

TRIBUNALE DI COSENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROC.N. 77/2017

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. SSA FRANCESCA
GOGGIAMANI

CREDITORE PROCEDENTE

CONTRO

DEBITORE

~ ~

Relazione di consulenza tecnica d'ufficio

Il Giudice dell'esecuzione nell'udienza del 18-04-2018 disponeva una consulenza tecnica nominando C.T.U. la sottoscritta Ing. FRANCESCA RUFFOLO, iscritta all'Ordine degli INGEGNERI DI COSENZA al n°5045, aLIA quale venivano formulati i seguenti quesiti:

1-verifichi prima di ogni altra attivita' ,la completezza della documentazione di cui all'articolo 567,2^o comma cod. proc. Civ.(estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei 20 anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei(in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato(in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto) e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento).In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi tutti i beni pignorati restituisca il consulente gli atti al G.e. Senza altra attivita',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-Presdisponga ,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'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.

4-Descriva ,previo necessario accesso,l'immobile pignorato,indicando dettagliatamente: comune,localita',via,numero civico,scala,piano,interno,caratteristiche interne ed esterne superficie (calpestabile) in mq,confini e dai 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 all'urbanizzazione primaria e secondaria,ai servizi offerti dalla zona(centri commerciali,farmacie,spazi diversi,negozi al dettaglio),alla distanza dal centro della citta' e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno(strade,autostrade,ferrovie,porti,aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della citta';

5-accerti la conformita' 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 difficolta':a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene,c) se i dati indicati nel pignoramento,pur non corrispondendo a quelli attuali,hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando,in questo caso,la storia catastale del compendio pignorato;

6-rilevi le eventuali difformita' o mancanze nella documentazione catastale limitandosi a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a qualificare 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 conformita' o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilita'.In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia,l'esperto dovra' descrivere



dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46,quinto comma del DPR 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 possibilita' di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 DEL DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA del 6 giugno 2001,n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti,la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono,indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata,lo stato del procedimento,i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni gia' 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'art. 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 piu' 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 di frazionamento;in questa ipotesi l'esperto dovra' allegare,alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale

10-dica ,nel caso in cui l'immobile sia pignorato *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,nonche' 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 dovra' procedere,in caso contrario,alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilita' eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. Civ. Dall' art. 846 cc e dalla L. 3 giugno 1940,n. 1078;fornisca,comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata,tenendo conto della maggiore difficolta' della stessa;

11-accerti si 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 OPPOIBILI ALLA PROCEDURA ESECUTIVA L'ESPERTO DOVRA' 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 DETERMINERA' 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 inalienabilita' o di indivisibilita';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 servitu' 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 gia' deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto,eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi 2 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 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 dovra' 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 verra' valutato come se fosse una nuda proprieta').Proceda,inoltre,all'abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anzichè sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonchè per eventuali spese condominiali insolute.Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni o decurtazioni

15-riporti in apposito foglio riassuntivo a parte,con assoluta precisione,essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita.-la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base;- per ciascun lotto la natura(piena proprieta',usufruttoi,nuda proprieta' ecc.) e la titolarita' 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 RISCOstrate NEI



QUESITI DA 1 A 14.

La sottoscritta ctu ha ritenuto opportuno ,per reperire la documentazione necessaria,effettuare degli accessi presso l'agenzia del territorio , presso l'agenzia delle entrate e presso i comuni di BISIGNANO E DI LUZZI (CS) e dopo aver fissato il sopralluogo per giorno 07-07-20168 alle ore 9,30,la sottoscritta ctu ,da' inizio alle operazioni peritali in codesto giorno ,effettuando misurazioni e scattando foto(allegate per riprodurre lo stato dei luoghi);esaminati i documenti e gli atti depositati presso la competente cancelleria e terminate le operazioni peritali ; la sottoscritta ctu si ONORA DI RIFERIRE ALLA S.V. ILL.MA LE PROPRIE CONCLUSIONI,RISPONDENDO AI QUESITI POSTI e riportando le rispettive risposte,SECONDO CODESTA RELAZIONE TECNICA:

risposta quesito 1:DAI CONTROLLI EFFETTUATI SIA DA VISURE CATASTALI CHE IPOCATASTALI,SI RICONTRA che è tutto conforme a CIO' CHE è GIA' PRESENTE NEGLI ATTI

risposta quesito 2:elenco RELATIVO AL fabbricato identificato al foglio n. 64 part. 189 sub 3

