

ALLEGATO 7

RELAZIONE PER LA PUBBLICAZIONE SU INTERNET



TRIBUNALE DÌ COSENZA
UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE

Proc. n. 101/2018 RGEI

Giudice dell'esecuzione, [REDACTED]

Esecuzione promossa da [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED]

RELAZIONE DÌ CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

SOMMARIO.

- 1 – PREMESSA ED ELENCAZIONE DEI QUESITI POSTI.
- 2 – SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DÌ CONSULENZA TECNICA.
- 3 – RISPOSTA AI QUESITI POSTI.
- 4 – PROSPETTO RIASSUNTIVO.
- 5 – CONCLUSIONI.

- ALLEGATO 1: DOCUMENTAZIONE RELATIVA ALLO SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI;
- ALLEGATO 2: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
- ALLEGATO 3: DOCUMENTAZIONE RICHIESTA AL COMUNE DÌ LUZZI E TITOLO DÌ PROPRIETA';
- ALLEGATO 4: DOCUMENTAZIONE CATASTALE E VISURE IPOTEARIE;
- ALLEGATO 5: PLANIMETRIE IMMOBILI CON RELATIVE SUPERFICI;
- ALLEGATO 6 – PROSPETTO RIASSUNTIVO IN FORMATO MICROSOFT WORD;
- ALLEGATO 7 – RELAZIONE CTU PER LA PUBBLICAZIONE SU INTERNET;



1 – PREMESSA ED ELENCAZIONE DEI QUESITI POSTI

Il sottoscritto

fu

nominato CTU nell'esecuzione immobiliare 101/2018 indicata in epigrafe, venendogli posti 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 e al creditore pignorante quelle 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 del 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, all'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, 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 descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziato, 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 la eventuali difformità o mancanza 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 al 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 degli 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 e della 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 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 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 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;
- 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 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;
- 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 a 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 di base.



Nelle conclusioni, inoltre, evidenzi in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14.

Il CTU, dopo il giuramento di rito effettuato [REDACTED], ha dato avvio alle operazioni peritali fissandone e comunicandone alle parti l'inizio nel giorno [REDACTED]

2 – SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA TECNICA

Nel giorno fissato per l'inizio delle operazioni di consulenza tecnica [REDACTED] presso i beni pignorati, oltre al sottoscritto CTU non erano presenti le parti.

Al fine di raccogliere gli elementi necessari per lo svolgimento delle operazioni di consulenza tecnica il sottoscritto CTU convocava nuovamente i titolari dei beni pignorati per il giorno [REDACTED], presso gli stessi luoghi.

Nel giorno stabilito il sottoscritto CTU iniziava, sui beni oggetto di pignoramento, le operazioni di consulenza tecnica, alle quali erano presenti il signor [REDACTED] e il collaboratore del CTU

Il sottoscritto, regolarmente, effettuava i rilievi metrici e fotografici degli immobili oggetto di pignoramento; senza ulteriori indagini, si riservava di depositare in breve tempo la propria relazione.

Per l'espletamento dell'incarico affidatomi, il sottoscritto ha svolto diversi sopralluoghi nei luoghi degli immobili oggetto di pignoramento. Oltre alle indagini presso i diversi uffici competenti (Agenzia delle entrate/territorio, uffici tecnici comunali, ecc) per richiedere e reperire la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico. Sono state acquisite presso l'agenzia del territorio le planimetrie catastali degli immobili, l'elaborato planimetrico,



l'elenco dei subalterni e le visure catastali. Presso gli uffici tecnici comunali, dopo richiesta protocollata, è stata acquisita tutta la documentazione tecnica riguardante i permessi ottenuti per la realizzazione del fabbricato oggetto di pignoramento, copia del permesso di costruire, copia deposito del progetto presso l'ufficio del genio civile ed altra documentazione inerente.

Presso gli uffici anagrafici del comune di Luzzi sono stati acquisiti il certificato di stato di famiglia e i certificati di residenza storici di tutti i residenti nell'immobile oggetto del pignoramento.

