atto del 17.04.1987 (antecedente all'impianto meccanografico):

- C.E.U. Comune di Lattarico (CS), Foglio n. 18 particella 469, Cat. C/2 Cl. U, consistenza mq 30,00 R.C. £ 87. I dati suddetti derivano da classamento automatico del 17.04.1987 n. 645/1987 in atti dal 06.07.1992.

Situazione dell'u.i.u. dal 01.01.1992:

- C.E.U. Comune di Lattarico (CS), Foglio n. 18 particella 469, Cat. C/2 Cl. U, consistenza mq 30,00 R.C. € 77,47. I dati suddetti derivano da classamento cautelativo. Variazione quadro tariffario del 01.01.1992.

Situazione dell'u.i.u. dal 19.10.2006:

- C.E.U. Comune di Lattarico (CS), Foglio n. 18 particella 469, Cat. C/2 Cl. U, consistenza mq 61,00 R.C. € 157,52. I dati suddetti derivano da variazione nel classamento del 19.10.2006 in atti dal 19.10.2006.

Situazione dell'u.i.u. dal 06.11.2007:

- C.E.U. Comune di Lattarico (CS), Foglio n. 18 particella 469, Sub 1 Cat. A/3 Cl. 3, vani 6,5 R.C. € 335,70. I dati suddetti derivano da variazione per Sopraelevazione e Cambio destinazione d'uso da C/2 ad A/3 in atti dal 19.10.2006. Variazione del 06.11.2007 prot. n. CS0508850.

Per meglio specificare, con tale procedura oltre a variare la destinazione d'uso da locale deposito ad abitazione di tipo economico, è stato accatastato il soprastante piano primo.

Situazione dell'u.i.u. dal 25.01.2010 ad oggi:

- u.i.u. Sub 2 Cat. C/1 Cl. 2 mq 46,00 R.C. € 558,29 – piano terra;
- u.i.u. Sub 3 Cat. A/3 Cl. 3 vani 4 R.C. € 206,58 – piano terra-primo.

I dati suddetti derivano da variazione per Divisione e Cambio destinazione d'uso da A/3 a C/1. Variazione del 25.01.2010 prot. n. CS0025370.

Per meglio specificare, con tale procedura, a seguito del cambio della destinazione d'uso di porzione del piano terra, da abitazione di tipo economico a locale commerciale, è stato necessario dividere le due u.i.u. in conseguenza delle rispettive destinazioni.

Per quello che riguarda la provenienza del succitato fabbricato in favore del Sig. [REDACTED], lo scrivente CTU, conferma quanto descritto nel certificato notarile a firma del Notaio [REDACTED], allegato negli atti di causa, dal quale si evince che tale bene è pervenuto all'esecutato con Atto di Donazione a rogito del Notaio [REDACTED] in data 11.02.2000, rep. n. 212446, da parte del genitore Sig. [REDACTED], nat. [REDACTED]

Lo scrivente, altresì, asserisce che il compendio immobiliare in oggetto è di piena ed esclusiva proprietà dell'esecutato e pertanto tale diritto corrisponde a quello oggetto di pignoramento.

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).

Dalla disamina visure ipotecarie, acquisite presso l'Agenzia Entrate Ufficio provinciale di Cosenza – Territorio servizi di Pubblicità Immobiliare, in data 11 Maggio 2015 (Cfr. Allegato n. 10), lo scrivente perito conferma quanto specificato nella certificazione notarile datata 10.07.2013, riepilogando a tal proposito quanto segue:

- a. Trascrizione a favore del 11.02.2000 – Registro Particolare 2250 Registro Generale 2988 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 212446 del 8.02.2000. Atto tra vivi – Donazione accettata;

- b. Iscrizione contro del 20.03.2000 – Registro Particolare 767 Registro Generale 5655, Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 213798 del 17.03.2000 - Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario Immobili siti in Lattarico (CS). Soggetto Debitore;
- c. Iscrizione contro del 30.03.2007 – Registro Particolare 2863 Registro Generale 13236, Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 850/618 del 29.03.2007 - Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario Immobili siti in Lattarico (CS). Soggetto Debitore;
- d. Trascrizione contro del 12.06.2013 – Registro Particolare 10495 Registro Generale 14889, Pubblico Ufficiale Tribunale di Cosenza Repertorio 662 del 16.05.2013 – Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili. Immobili siti in Lattarico (CS).

Inoltre, in adempimento alla richiesta a mezzo di posta elettronica in data 01 luglio u.s., espletata dal sottoscritto presso Equitalia Sud SpA, agenzia di Cosenza, nella persona del funzionario delegato Dr. [REDACTED], riflettente la situazione debitoria dell'esecutato nei confronti dell'anzidetta agenzia, nella successiva data del 17 luglio u.s., sempre a mezzo e-mail, è pervenuto allo scrivente la pertinente risposta, contenente il ricorso per intervento di Equitalia Sud SpA e rispettivi estratti di ruolo allegati. (Cfr. Allegato n. 11)

Dall'accennato ricorso, si evince che Equitalia Sud Spa, è creditrice nei confronti del Sig. [REDACTED], per la somma di € 4 520,18 (diconsi Euroquattromilacinquecentoventivirgoladiciotto).