1-trascrizione del 2-01-●●-reg. part.8 reg. gen. 8 pubbl. uff. GIGLIO FRANCESCO REP. 9555 DEL 30-11-●●atto tra vivi –donazione accettata

2-iscrizione DEL 11-05-●● REG. PART. 1093 REG. GEN. 10272 PUBBL. UFF. CAPPELLI SERGIO REPERT. 25723 DEL 03-05-●● ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo

3-iscrizione del 11-10-2005 -REG. PART. 14888 REG. GEN. 39640 PUBBL. UFF. ETR SPA REP. 25351/34 DEL 5-10-●● IPOTECA LEGALE DERIVANTE DA A NORMA ART. 77 DPR 29-09-1973 NUM. 602



4-ISCRIZIONE DEL 14-12-■■■■-reg. part. 10235 reg. gen. 43734 Pubblico ufficiale EQUITALIA ETR SPA repertorio 14510/34 del 12-12-■■■■ IPOTECA LEGALE derivante da (300) A NORMA ART. 77 DPR 602/73 INTRODOTTI DALL' ART. 16 DLGS 46/99 MODIFICATO DAL D.LGS 193/2001

5-ISCRIZIONE DEL 15-07-■■■■-REG. PART. 4569 REG. GEN. 23270 PUBBL. UFFIC., EQUITALIA ETR SPA REPERTORIO 6140/34 DEL 13-07-■■■■ IPOTECA LEGALE DERIVANTE A NORMA ART. 77 DPR 29-09-1973 NUM . 602

6-ISCRIZIONE DEL 2-03-■■■■-REG. PART. 445 REG. GEN. 4851 PUBBLICO UFF. EQUITALIA SUD SPA REPERTORIO 1507/3415 DEL 23-02-■■■■ IPOTECA LEGALE DERIVANTE DA RUOLO(ART. 77 DEL DPR N. 602 DEL 1973)

7-TRASCRIZIONE DEL 27-03-■■■■-REG. PART. 7729 REG. GEN. 9282 PUBBLICO UFFIC. TRIBUNALE REPERTORIO 350 DEL 01-02-■■■■ ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

elenco RELATIVO AL fabbricato identificato al foglio n. 64 part. 85 sub 2

1-trascrizione del 2-01-■■■■-reg. part.8 reg. gen. 8 pubbl. uff. GIGLIO

FRANCESCO REP. 9555 DEL 30-11-■■■■atto tra vivi –donazione

accettata

2-iscrizione DEL 11-05-■■■■ REG. PART. 1093 REG. GEN. 10272

PUBBL. UFF. CAPPELLI SERGIO REPERT. 25723 DEL 03-05-■■■■

ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo

3-iscrizione del 11-10-■■■■-REG. PART. 14888 REG. GEN. 39640 PUBBL. UFF. ETR SPA REP. 25351/34 DEL 5-10-■■■■ IPOTECA LEGALE DERIVANTE DA A NORMA ART. 77 DPR 29-09-■■■■ NUM. 602

4-ISCRIZIONE DEL 14-12-■■■■-reg. part. 10235 reg. gen. 43734 Pubblico ufficiale EQUITALIA ETR SPA repertorio 14510/34 del 12-12-■■■■ IPOTECA LEGALE derivante da (300) A NORMA ART. 77 DPR 602/73 INTRODOTTI DALL' ART. 16 DLGS 46/99 MODIFICATO DAL D.LGS 193/2001

5-ISCRIZIONE DEL 15-07-■■■■REG. PART. 4569 REG. GEN. 23270 PUBBL. UFFIC., EQUITALIA ETR SPA REPERTORIO 6140/34 DEL 13-07-■■■■ IPOTECA LEGALE DERIVANTE A NORMA ART. 77 DPR 29-09-1973 NUM . 602

6-ISCRIZIONE DEL 2-03-■■■■-REG. PART. 445 REG. GEN. 4851 PUBBLICO UFF. EQUITALIA SUD SPA REPERTORIO 1507/3415 DEL 23-02-■■■■ IPOTECA LEGALE DERIVANTE DA RUOLO(ART. 77 DEL DPR N. 602 DEL 1973)