Tutta la documentazione è allegata alla presente relazione.

3 – RISPOSTA AI QUESITI PROPOSTI.

Risposta al quesito n. 1

L'analisi della documentazione di cui all'art. 567 2° comma cod. proc. civ. ha avuto esito positivo in quanto, esaminati le visure ipotecarie e il certificato notarile redatto dal notaio Marco Galante, già in atti, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, risulta essere valida e completa.

Risposta al quesito n. 2

L'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale) è il seguente:

- 1) **atto di donazione** a rogito del notaio [REDACTED] del 6 agosto 1977, trascritto a Cosenza il 6 settembre 1977 ai nn.14116/136485, con cui [REDACTED] (Luzzi 16 marzo 1912) a [REDACTED] donavano, tra l'altro, [REDACTED] terreno in Luzzi riportato in Catasto al foglio 61 particelle 119 e 124;



- 2) **atto di donazione** a rogito del notaio [REDACTED] del 27 settembre 2003, trascritto a Cosenza il 25 ottobre 2003 ai nn.26491/19718, con cui [REDACTED] donava, tra l'altro, a [REDACTED] la piena proprietà dei terreni in Luzzi riportati in Catasto al foglio 61 particelle: -436 (ex 119) di a.11.84; -437 (ex 124), di a.8.38;
- 3) **atto di vendita** a rogito del notaio [REDACTED] del 10 maggio 2006 trascritto a Cosenza il 9 giugno 2006 ai nn.19128/12900, con cui [REDACTED] vendeva [REDACTED] ai coniugi [REDACTED] [REDACTED] comunione legale dei beni, la piena proprietà dei terreni in Luzzi riportati in Catasto al foglio 61 particelle 437 (ex 124) e 566 (ex 436 ex 119); la particella 580 (ex 437) comprende la particella 566;
- 4) **Art.37915/8096** del 27 ottobre 2006, formalità per ipoteca volontaria per atto a rogito del notaio [REDACTED] del 25 ottobre 2006, pubblicata a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] a garanzia di un capitale di euro 61.000,00 (sessantunomila virgola zero zero) della durata di 20 (venti) anni, del valore di euro 180.000,00 (centottantamila virgola zero zero), gravante sulla piena proprietà dei terreni in Luzzi, riportati in Catasto al foglio 61, particelle 437 e 566; formalità annotata di erogazione in data 29 ottobre 2008 ai nn.44101/4571;
- 5) **Art.12818/10032** del 21 maggio 2018, formalità per Verbale di Pignoramento per Tribunale di Cosenza del 30 aprile 2018, pubblicata a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], gravante sulla piena proprietà dei seguenti immobili:
- unità immobiliare in corso di costruzione in Luzzi riportata in Catasto Fabbricati al foglio 61, particella 580, sub 3;
 - unità immobiliare in corso di costruzione in Luzzi riportata in Catasto Fabbricati al foglio 61, particella 580, sub 4;



- unità immobiliare in corso di costruzione in Luzzi riportata in Catasto Fabbricati al foglio 61, particella 580, sub 3;
- abitazione in Luzzi riportata in Catasto Fabbricati al foglio 61, particella 580, sub 7, vani 8,5.

Risposta al quesito n. 3

Sono allegate alla presente relazione l'estratto di mappa catastale della zona ove ubicato il fabbricato oggetto del pignoramento e le visure catastali. Non trattandosi di terreni non sono stati richiesti certificati di destinazione urbanistica.

- 1) Mappa, comune di Luzzi foglio 61 particella 580 in scala 1:2000;
- 2) Visura catastale, comune di Luzzi foglio 61 particella 580 sub 3 in corso di costruzione;
- 3) Visura catastale, comune di Luzzi foglio 61 particella 580 sub 4 in corso di costruzione ;
- 4) Visura catastale, comune di Luzzi foglio 61 particella 580 sub 7, categoria A/3, classe 2, 8,5 vani, superficie totale 191m², superficie totale escluse aree scoperte 181m², rendita euro 438,99.