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'art. 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.*

In data 6 marzo 2015, il sottoscritto CTU a seguito delle indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Cosenza – Territorio, ha acquisito lo stralcio di mappa catastale del foglio n. 18 del Comune di Lattarico (CS), su cui ricade la particella 469 che identifica l'immobile in oggetto (Cfr. Allegato n. 3).

Lo scrivente non ha ritenuto acquisire certificazione urbanistica, in quanto il bene interessato dal pignoramento non è un terreno, bensì è un fabbricato con annessa area di corte esclusiva.

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, pavimentazioni interne ed esterne, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alle urbanizzazioni primarie e secondarie, ai servizi*

offerti dalla zona (centri commerciali, farmacia, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, ed aeroporti) nonché i principali collegamenti verso il centro della città.

A seguito delle due visite di sopralluogo effettuate dallo scrivente perito, assistito dal proprio coadiutore geom. [REDACTED], nelle date del 4 marzo e del 6 giugno u.s. e per come menzionati nella parte che precede, si è avuto accesso all'immobile oggetto di pignoramento, dove è stato possibile espletare i necessari rilievi metrici, fotografici e topografici. A tal uopo, si descrive di seguito ed in maniera molto esauriente, ogni caratteristica tipologica del precitato bene.

a) Indirizzo: l'immobile è ubicato alla Via San Francesco, n. 16, ex Via Pezzullo della località Regina, frazione del Comune di Lattarico (CS).

b) Caratteristiche interne ed esterne e superfici calpestabili: il compendio immobiliare in esame è costituito da un fabbricato residenziale formato da un piano terra e soprastante piano primo mansardato, il tutto ricadente nell'annessa corte esclusiva. Al piano terra, in aderenza al lato Sud-Est dell'ingresso principale, trova posto una veranda con struttura lignea, il tutto con soprastante manto di tegole cementizie del tipo a coppi, mentre in aderenza alla facciata del lato opposto, per come già descritto nella parte che precede, insiste un corpo di fabbrica ad un livello, costituito da n. 2 locali deposito con accessi esterni ed un'ampia sala collegata tramite porta interna all'unità immobiliare a piano terra del fabbricato pignorato.

Il piano terra dell'u.i.u. in oggetto risulta composto da un ingresso-cucina, un locale deposito derrate alimentari, un ripostiglio ed un servizio igienico formato da due Wc ed un lavabo. Tale unità è collegata al salone del manufatto costruito in aderenza sul lato Nord-Ovest, tramite porta interna in alluminio. L'accesso al soprastante piano primo, avviene tramite scala interna del tipo a soletta rampante. L'altezza utile netta di tale unità è pari a mt 2,72.

Al piano primo mansardato, sono presenti due camere doppie, di cui una matrimoniale, una camera singola ed un servizio igienico completo di Wc, bidet, vasca da bagno, piatto doccia e lavabo. Sono altresì presenti due balconi, uno lungo tutta la facciata del lato Sud-Est ed uno lungo parte della facciata lato Nord-Est. Il solaio soprastante tale piano costituisce quello di copertura del tipo a due falde, pertanto si hanno due altezze interne utili nette, una massima di mt 2,90 ed una minima di mt 2,17, con un'altezza media utile di mt 2,53.

La tipologia edilizia è quella di casa singola o villino a due piani fuori terra.

La pertinente area di corte esterna è delimitata materialmente con recinzione in parte in muratura di blocchi di cls ed in parte con paletti in ferro e rete metallica.

L'accesso al fabbricato è garantito dal cancello carraio metallico del tipo scorrevole prospiciente la stradina vicinale che ha inizio più a valle e per circa una ventina di metri dalla principale Via San Francesco.

Le superfici calpestabili del fabbricato in esame, meglio rappresentate negli appositi elaborati planimetrici (*Cfr. Allegato n. 8*) sono così distribuite:

- Piano Terra: a) ingresso-cucina di mq 39,40; b) ripostiglio sottoscala mq 2,13; c) locale deposito derrate mq 6,90; d) servizio igienico formato da due bagni e antibagno di complessivi mq 3,30; e) disimpegno mq 0,85; f) veranda esterna di mq 28,55; il parziale di dette superfici è pari a mq 81,13.
- Piano Primo: a) camera matrimoniale di mq 20,05; b) camera doppia di mq 13,36; c) camera singola di mq 8,35; d) servizio igienico di mq 6,90; e) disimpegno di mq 5,00; f) balconi di complessivi mq 15,46; g) scala di mq 3,70; il parziale di dette superfici è pari a mq 72,82.

Il totale delle suddette superfici ammonta a mq 153,95.

c) Confini e dati catastali attuali: il compendio immobiliare in oggetto, costituito da un fabbricato a due livelli fuori terra con annessa corte esclusiva, confina a Nord e ad Ovest con la particella 592 di proprietà altra ditta; ad Est e a Nord-Est con la particella 597 di proprietà comunale adibita ad area giuochi attrezzata; a Sud-Est con le particelle 383 e 384 di proprietà altre ditte; a Sud-Ovest con stradina vicinale denominata "Rizzuti"; occorre precisare che la facciata Nord-Ovest del fabbricato interessato dal pignoramento, da quanto viene rappresentato dalla mappa catastale, nonché dai dati ottenuti dal rilievo topografico, ricade perfettamente lungo il confine con la particella 592 di proprietà altra ditta e che in aderenza a tale facciata, protraendosi nella precitata particella erge il manufatto precedentemente descritto.