7-TRASCRIZIONE DEL 27-03-■■■■-REG. PART. 7729 REG. GEN. 9282 PUBBLICO UFFIC. TRIBUNALE REPERTORIO 350 DEL 01-02-■■■■ ATTO



ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

elenco RELATIVO AL TERRENO identificato al foglio n. 17 part. 840

1-TRASCRIZIONE DEL 26-01-●●●●-REG. PART. 1783 REG. GEN. 2026
PUBBLICO UFFIC. SCORNAJENGHI ITALO ALESSIO REPERTORIO
12070/8433 DEL 28-12-●●●●- ATTO TRA VIVI-DONAZIONE ACCETTATA

2-TRASCRIZIONE DEL 26-01-●●●●-REG. PART.1784 reg. gen. 2027
PUBBLICO UFFICIALE SCORNAJENGHI ITALO ALESSIO repertorio
12070/8433 del 28-12-●●●● atto tra vivi-donazione accettata

3-trascrizione del 26-01-●●●●-reg. part. 1785 reg. gen. 2028 PUBBLICO
UFFICIALE SCORNAJENGHI ITALO ALESSIO repertorio 12070/8433 del
28-12-●●●●atto tra vivi-donazione accettata

4-TRASCRIZIONE del 27-03-●●●●-reg. part. 7729 reg. gen. 9282 Pubblico
Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 350 del 01-02-●●●● ATTO ESECUTIVO
O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

elenco RELATIVO AL TERRENO identificato al foglio n. 17 part. 839

1-TRASCRIZIONE DEL 26-01-●●●●-REG. PART. 1784 REG. GEN. 2027
PUBBLICO UFFIC. SCORNAJENGHI ITALO ALESSIO REPERTORIO
12070/8433 DEL 28-12-●●●●- ATTO TRA VIVI-DONAZIONE ACCETTATA

2-TRASCRIZIONE del 27-03-●●●●-reg. part. 7729 reg. gen. 9282 Pubblico
Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 350 del 01-02-●●●● ATTO ESECUTIVO
O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

elenco RELATIVO AL TERRENO identificato al foglio n. 17 part. 846



1-TRASCRIZIONE DEL 26-01-●●●●-REG. PART. 1784 REG. GEN. 2027
PUBBLICO UFFIC. SCORNAJENGI ITALO ALESSIO REPERTORIO
12070/8433 DEL 28-12-●●●● ATTO TRA VIVI-DONAZIONE ACCETTATA
2-TRASCRIZIONE del 27-03-●●●●-reg. part. 7729 reg. gen. 9282 Pubblico
Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 350 del 01-02-●●●● ATTO ESECUTIVO
O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

risposta quesito 3:Le mappe censuarie (sia quella relativa agli immobili e sia quella relativa ai terreni)sono in allegato,inoltre trattandosi di fabbricati(abitazione e magazzino) non è richiesto il certificato di destinazione urbanistica ,che ,invece è richiesto per i terreni ed è stato rilasciato dal comune di Luzzi ed è presente tra gli allegati.

risposta quesito 4:**il ctu ha effettuato il sopralluogo con accesso agli immobili , dei quali si descrivono le caratteristiche:**

1-immobile ,identificato al catasto al FOGLIO 64 PARTICELLA 85 SUB 2 ,classe U ,categoria A2 ,consistenza 7 VANI, CON SUPERFICE TOTALE DI 200 MQ, nel Comune di BISIGNANO (CS),fabbricato sito in via VRITTA , appartamento per civile abitazione,con rendita catastale euro 361,52 , l'esecutato ne detiene la proprieta',l'immobile è occupato dai genitori dell'esecutato che ne detengono anche l'usufrutto.L'immobile possiede un cortile intorno all'immobile ,dove è possibile adibire tale area a parcheggio auto .



All'interno l'immobile è composto da cucina con annesso balcone ,sala da pranzo,stanza da letto matrimoniale,una stanzetta ed un bagno al primo piano ed al piano terra è presente una stanzetta . Come pertinenza , è presente la soffitta a cui è possibile accedere solo dall'esterno con la scala ,in quanto serve per non trasferire umidità dal tetto al resto dello stabile ma non può essere utilizzata ad uso deposito,inoltre tra le pertinenze sono presenti il magazzino ed il cortile.