Risposta al quesito n. 4

L'immobile pignorato è un fabbricato per civile abitazione situato in agro del comune di Luzzi alla contrada Castello, in provincia di Cosenza. Né sul fabbricato né sulla documentazione catastale risultano numeri civici, mentre risulta sui certificati di residenza richiesti presso il comune di Luzzi il n.10.

Il fabbricato è costituito da tre piani: piano seminterrato, piano terra e piano mansardato. Il fabbricato è circondato da una corte comune a tutte le unità immobiliari. E' accessibile: al piano seminterrato attraverso due porte di garage o, dal piano soprastante, attraverso una scala



comune a tutte le unità immobiliari; al piano terra attraverso un ingresso situato nel vano scala; al piano mansardato attraverso la scala già menzionata. L'intera superficie dell'area urbana è di 1582 m².

Il fabbricato è individuato catastalmente dalla particella 580 del foglio di mappa 61 del comune di Luzzi, tale particella confina con le particelle 565, 120, 307, 125, 438, 297, 31, 171 e 1026 del foglio 61 del comune di Luzzi. I confinanti sono

, salvo altri.

I dati catastali delle unità immobiliari sono i seguenti:

- 1) comune di Luzzi foglio 61 particella 580 sub3, in corso di costruzione, contrada Castello snc piano 1;
- 2) comune di Luzzi foglio 61 particella 580 sub4, in corso di costruzione, contrada Castello snc piano S1 ;
- 3) comune di Luzzi foglio 61 particella 580 sub 7, categoria A/3, classe 2, 8,5 vani, superficie totale 191m², superficie totale escluse aree scoperte 181m², rendita euro 438,99; contrada Castello snc piano T.

Inoltre sono presenti i beni comuni non censibili:

- sub 5 B.C.N.C. (CORTE);
- sub 6 B.C.N.C. (SCALA);

tutte le unità immobiliari sono in ditta a:

- 1) , proprietà per 500/1000;
- 2) , proprietà per 500/1000.

Il fabbricato risulta essere completato solo in parte.

Il piano seminterrato è diviso in due parti, una completata di superficie lorda 33mq e una allo stato rustico di superficie lorda 162mq;



Il *piano terra* è completato internamente ad esclusione di un vano, di un balcone, dei parapetti e di alcuni infissi interni, ha una superficie lorda di 181mq con in più un vano scala di 13mq, un portico di 23 mq e dei balconi con superficie 25,30mq. La superficie calpestabile dell'unità immobiliare è di 154,22 mq. L'appartamento è costituito da soggiorno-pranzo, cucina abitabile, 4 camere da letto, 2wc, ripostiglio, altra camera da completare e due disimpegni.

Il *piano mansardato* è allo stato rustico ed ha una superficie lorda di 181mq con in più un balcone di superficie 17mq.

Risultano non completati, per quanto riguarda l'esterno, l'intonaco esterno di tutto il fabbricato, i parapetti del piano mansardato e del piano terra.

Il fabbricato è stato realizzato con struttura portante verticale ed orizzontale in cemento armato, con travi e pilastri di varie dimensioni; i solai sono del tipo misto con travetti in cemento armato precompresso, pignatte in laterizi e soletta collaborante. La copertura è realizzata con solai misti inclinati e sovrastante manto di tegole. Le tamponature e i divisori interni sono stati realizzati in laterizi. La pavimentazione esterna è in calcestruzzo mentre i rivestimenti e la pavimentazione interna del piano terra è in monocottura e gres. Gli impianti elettrici, idrici e sanitari sono realizzati con materiali di comune impiego. E' presente il termo camino, i radiatori termosifoni nei singoli vani e un climatizzatore. Le finestre al piano terra sono in pvc, il portone di tipo blindato e le porte interne sono in legno o in legno vetrato.