L'immobile suddetto, identificato sul foglio di mappa del Comune di Lattarico (CS) n. 18, particella 469, allo stato attuale è così censito nel C.E.U.:

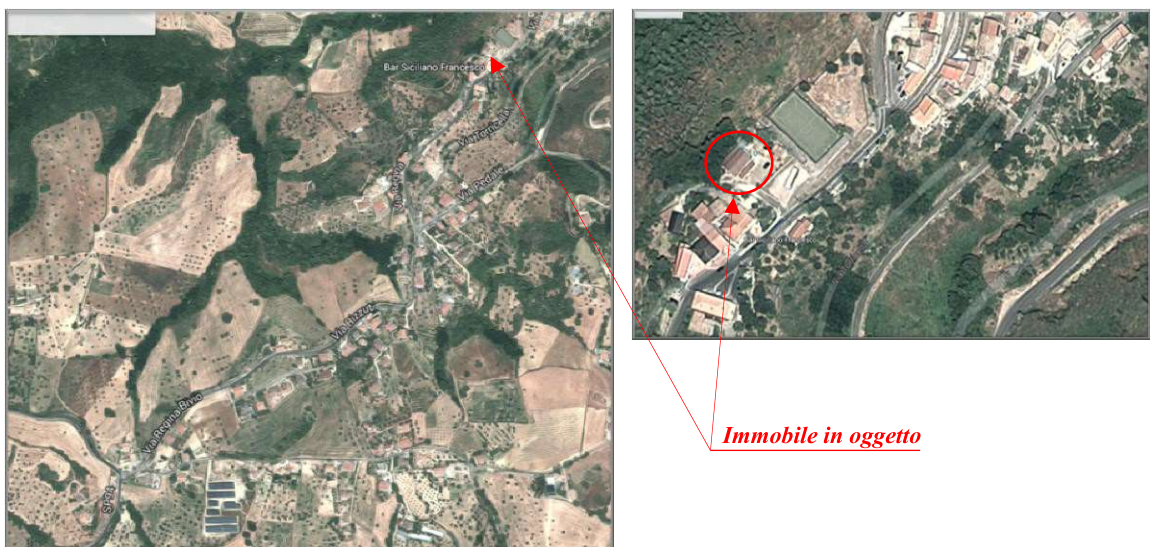
- Sub 2: u.i.u. a piano terra, Cat. C/1 classe 2, consistenza mq 46,00, R.C. € 558,29;
- Sub 3: u.i.u. a piano terra-piano primo, Cat. A/3 classe 3, consistenza vani 4, R.C. € 558,29.

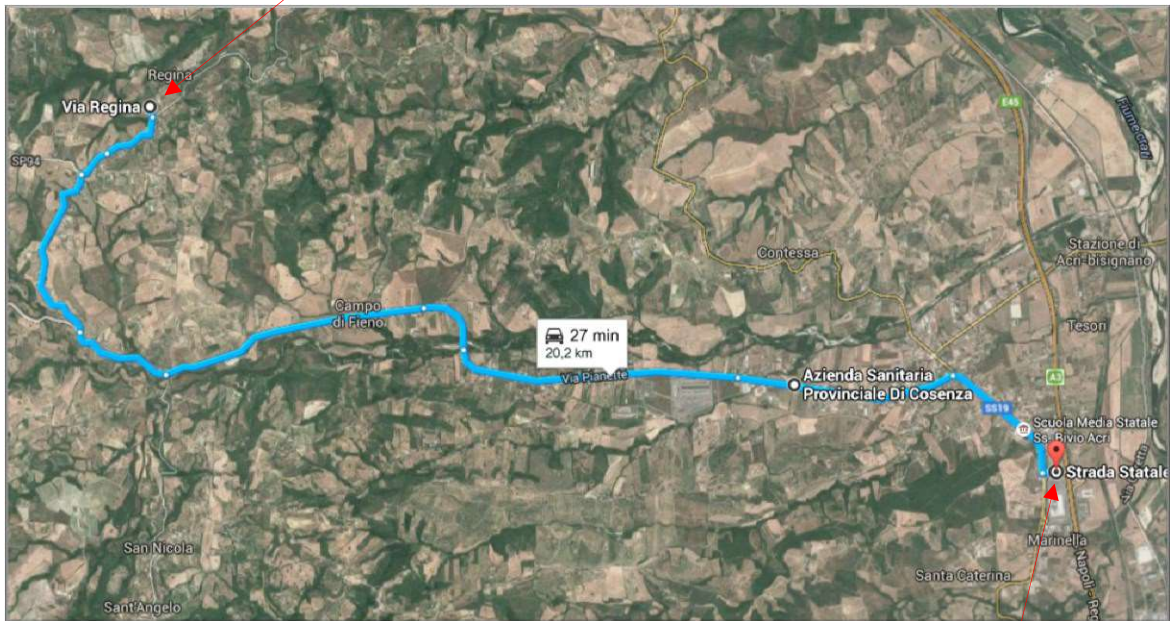
d) Caratteristiche strutturali del bene (*strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazioni interne ed esterne, impianti termici, impianti elettrici*): da un attento esame visivo del fabbricato in oggetto, nonché da quanto ravvisato a seguito della disamina della documentazione progettuale acquisita presso l'Ufficio Tecnico comunale, durante il normale accesso agli atti eseguito in data 17 marzo u.s. (*Cfr. Allegato n. 4*), si specifica quanto segue:

- fondazioni del tipo continue in calcestruzzo cementizio;
- struttura portante verticale costituita da una muratura ordinaria in blocchi di cls e malta cementizia per il piano terra ed in laterizi semipieni e malta cementizia per il soprastante piano primo mansardato;
- solai di interpiano e di copertura in latero-cemento;
- scala interna del tipo a soletta rampante;
- manto di copertura costituito da tegole di cemento del tipo a coppi;

- grondaie, scossaline e pluviali in lamiera zincata preverniciata;
- infissi esterni del tipo a giunto aperto in alluminio color bianco; persiane in alluminio color marrone;
- porte interne in parte in alluminio ed in parte in legno tamburato;
- pavimentazioni interne ed esterne, complete di zocolini battiscopa in mattonelle di ceramica (monocottura e grès); rivestimenti di bagni, locale deposito derrate e parte di parete interposta tra i mobili della cucina, in mattonelle di ceramica del tipo bicottura;
- impianto di riscaldamento alimentato da un camino termico ubicato nel vano ingresso-cucina del piano terra e composto da radiatori in alluminio;
- impianto elettrico funzionante e disposto nel deposito derrate e nei bagni del piano terra in canaline di pvc, mentre per i restanti vani e accessori, sotto tracce come per legge.
- intonaci esterni ed interni del tipo civile a tre strati;
- facciate esterne per gran parte pitturate con tinte giallastre.

e) caratteristiche della zona: l'area su cui insiste l'immobile pignorato è posizionata nella zona più esterna del centro urbano della località Regina, frazione del Comune di Lattarico (CS), ad un'altitudine di circa mt 400 slm. L'unico accesso all'immobile precitato è garantito dalla vicina strada denominata Via San Francesco che si interseca a Sud-Ovest e a circa 450 mt, con il Bivio Regina fino a raggiungere, per altri 900 mt circa, lo snodo con la strada provinciale SP 94, importante arteria di collegamento tra la località in oggetto con il paese di Lattarico, nonché con i rispettivi territori vallivi e di quelli del limitrofo Comune di Montalto Uffugo, ove è ubicato l'importante snodo autostradale (svincolo A3 uscita Montalto Uffugo – Rose) che dista dall'immobile in esame a circa 20 Km.



Ubicazione dell'immobile in oggetto

Svincolo autostradale A3
(uscita Montalto – Rose)

La località in esame, è caratterizzata oltre dalla summenzionata viabilità, anche da attrezzature sportive, verde pubblico, piazze e chiese; sono altresì presenti le reti idriche e fognarie; inoltre per un raggio di circa 500 mt dal fabbricato, sono presenti anche piccole attività commerciali al dettaglio quali bar, macelleria e botteghe alimentari.

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.

Dalla disamina della documentazione di causa, in particolar modo dall'Atto di pignoramento, lo scrivente CTU, in estrema sintesi, ha rilevato quanto segue:

- come rappresentato nell'estratto della nota di pignoramento, l'immobile in esame consiste in una casetta da cielo a terra abitativa costituita da due locali posti al piano terra con soprastante lastrico solare e circostante corte di mq 1.300,00, identificata nel C.E.U. sul foglio di mappa n. 18, particella 469, Cat. C/2, Classe U, mq 61,00, rendita catastale € 157,52. La difformità che si ravvisa nella fattispecie, riguarda massimamente, la reale maggiore consistenza in cui il fabbricato si presenta all'attualità, ovvero due piani fuori terra anziché uno solo e minimamente, la ridotta estensione che effettivamente possiede l'area di corte, ossia mq 490,00 invece dei mq 1.300,00 indicati in atti.

Altresì lo scrivente evidenzia, che la formazione dei subalterni 2 e 3 è avvenuta per effetto delle variazioni catastali meglio specificate nel primo quesito e registrate in Catasto successivamente alla data di stipula dell'Atto per la Concessione del Mutuo Fondiario (Ipoteca Volontaria) del 29.03.2007, e che pertanto nel predetto rogito, in ragione del fatto che i summenzionati identificativi non risultavano ancora costituiti, venivano registrati i riferimenti catastali dell'immobile, antecedenti agli anzidetti aggiornamenti, ovvero foglio di mappa n. 18 p.la 469.

Sulla scorta di quanto precede, si può ragionevolmente confermare che il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è formato da un fabbricato all'attualità adibito a civile abitazione formato da due piani fuori terra ed annessa area di corte, il tutto censito nel C.E.U. sul foglio di mappa del Comune di Lattarico (CS) n. 18, particella 469 Sub 2 e 3 e che a tale merito i vecchi riferimenti indicati in pignoramento pur essendo non aggiornati, consentono comunque l'individuazione del bene.