Tra il piano terra ed il primo piano è presente il vano scala in marmo di Carrara , senza l'impianto di sollevamento(ascensore),è presente nell'immobile il climatizzatore per l' aria condizionata,gli infissi sono in alluminio .

In cucina e nei bagni sono presenti mattonelle e pavimenti in ceramica,anche nelle camere da letto sono presenti pavimenti in ceramica;l'appartamento è ben rifinito infatti sono presenti sul soffitto dell'appartamento cornicioni intarsiati ed in alcuni ambienti anche i rosoni dove ci sono gli attacchi dei lampadari ,è presente sul balcone una verandina il cui costo di abbattimento è nullo per cui non è richiesta una variazione catastale.E' presente sul balcone,anche un punto cottura ,il cui costo di abbattimento è nullo per cui non è richiesta variazione catastale. L'appartamento è esposto a nord-ovest,affaccia sulla strada principale,dove si vede anche il parcheggio per le auto,è una casa privata e non un complesso condominiale .La struttura del fabbricato si presenta in ottimo stato ;Il fabbricato è in laterizio intonacato e tinteggiato ed essendo nella zona di BISIGNANO CENTRO non è oggetto di interesse storico-artistico ,nè è oggetto di vincoli alberghieri ,pur essendo un fabbricato non di recente costruzione comunque le caratteristiche strutturali dell'immobile sono in ottimo stato;la zona è servita dalle opere



di urbanizzazione primaria ,per le opere di urbanizzazione secondaria è necessario spostarsi a pochi chilometri verso il centro del paese,dove sono presenti diversi supermercati e diversi servizi,inoltre la zona non è distante dallo svincolo autostradale . L'immobile è confinante con un altro fabbricato.

2-immobile ,identificato al catasto AL FOGLIO 64 PARTICELLA 189 SUB 3 nel Comune di BISIGNANO (CS) ,magazzino e locale deposito, pertinenza dell'appartamento su descritto,sito in VIA VRITTA ,categoria C2,classe U,consistenza mq 65,rendita catastale euro 94,è esposto a nord-ovest,affaccia sul cortile e cio' consente di essere subito sulla strada;è presente al piano terra del fabbricato infatti risulta pertinenza dell'abitazione ;è di proprietà dell'esecutato ma ne detengono l'usufrutto i genitori;è abitato dalla figlia minorenni dell'esecutato e dalla compagna non convivente dell'esecutato;così come il fabbricato di cui è pertinenza, non è interessato da vincoli storico-artistici né da vincoli alberghieri;le pareti interne sono tinteggiate con pittura pregiata per pareti denominata terre fiorentine di color giallo oro antico,è presente il pavimento in ceramica ed è presente all'interno del magazzino il climatizzatore per l'aria condizionata ; è presente un punto cottura,il cui costo di abbattimento è nullo per cui non è richiesta variazione catastale, pur essendo un fabbricato non di recente costruzione comunque le caratteristiche strutturali dell'immobile sono in ottimo stato;la zona è servita dalle opere di urbanizzazione primaria ,per le opere di urbanizzazione secondaria è necessario spostarsi a pochi chilometri verso il centro del paese,dove sono presenti diversi supermercati e diversi



servizi, inoltre la zona non è distante dallo svincolo autostradale .Al posto dell'unico punto luce previsto sulla planimetria catastale sono presenti 2 punti luce in modo provvisorio ,il cui costo di ripristino è quasi nullo pertanto non è richiesta variazione catastale. L'immobile è confinante con un altro fabbricato.

3- terreno identificato al catasto al FOGLIO 17 PARTICELLA 846 di mq 37 ,nel Comune di LUZZI (CS), in localita' Muri, che è considerata zona collinare , è stata conferita all'esecutato la proprieta' tramite atto di donazione nel 2015 (copia consegnata dall'esecutato ed allegata) ; la conformazione orografica è pianeggiante con esposizione soleggiata che è un vantaggio per la coltivazione del terreno e per la produttività',ricade in zona edificabile , le 3 particelle 846,839,840 essendo confinanti possono considerarsi come se fosse un unico terreno;al terreno l'accesso è garantito dalla strada provinciale principale asfaltata e scorrevole ,visto che è confinante a sud-ovest con la strada ,ad est è confinante con la particella 839 ,a sud confina con la particella 840, mentre dagli altri lati è confinante con altri terreni di altri proprietari .Il terreno è coltivato ,vi è la presenza di alberi di ulivo,che potrebbero produrre enormi quantità di olio , qualche albero da frutta come fichi, e qualche pianta di limoni. Sono presenti per questo terreno sia i servizi di urbanizzazione primaria e sia i servizi di urbanizzazione secondaria.