Le caratteristiche generali interne dell'unità immobiliare sono buone. La luminosità ed il soleggiamento sono sostanzialmente buoni.

L'immobile è collegato alla strada principale attraverso una stradina in terra battuta e calcestruzzo sulla quale i proprietari dell'immobile hanno una servitù. Nelle vicinanze sono presenti tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, infrastrutture come: scuole materna, elementare, media, chiese, centro commerciale, oltre a servizi pubblici come l'ufficio postale. In 5-10 minuti sono raggiungibili anche piccoli centri dei comuni vicini, come Taverna e Settimo di Montalto Uffugo e Rose. Qui sono presenti tutti i servizi quali farmacie, parchi, centri commerciali, negozi al dettaglio. In 15 minuti si arriva nel centro del



comune di Luzzi e in dieci minuti si arriva all'imbocco dell'autostrada A/2 che conduce a Rende e a Cosenza. In 15 minuti si arriva alla stazione ferroviaria di Castiglione Cosentino.

Risposta al quesito n. 5

La descrizione attuale del bene è conforme a quella contenuta nel pignoramento.

Risposta al quesito n. 6

Nella documentazione catastale non ci sono difformità o mancanze tali da poter pregiudicare la trasferibilità degli immobili. Nella planimetria catastale del sub 7 è rappresentata una piccola tramezzatura semicurva tale da formare un piccolo ingresso attualmente non presente nell'unità immobiliare. Nel piano seminterrato risulta una piccola parte quasi completata. Se si volessero effettuare le variazioni planimetriche catastali il costo sarebbe di circa euro 1.200,00 (euro milleduecento virgola zero zero).

Risposta al quesito n. 7

L'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico del comune di Luzzi per la zona ove insediato il fabbricato oggetto del pignoramento è ATUC (ambito territoriale urbano consolidato), si tratta di aree edificate con continuità e di lotti liberi interclusi di dimensione omogenea con le maglie del tessuto, detti anche lotti interclusi.

Risposta al quesito n. 8

Per l'immobile oggetto di pignoramento è stato rilasciato dal comune di Luzzi regolare permesso di costruire n.37 del 27 giugno 2006, pratica edilizia 59 del 07 giugno 2006, successivo al deposito del progetto presso il Genio Civile di Cosenza, protocollo 4565 pratica 2006/1862, classe A, in data 30 maggio 2006. Tale documentazione è stata richiesta al comune di Luzzi con richiesta prot. n.13582 del 11.11.2018 e successivo riscontro prot. n.14



del 02.01.2019 e allegata alla presente relazione. Non risultano la relazione a struttura ultimata, il certificato di collaudo e il certificato di agibilità dell'immobile.

La costruzione non risulta essere conforme alle autorizzazioni rilasciate per la stessa, anche perché il fabbricato é ancora in corso di costruzione. La distribuzione interna degli spazi dell'unità immobiliare al piano terra non risulta conforme a quella presentata presso il comune di Luzzi. I prospetti non risultano conformi a quelli presentati presso il comune di Luzzi. L'attuale piano seminterrato risulta come piano quasi del tutto interrato nel progetto presentato ed approvato dal comune di Luzzi. La sistemazione esterna non è conforme a quella presente nel permesso di costruire approvato. Risulta nella parte retrostante il fabbricato, al piano terra, un muro di sostegno non presente nel progetto autorizzato.

Gli illeciti non sono stati sanati ma sono comunque sanabili in base al 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. Vi è quindi la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380. Il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria è di circa euro 13.500,00 (euro tredicimilacinquecento virgola zero zero).

Risposta al quesito n. 9

Vista la conformazione del fabbricato è possibile vendere i beni pignorati in 3 lotti.

- 1) **Piano mansardato**, comune di Luzzi foglio 61 particella 580 sub3, in corso di costruzione, contrada Castello snc piano 1;
- 2) **Piano seminterrato**, comune di Luzzi foglio 61 particella 580 sub4, in corso di costruzione, contrada Castello snc piano S1 ;
- 3) **Piano terra**, comune di Luzzi foglio 61 particella 580 sub 7, categoria A/3, classe 2, 8,5 vani, superficie totale 191m², superficie totale escluse aree scoperte 181m², rendita euro 438,99; contrada Castello snc piano T.