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.

A seguito degli accertamenti eseguiti *in situ*, nonché dalla disamina della documentazione precedentemente acquisita presso l'Agenzia Entrate, Ufficio provinciale di Cosenza - Territorio, il sottoscritto CTU ha riscontrato alcune difformità catastali, meglio rappresentate negli appositi elaborati planimetrici (*Cfr. Allegato n. 8*) e che, in estrema sintesi, di seguito si richiamano:

- 1) da come riportato in Catasto, porzione di u.i.u. a piano terra, censita con il Sub 2, è adibita a locale commerciale C/1, sebbene l'effettiva destinazione praticata da parte del proprietario - debitore e del proprio nucleo familiare (*cfr Allegato fotografico n.*) è quella di civile abitazione per com'è anche la restante parte di piano terra e dell'intero piano primo;
- 2) preesistenza lungo il muro portante lato Nord-Ovest della cucina posta a piano terra, di una porta in alluminio che consente l'accesso interno al salone ricadente nel corpo di fabbrica ubicato sulla limitrofa particella 592 di proprietà altra ditta.

Per ottemperare a tali deficienze, occorrerebbe eseguire singolare denuncia di variazione catastale con causale di Fusione e Cambio della Destinazione d'Uso, con l'accortezza anche, di eliminare sia fisicamente che dalla planimetria del piano terra la porta descritta dal punto 2, in modo che i due corpi di fabbrica si separino l'uno dall'altro. Resta ovvio che prima di ottemperare a tale aggiornamento, dev'essere predisposta la necessaria pratica edilizia presso l'Ente comunale locale al fine di ottenere il pertinente titolo abilitativo. A tal proposito, si elencano in maniera molto sommaria ed in estrema sintesi, i costi e le spese concernenti le precitate procedure:

- Denuncia di inizio Attività (D.I.A.) per cambio di destinazione d'uso porzione di u.i.u., fusione e chiusura di n. 1 porta interna € 1 500,00;

- Denuncia di Variazione Catastale per cambio di destinazione d’uso porzione di u.i.u. e fusione € 750,00.

7) Indichi l’utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Dalla consultazione della piattaforma GIS del Comune di Lattarico, tramite libero accesso alla relativo GeoPortale, lo scrivente perito, ha accertato che l’area su cui insiste l’immobile oggetto di pignoramento, ricade, in base al vigente Strumento Urbanistico (P.di F.) per il 17,6% in zona Agricola E e per il restante 82,4% in zona SP (Area per servizi generali, attrezzature pubbliche e sociali) – (Cfr. Allegato n. 12).

Nelle zone SP (Area per servizi generali, attrezzature pubbliche e sociali), secondo le NTA allegate allo Strumento Urbanistico vigente, e meglio rappresentate nell’apposito elaborato allegato alla presente relazione (Cfr. Allegato n. 12), non è ammessa alcun tipo di edificazione privata.

8) Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l’esistenza o meno di dichiarazioni 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, 5 comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47.

In merito alla richiesta di accesso agli atti, espletata dal sottoscritto in data 17 marzo 2015, presso il Settore Tecnico del Comune di Lattarico (CS), è stata reperita la documentazione tecnica concernente i vari titoli edilizi abilitativi riguardanti il fabbricato oggetto di pignoramento (Cfr. Allegato n. 4).

Nella fattispecie, verranno di seguito specificati, in ordine cronologico, gli accennati titoli abilitativi:

1) *Concessione per Attività Urbanistica o Edilizia, pratica n. 23 del 22.07.1998.* Con tale titolo edilizio, sono stati assentiti i lavori per l’adeguamento sismico, la ristrutturazione e la sopraelevazione del fabbricato interessato, che all’epoca della costruzione, risalente presumibilmente negli anni antecedenti al 1965, era costituito da un magazzino e deposito derrate ad un solo livello fuori terra. – (Cfr. Allegato n. 4 bis)

2) *Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.), prot. n. 6649 del 21.10.2009.* Con tale titolo edilizio, sono stati assentiti i lavori per l’effettuazione del cambio della destinazione d’uso da fabbricato da destinare in parte ad uso commerciale (C1) per porzione di piano terra ed in parte ad uso di abitazione per la restante porzione, nonché per il soprastante piano primo mansardato. – (Cfr. Allegato n. 4 ter).

Da quanto ravvisato dalla disamina dell’acquisita documentazione di progetto, in particolare dalla richiesta di rilascio di parere preventivo igienico-sanitario per bar (Cfr Allegato n. 4 quater), la precitata variazione d’uso dei locali a piano terra è stata essenziale per consentire l’avviamento

dell'attività di bar, pasticceria, creperia, gelateria, rosticceria, da parte della Sig.ra [REDACTED], coniuge dell'esecutato. Tali elementi sono stati confermati inoltre, dall'esecutato, previo regolari interviste verbali, dove lo stesso [REDACTED], ha altresì riferito al sottoscritto, che l'accennata attività, è stata avviata nel mese di febbraio 2010, e successivamente cessata nel mese di settembre 2012, e che pertanto a far data di quest'ultima e fino all'attualità, l'edificio viene adibito all'uso di abitazione primaria dall'esecutato e dal proprio nucleo familiare.