Risposta al quesito n. 10

L'immobile non è pignorato *pro quota*.

Risposta al quesito n. 11

L'immobile è occupato dai legittimi proprietari, [REDACTED], e dai loro 3 figli. Alla presente relazione sono allegati i certificati di residenza storici degli abitanti dell'immobile oggetto di pignoramento. Non risultano quindi contratti di locazione dell'immobile.

Il titolo di possesso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento ed è allegato alla presente relazione (atto di vendita a rogito del notaio [REDACTED] del 10 maggio 2006 repertorio n.34041, raccolta 1207).

Risposta al quesito n. 12

L'immobile non è occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

Risposta al quesito n. 13

Sui beni pignorati non sussistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità e di natura condominiale. Non sono presenti inoltre diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), o censi, livelli o usi civici.



Risposta al quesito n. 13 bis

Essendo il fabbricato ad uso esclusivo dei proprietari, quindi non un condominio, non ci sono spese fisse di gestione o di manutenzione, 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 n. 14

Le fasi del giudizio di stima sono le seguenti:

- 1) Individuazione dell'aspetto economico rispondente allo scopo della stima (valore di mercato);
- 2) Accertamento dei prezzi di mercato (vengono accertati i prezzi pagati per beni che siano comparabili con quello da stimare);
- 3) Analisi del bene da stimare, scelta dei termini di confronto e del parametro di stima (vengono indagate tutte le caratteristiche che influiscono sul valore, il parametro di stima tecnico è la superficie);
- 4) Scelta del procedimento estimativo;
- 5) Applicazione del procedimento estimativo e calcolo del valore ordinario.

La stima del valore di mercato degli immobile è stata effettuata tramite il procedimento di *stima sintetica monoparametrica* con la correzione del valore ordinario per comodi e scomodi e le relative aggiunte e detrazioni.

Nel confronto dei beni paragonabili con quelli stimati si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche (quelle proprie del bene, indipendentemente dalla loro ubicazione, tipologia catastale, conformazione, età, stato di manutenzione, ecc), estrinseche (quelle relative all'ambiente circostante dal punto di vista naturale, sociale ed economico) e della situazione giuridica (vincoli legali o contrattuali, servitù, ipoteche, obbligazioni).

Il valore di mercato ordinario del bene è stato ricavato con la relazione generale $Vx = \frac{SP}{Sp} p_x$ alla quale saranno applicati delle correzioni del valore ordinario per comodi e scomodi e le varie aggiunte e detrazioni.



I beni oggetto di pignoramento sono quindi 3 immobili:

- 1) **Piano mansardato**, comune di Luzzi foglio 61 particella 580 sub3, in corso di costruzione, contrada Castello snc piano 1;
- 2) **Piano seminterrato**, comune di Luzzi foglio 61 particella 580 sub4, in corso di costruzione, contrada Castello snc piano S1 ;
- 3) **Piano terra**, comune di Luzzi foglio 61 particella 580 sub 7, categoria A/3, classe 2, 8,5 vani, superficie totale 191m², superficie totale escluse aree scoperte 181m², rendita euro 438,99; contrada Castello snc piano T.

Per determinare il valore di mercato si provvederà quindi alla suddivisione in 3 LOTTI valutati singolarmente in quanto hanno caratteristiche diverse, sia come categoria catastale che come caratteristiche intrinseche.

Il campione d'indagine preso in esame per la stima dell'immobile considerato è estratto dal mercato immobiliare dell'usato del Comune Luzzi, provincia di Cosenza.