Vizi e difformità rilevate

Con riguardo ai certificati di agibilità o abitabilità, lo scrivente, sulla scorta di quanto esaminato e rilevato dalla precitata reperita documentazione tecnica, conferma con ragionevole certezza che il fabbricato in oggetto è privo di tali certificazioni.

Altresì, sono state riscontrate modeste difformità rispetto all'ultimo titolo abilitativo edilizio, meglio raffigurate negli appositi elaborati planimetrici (*Cfr. Allegato n. 8*) e che massimamente, di seguito si specificano:

- *demolizione di tratti di paramenti in muratura portante posizionati nella parte centrale del piano terra e realizzazione di un pilastro in cemento armato, che seppure non ammesso dalla normativa vigente in materia di "costruzioni in zone sismiche", allo stato, svolge funzioni di sostegno dei sovraccarichi indotti dai soprastanti solai;*
- *ridimensionamento dei balconi del piano primo;*
- *n. 2 finestre al piano primo, mancanti.*

Le succitate deficienze possono essere sanate mediante l'ottenimento della pertinente autorizzazione edilizia comunale in sanatoria (D.I.A. o S.C.I.A.), con particolare accortezza di predisporre un'adeguata verifica strutturale dell'intero edificio al fine di programmare ipotetiche ed eventuali opere di consolidamento strutturale.

Altresì nella medesima pratica edilizia, dovrà essere prevista la chiusura totale della porta ubicata lungo il paramento murario del piano terra a confine con il manufatto realizzato sulla particella 592 di proprietà altra ditta.

Per l'espletamento dell'anzidetta pratica edilizia, lo scrivente CTU, riporta di seguito ed in maniera sommaria, i relativi oneri e/o costi:

- oneri per la progettazione e direzione dei lavori, diritti di segreteria, sanzioni ed altri costi complementari: **€ 4 000,00** (*diconsiEuroquattromilavirgolazero*).

Per quanto riguarda invece, la spesa complessiva concernente, l'esecuzione dei soli lavori di chiusura porta, più precisamente, rimozione e successivo smaltimento del materiale di risulta, tompagnatura in laterizi forati e malta cementizia per lo stesso spessore del muro, intonaci interni e tinteggiatura, sommariamente si desume un importo di **€ 800,00** (*diconsiEuroottocentovirgolazero*).

Lo scrivente, tiene a chiarire inoltre che, in merito ai precitati ed ipotizzati lavori riguardanti l'ulteriore adeguamento sismico dell'edificio in esame, non può desumerne alcun costo, in quanto trattasi di opere concretamente desumibili solo dopo aver eseguito le opportune verifiche strutturali dell'edificio.

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.

E' possibile vendere l'immobile pignorato in un unico lotto, poiché trattasi di casetta su due livelli con annessa area di corte.

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'articolo 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.

Il compendio immobiliare risulta pignorato al 1000/1000 e per l'intera quota di proprietà del debitore.

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 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 difetto di titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene.

Il bene in oggetto, allo stato attuale risulta occupato dallo stesso proprietario nonché debitore e dal proprio nucleo familiare.

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

Per l'immobile in oggetto, non sussiste tale condizione.

13) Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri e 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 o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superfici o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

L'immobile in esame, non è soggetto ad alcun vincolo artistico, storico, alberghiero e di inalienabilità o di indivisibilità, né tanto meno è stata rilevata l'esistenza di vincolo di natura condominiale in quanto trattasi di fabbricato unifamiliare completamente autonomo. Altresì non è stata rilevata alcuna esistenza di diritti demaniali o usi civici.

14) Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della lettura 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 ed 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 nove anni dalla 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 quest'ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfettario 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.

Al fine di meglio precisare i criteri metodologici adottati per determinare il più probabile valore di mercato del summenzionato bene oggetto di stima, prioritariamente occorrerebbe menzionare le preliminari operazioni cognitive riconducibili alle eseguite indagini di tipo analitico e/o sintetico comparativo, necessarie e più indaginose delle semplicistiche ricerche di mercato dedotte in esito alla mera consultazione dei listini.-

L'analisi comparativa di mercato, desumibile dal raffronto con i prezzi di immobili analoghi, vicini e in tempi recenti, è il criterio, ricorrentemente, ritenuto più idoneo ai fini della determinazione di ciò che stabilisce, *nell'accezione più diffusa del comune commercio, il valore venale*, ovvero, usa definire, *economicamente, il valore di un bene in stato di efficienza*, in quanto adatto ed idoneo al proprio uso, o, ancora, che, *fiscalmente, definisce il valore normale*, sebbene, circa la perequata corrispondenza di quest'ultimo, si nutrano significative perplessità, precisando che anzidetta considerazione, si fonda sulla possibile inattendibilità che, ai fini estimativi, può fornire la sola

consultazione degli atti di compravendita, analogamente all'esclusiva considerazione della rendita catastale, evidenziando la peculiarità fiscale di tali indicazioni valutative.