Nel mercato immobiliare in questione le superfici degli edifici vengono calcolate sulla base della cosiddetta superficie commerciale, essa comprende:

- 1) conteggiata al 100%, la superficie coperta al lordo dei muri divisorii interni e dei muri perimetrali verso spazi aperti e comprendente metà spessore dei muri di separazione da altre unità;
- 2) conteggiata al 75%, la superficie di sottotetti abitabili;
- 3) conteggiata al 60%, la superficie di verande e logge coperte;
- 4) conteggiata al 60% taverne e locali seminterrati abitabili;
- 5) conteggiata al 50%, la superficie di balconi e terrazze;
- 6) conteggiata al 20% la superficie di cantina e soffitta;



- 7) conteggiata al 10 % la superficie di corti e cortili fino ad una superficie pari a quella coperta e al 2% per l'eccedenza;
- 8) La superficie della scala si considera una sola volta.

LOTTO 1 - Stima Piano mansardato, comune di Luzzi foglio 61 particella 580 sub3

Da considerazioni effettuate con note formule di stima dei fabbricati, da un indagine effettuata per altri fabbricati venduti nelle vicinanze del fabbricato in oggetto, e tenuto conto del mercato immobiliare di tutto il territorio di Luzzi, paragonando i prezzi con quelli pubblicati anche sul sito dell'agenzia delle entrate e su note agenzie immobiliari della zona e precisando che l'unità immobiliare è allo stato rustico, si può ritenere che il valore medio di mercato per il fabbricato in questione è di 400,00 €/mq ;

Superficie coperta lorda 181 mq (conteggiata al 100%)=181,00mq

Superficie balconi 17 mq (conteggiata al 50%)=8,50mq

Superficie totale corte da dividere con gli altri due lotti (1582mq-195mq) 1387mq

Superficie corte conteggiata al 10%) 195mq =19,5mq:3=6,50mq

Superficie corte conteggiata al 2% (1387mq-195mq) 1192mq =23,84mq:3=7,95mq

Superficie scala da dividere con gli altri due lotti 13mq:3=4,33mq

Superficie commerciale = 181,00mq +8,50mq+6,50mq+7,95mq+4,33mq =208,28mq

Prezzo Unitario Superficie: 400 €/mq

Valore di mercato ordinario: 208,20mq x 400€/mq = € **83.312,00**;

Riduzione del 15% per assenza di garanzia e vizi = € 12.496,80

Abbattimenti per oneri di regolarizzazione urbanistica = € 4.500,00

Valore dell'immobile I lotto = € 66.315,20



LOTTO 2 - Piano seminterrato, comune di Luzzi foglio 61 particella 580 sub4

Da considerazioni effettuate con note formule di stima dei fabbricati, da un indagine effettuata per altri fabbricati venduti nelle vicinanze del fabbricato in oggetto, e tenuto conto del mercato immobiliare di tutto il territorio di Luzzi, paragonando i prezzi con quelli pubblicati anche sul sito dell'agenzia delle entrate e su note agenzie immobiliari della zona e precisando che l'unità immobiliare è in parte allo stato rustico e in parte allo stato finito, si può ritenere che il valore medio di mercato per il fabbricato in questione è di 400€/mq per la parte allo stato rustico (1) e di 600,00 €/mq per la parte completata (2).

Superficie coperta lorda (1) 162 mq (conteggiata al 100%)=162,00mq

Superficie totale corte da dividere con gli altri due lotti (1582mq-195mq) 1387mq

Superficie corte conteggiata al 10%) 195mq =19,5mq:3=6,50mq

Superficie corte conteggiata al 2% (1387mq-195mq) 1192mq =23,84mq:3=7,95mq

Superficie scala da dividere con gli altri due lotti 13mq:3=4,33mq

Superficie commerciale parte allo stato rustico = 162,00mq +6,50mq+7,95mq+4,33mq =180,78mq

Prezzo Unitario Superficie: 400 €/mq

Valore di mercato ordinario (1): 180,78 x 400€/mq = € 72.312,00;