Il sistema tributario permette di dichiarare prezzi accettati ai fini dell'imposta di registro, che, tuttavia, seppur dichiarati nel rogito, possono discostarsi da quelli realmente spuntati nel corso della trattativa di compravendita, rivelandosi evidentemente incongruenti con il più verosimile valore dell'immobile, nonostante la revisione degli estimi catastali e le pertinenti direttive. -

E' opportuno che, anche secondo tale orientamento, si verifichi la congruenza del risultato.

D'altronde, qualsivoglia procedura estimativa deve, comunque, affrontare la legge della domanda e dell'offerta, da cui poter desumere un determinato valore, intanto valido, in quanto corrispondente ad un prezzo realmente corrisposto.-

Del che si deduce ciò che maggiormente risalta e, pur sempre, assume massima attendibilità estimativa di un qualsivoglia immobile: la differenza tra il valore calcolato ed il prezzo che, probabilmente, un ordinario compratore sarebbe disposto a corrispondere ad un ordinario venditore e, quindi, il più probabile valore di mercato, fondamento e risultato della stima.-

CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

Nel seguito risultano precisati i criteri metodologici adottati per determinare il più probabile valore di mercato del summenzionato bene oggetto di stima, ovvero del fabbricato costituito da n. 2 piani fuori terra ed annessa corte di pertinenza, censito nella p.lla 469 del foglio di mappa n. 18, significando altresì, con riguardo all'aderente corpo di fabbrica ricadente nella limitrofa p.lla 592 di proprietà altrà ditta, che tale manufatto, dal momento che non ricade nel lotto pignorato, verrà escluso dalla seguente stima, a condizione che la porta di comunicazione con l'interessata u.i.u. a piano terra, posizionata lungo il paramento murario dell'intero edificio oggetto di causa, venga chiusa con tompagnatura in muratura ed in maniera definitiva.

La determinazione del valore commerciale verrà effettuata in funzione delle caratteristiche e della situazione attuale degli immobili e sarà eseguita con il metodo di stima sintetico-comparativo, tramite il quale si giunge al valore degli immobili, applicando, alla consistenza vendibile, i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare del Comune in cui è ubicato l'immobile stesso, in sede di compravendita di unità immobiliari assimilabili a quelle in esame per consistenza, ubicazione e caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Per la ricerca dei dati di riferimento, oltre alla Banca dati delle quotazioni immobiliari fornita dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia Entrate - Territorio), sono state reperite informazioni di mercato sia presso le società di intermediazione immobiliare che operano nel Comune di Lattarico, sia presso operatori che lavorano nel settore edilizio nella zona oggetto di interesse; ma la fonte utilizzata e più opportuna per gli immobili in questione, è la precitata banca dati fornita dell'O.M.I. dell'Agenzia Entrate (*Cfr. Allegato n. 13*) che per la zona in esame fornisce per il compendio immobiliare in oggetto, la tipologia di abitazione in villino.

Poiché l'immobile in esame risulta ubicato nel centro urbano della frazione Regina, si utilizzerà come prezzo di riferimento, il prezzo medio ottenuto dalla banca dati del comune di Lattarico, relativamente ai luoghi interessati. Si considera il valore di mercato per Ville e Villini, in quanto attinenti alla reale e attuale destinazione d'uso del fabbricato in oggetto, per un minimo di 600,00 €/mq ed un max di 750,00 €/mq, per cui si assume come indicazione di riferimento, il valore di mercato medio pari ad € 675,00 al mq.

Pertanto il probabile valore della stima degli immobili in oggetto si ottiene dal prodotto della Superficie Lorda convenzionale (Sup. Commerciale) e del prezzo di mercato per mq.

Superfici Commerciali: la superficie considerata nella stima è la cosiddetta "Superficie Commerciale" con questa accezione si intende non solo la superficie utile netta (calpestabile) degli immobili, ma anche quella porzione su cui insistono i muri perimetrali, le tramezzature e la metà dei muri confinanti ed il 50% dei balconi e simili.

Nel caso in oggetto, le superfici del fabbricato in esame sono le seguenti:

- Piano Terra (destinazione residenziale) mq 85,54;
 - Piano Primo Mansardato (destinazione residenziale) mq 77,37.
- Superficie commerciale complessiva mq 162,91.**

CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE MEDIO DI MERCATO:

Valore fabbricato (piano terra e primo):

$$V_f = \text{Sup. comm.} \times V_a \text{ (valore al mq di sup. abitativa)}$$

$$V_f = \text{mq } 162,91 \times 675,00 \text{ €/mq} = \underline{\underline{\text{€ } 109.964,25}}$$

(diconsi Eurocentonovemilanovecentosessantaquattrovirgolaventicinque)

Con riferimento al mediocre stato di manutenzione e conservazione in cui verte l'intero fabbricato in oggetto, dalla tipologia e dotazione degli impianti, dal tipo di infissi e di pavimentazione, ecc., nonché dalla presenza del manufatto edilizio posto in aderenza al pertinente muro di spina lato Nord-Ovest, all'anzidetto valore, lo scrivente perito ritiene opportuno praticare una correzione forfettaria del 10%; pertanto il nuovo valore dell'edificio, in cifra tonda, è pari a € **98.968,00** *(diconsi Euronovant'ottomilanovecentosessant'ottovirgolazero)*.