Superficie coperta lorda (2) 33 mq (conteggiata al 100%)=33,00mq

Superficie commerciale (2) = 33,00mq

Prezzo Unitario Superficie: 600 €/mq

Valore di mercato ordinario (2): 33,00 x 600€/mq = € 19.800,00;

Votale di mercato ordinario = €72.312,00+€19.800,00= **€ 92.112,00**

Riduzione del 15% per assenza di garanzia e vizi € 13.816,80

Abbattimenti per oneri di regolarizzazione urbanistica € 4.500,00

Variazione catastale € 700,00

Valore dell'immobile II lotto = € 73.095,20



LOTTO 3 - Piano terra, comune di Luzzi foglio 61 particella 580 sub 7

Da considerazioni effettuate con note formule di stima dei fabbricati, da un indagine effettuata per altri fabbricati venduti nelle vicinanze del fabbricato in oggetto, e tenuto conto del mercato immobiliare di tutto il territorio di Luzzi, paragonando i prezzi con quelli pubblicati anche sul sito dell'agenzia delle entrate e su note agenzie immobiliari della zona, si può ritenere che il valore medio di mercato per il fabbricato in questione è di 850,00 €/mq ;

Superficie coperta lorda 181 mq (conteggiata al 100%)=181,00mq

Superficie balconi 25,30 mq (conteggiata al 50%)=12,65mq

Superficie portico 23,00mq (conteggiata al 60%) =13,80mq

Superficie totale corte da dividere con gli altri due lotti (1582mq-195mq) 1387mq

Superficie corte conteggiata al 10%) 195mq =19,5mq:3=6,50mq

Superficie corte conteggiata al 2% (1387mq-195mq) 1192mq =23,84mq:3=7,95mq

Superficie scala da dividere con gli altri due lotti 13mq:3=4,33mq

Superficie commerciale = 181,00mq +12,65mq+13,80=207,45mq

Prezzo Unitario Superficie: 850 €/mq

Valore di mercato ordinario appartamento: 207,45mq x 850€/mq = €176.332,50

Superficie corte e scala valorizzate allo stato rustico 6,50mq+7,95mq+4,33mq =18,78mq

Prezzo Unitario Superficie: 400 €/mq

Valore di mercato ordinario corte-scala: 18,78mq x 400€/mq = €7.512,00

Valore di mercato ordinario = €176.332,50+€ 7.512,00 =€ **183.844,50**

Riduzione del 15% per assenza di garanzia e vizi = € 27.576,68

Abbattimenti per oneri di regolarizzazione urbanistica = € 4.500,00

Spese per realizzazione intonaco esterno, balcone, parapetti e lavori interni € 8.000,00

Variazione catastale € 500,00

Valore dell'immobile III lotto = € 143.267,82

Totale valore LOTTI 1-2-3 = € 66.315,20+ € 73.095,20+ € 143.267,82= € 282.678,22

(euro duecentottantaduemilaseicentosestantotto virgola ventidue)



4- PROSPETTO RIASSUNTIVO

LOTTO 1

Piano mansardato sito nel comune di Luzzi alla contrada Castello 10, distinto catastalmente dal foglio 61 particella 580 sub3, in corso di costruzione, contrada Castello snc piano 1.

L'unità immobiliare, facente parte di un fabbricato costituito da tre livelli, piano seminterrato, piano terra e piano mansardato. Il fabbricato è circondato da una corte comune a tutte le unità immobiliari di 1387 mq. E' accessibile attraverso la scala comune. E' allo stato rustico quindi solo tamponato esternamente. Non risulta ancora realizzato l'intonaco, i pavimenti, gli impianti, montati gli infissi e quant'altro per portarlo allo stato finito.

Il fabbricato è stato realizzato con struttura portante verticale ed orizzontale in cemento armato, con travi e pilastri di varie dimensioni; i solai sono del tipo misto con travetti in cemento armato precompresso, pignatte in laterizi e soletta collaborante. La copertura è realizzata con solai misti inclinati e sovrastante manto di tegole.