Valore area di corte:

Per quanto concerne la stima dell'annessa corte pertinenziale, avente una estensione pari a mq 490,00 *(Cfr. Allegato n. 6)*, al netto dell'area di sedime del succitato fabbricato, il pertinente più probabile valore medio di mercato verrà calcolato in ragione del 10% del valore del fabbricato.

$$V_{\text{corte}} = V_f \times 10\%$$

$$V_{\text{corte}} = 98.968,00 \times 10\% = \text{in cifra tonda } \underline{\underline{\text{€ } 9.890,00}}$$

(diconsi Euronovemilaottocentonovantavirgolazero)

VALORE COMPLESSIVO STIMATO DELL'IMMOBILE IN OGGETTO (Vf + Vcorte) = in c.t.
€ 108.858,00 (diconsi Eurocentoottomilaottocentocinquant'ottovirgolazero)

Lo scrivente CTU, inoltre, sulla scorta del valore stimato, ai fini della differenza tra gli oneri tributari, calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, nonché per l'assenza di garanzia per vizi occulti, applicherà al valore summenzionato, un'ulteriore abbattimento forfettario pari al 15%, con un nuovo ed ultimo valore complessivo, in cifra tonda, pari a **€ 92.530,00** (diconsi Euronovantaduemilacinquecentotrentavirgolazero).

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, etc.) 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).

Si riporta di seguito la descrizione sintetica del lotto unico:

Fabbricato con struttura portante in muratura ordinaria, adibito all'attualità, all'uso di civile abitazione e costituito da un piano terra e da un soprastante piano primo mansardato, il tutto con annessa area di corte; risulta censito nel C.E.U., sul foglio di mappa del Comune di Lattarico (CS) n. 18, p.lla 469, Sub. 2 (piano terra), Cat. C/1, Cl. 2° mq 46,00, R.C. € 558,29 e Sub. 3 (parte di piano terra e intero piano primo), Cat. A/3, Cl. 3° vani 4, R.C. € 206,58.

Il compendio immobiliare in oggetto è ubicato nel centro urbano della località Regina, frazione del Comune di Lattarico (CS), nelle immediate vicinanze della Via San Francesco, ex Via Pezzullo e distante circa 20 Km, dallo svincolo dell'Autostrada A3 uscita Montalto-Rose.

La natura del diritto pignorato è la piena proprietà.

L'immobile è pignorato per l'intera quota 1000/1000 del proprietario.

L'immobile risulta occupato dal proprietario - debitore, Sig. [REDACTED] e dal proprio nucleo familiare.

Il prezzo base del lotto, in base alla stima eseguita ed al lordo di ogni decurtazione praticata, è pari a **€ 92.530,00** (diconsi Euronovantaduemilacinquecentotrentavirgolazero).

Titolarità giuridica del diritto oggetto di pignoramento: [REDACTED]

[REDACTED] (creditore precedente).

Non sono state riscontrate particolari problematiche nei suddetti quesiti, tranne per quanto già descritto nella parte che precede.

Sui beni pignorati non insistono limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù, vincoli reali di ogni genere e vincoli locativi.

Con riserva di integrare e replicare, chi scrive ritiene di avere assolto compiutamente al conferito mandato, manifestando, tuttavia, la più ampia disponibilità per qualsivoglia chiarimento o delucidazione ulteriore.

Luzzi (CS), 30/07/2015

Il Coadiutore

Il C.T.U.

Si allegano alla presente:

- *Allegato n. 1 – Comunicazione prima visita di sopralluogo;*
- *Allegato n. 2 – Verbale prima visita di Sopralluogo;*
- *Allegato n. 3 – Documentazione Catastale;;*
- *Allegato n. 4 – Accesso agli Atti presso l'Ufficio Tecnico comunale;*
 - *Allegato n. 4 bis – Concessione per Attività Urbanistica o Edilizia, pratica n. 23 del 22.07.1998;*
 - *Allegato n. 4 ter – Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.), prot. n. 6649 del 21.10.2009;*
 - *Allegato n. 4 quater – Richiesta parere preventivo igienico-sanitario per bar;*
- *Allegato n. 5 – Comunicazione seconda visita di sopralluogo;*
- *Allegato n. 6 – Rilievo Topografico;*
- *Allegato n. 7 - Verbale seconda visita di Sopralluogo;*
- *Allegato n. 8 – Elaborati Grafici;*
- *Visure Ipotecarie;*
- *Allegato n. 9 – Planimetria particolareggiata progetto di adeguamento sismico del 1998;*
- *Allegato n. 10 – Visura Ipotecaria;*
- *Allegato n. 11 – Richiesta dati presso Equitalia Sud SpA, agenzia di Cosenza;*
- *Allegato n. 12 – Piano di Fabbricazione;*
- *Allegato n. 13 – Schede O.M.I.;*
- *Allegato n. 14 – Documentazione Fotografica.*