Ha una superficie lorda di 181mq alla quale si aggiungono le superfici del balcone della scala di accesso e della corte esterna per un totale di 208,20mq di superficie commerciale.

Il lotto sarà venduto in piena proprietà e con la piena titolarità giuridica del diritto per un prezzo a base d'asta di **€ 66.315,20**.

LOTTO 2

Piano seminterrato sito nel comune di Luzzi alla contrada Castello 10, distinto catastalmente dal foglio 61 particella 580 sub4, in corso di costruzione, contrada Castello snc piano S1.

L'unità immobiliare, facente parte di un fabbricato costituito da tre livelli, piano seminterrato, piano terra e piano mansardato. Il fabbricato è circondato da una corte comune a tutte le unità immobiliari di 1387 mq. E' accessibile attraverso due porte di garage o, dal piano soprastante,



dalla scala comune a tutte le unità immobiliari. Il *piano seminterrato* è diviso in due parti, una completata di superficie lorda 33mq e una allo stato rustico di superficie lorda 162mq;

Sulla parte allo stato rustico non risulta ancora realizzato l'intonaco, i pavimenti, gli impianti e quant'altro per portarlo allo stato finito.

Il fabbricato è stato realizzato con struttura portante verticale ed orizzontale in cemento armato, con travi e pilastri di varie dimensioni; i solai sono del tipo misto con travetti in cemento armato precompresso, pignatte in laterizi e soletta collaborante.

Ha una superficie lorda di 195mq alla quale si aggiungono le superfici della scala di accesso e della corte esterna per un totale di 213,78mq di superficie commerciale.

Il lotto sarà venduto in piena proprietà e con la piena titolarità giuridica del diritto per un prezzo a base d'asta di **€ 73.095,20**.

LOTTO 3

Piano terra, sito nel comune di Luzzi alla contrada Castello 10, distinto catastalmente dal foglio 61 particella 580 sub 7, categoria A/3, classe 2, 8,5 vani, superficie totale 191m², superficie totale escluse aree scoperte 181m², rendita euro 438,99; contrada Castello snc piano T.

L'unità immobiliare, facente parte di un fabbricato costituito da tre livelli, piano seminterrato, piano terra e piano mansardato. Il fabbricato è circondato da una corte comune a tutte le unità immobiliari di 1387 mq. E' accessibile attraverso la scala comune a tutte le unità immobiliari. Il *piano terra* è completato internamente ad esclusione di un vano, di un balcone, dei parapetti e di alcuni infissi. Ha una superficie lorda di 181mq con in più un vano scala, un portico di 23 mq e dei balconi con superficie 25,30mq. L'appartamento è costituito da soggiorno-pranzo, cucina abitabile, 4 camere da letto, 2 wc, ripostiglio, altra camera da completare e due disimpegni. Il fabbricato è stato realizzato con struttura portante verticale ed orizzontale in cemento armato, con travi e pilastri di varie dimensioni; i solai sono del tipo misto con travetti in cemento armato precompresso, pignatte in laterizi e soletta collaborante.



Ha una superficie commerciale di 207,45mq alla quale si aggiungono le superfici della scala di accesso e della corte esterna per un totale di 226,23mq di superficie commerciale totale.

Il lotto sarà venduto in piena proprietà e con la piena titolarità giuridica del diritto per un prezzo a base d'asta di **€ 143.267,82.**

5- CONCLUSIONI

In conclusione l'immobile ha una valore totale di € 282.678,22, esso è vendibile sia nella sua totalità che in lotti. I valori dei tre lotti sono:

1. Piano mansardato sub 3 € 66.315,20;
2. Piano seminterrato sub 4 € 73.095,20;
3. Piano terra sub 7 € 143.267,82.

Nell'espletare l'incarico non si sono verificati problematiche rilevanti per la risposta ai quesiti 1-14 a parte la comunicazione con i debitori, avvenuta solo dopo l'inizio delle attività di consulenza.

Il tutto, ad evasione dell'incarico ricevuto.

Acri, li 24-01-2019

Il C.T.U.