4-terreno identificato al catasto al FOGLIO 17 PARTICELLA 839 mq 2048 ,nel Comune di LUZZI (CS), in localita' Muri,che è considerata zona collinare , è stata conferita all'esecutato la piena proprieta' tramite



atto di donazione nel 2015 (copia consegnata dall'esecutato ed allegata) ; la conformazione orografica è pianeggiante con esposizione soleggiata che è un vantaggio per la coltivazione del terreno e per la produttività ,ricade in zona edificabile , le 3 particelle 846,839,840 essendo confinanti possono considerarsi come se fosse un unico terreno;al terreno l'accesso è garantito tramite la strada e tramite il terreno con particella 840.E' confinante ad ovest con il terreno con particella 846 e con il terreno con particella 840 a sud,mentre a nord con terreni di altri proprietari. Il terreno è coltivato ,vi è la presenza di alberi di ulivo,che potrebbero produrre enormi quantità di olio , qualche albero da frutta come fichi, e qualche pianta di limoni. Sono presenti per questo terreno sia i servizi di urbanizzazione primaria e sia i servizi di urbanizzazione secondaria.

5-terreno identificato al catasto al FOGLIO 17 PARTICELLA 840 di mq 704,nel Comune di LUZZI (CS), in località Muri,che è considerata zona collinare , è stata conferita all'esecutato la proprietà tramite atto di donazione nel 2015 (copia consegnata dall'esecutato ed allegata) l'esecutato detiene la proprietà per quota un terzo; i restanti due terzi sono di proprietà dei fratelli dell'esecutato. La conformazione orografica è pianeggiante e con esposizione soleggiata che è un vantaggio per la coltivazione del terreno e per la produttività ,ricade in zona edificabile , le 3 particelle 846,839,840 essendo confinanti possono considerarsi come se fosse un unico terreno;al terreno l'accesso è garantito tramite la strada,visto che è un terreno che è situato proprio ai margini della strada,è confinante con le particelle 841,839 ed 847,come specificato anche sull'atto di donazione. Il terreno è coltivato ,vi è la presenza di alberi di ulivo,che potrebbero produrre enormi quantità di olio , qualche albero da



frutta come fichi, e qualche pianta di limoni. Sono presenti per questo terreno sia i servizi di urbanizzazione primaria e sia i servizi di urbanizzazione secondaria.

risposta quesito 5: i dati contenuti nel fascicolo del pignoramento identificano in modo univoco i beni oggetto di pignoramento

risposta quesito 6: tutto ciò che è contenuto negli atti è conforme alla descrizione dei beni reali, è presente sul balcone una verandina il cui costo di abbattimento è nullo per cui non è richiesta una variazione catastale. È presente sul balcone, anche un punto cottura, il cui costo di abbattimento è nullo per cui non è richiesta variazione catastale. Nel magazzino è presente un punto cottura, il cui costo di abbattimento è nullo per cui non è richiesta variazione catastale, sono presenti 2 punti luce in modo provvisorio al posto di uno ma il costo di ripristino è irrisorio, quasi nullo, pertanto non è necessaria una variazione catastale.

risposta quesito 7: è stata concessa in tutti i fabbricati a cui appartengono gli immobili oggetto di causa, il regolare permesso a costruire (si allegano le concessioni edilizie)

risposta quesito 8: I FABBRICATI, a cui appartengono gli immobili, sono conformi alle concessioni edilizie, negli atti del comune non è presente l'agibilità del fabbricato, come dichiarato nell'attestato rilasciato dal comune di Bisignano.



risposta quesito 9:ciascuno degli immobili per la conformazione che assume non puo' essere diviso in lotti,pertanto ciascun immobile non puo' essere venduto in piu' lotti

risposta quesito 10:il pignoramento è in rapporto 1/1 per tutti gli immobili , solo per il terreno presente al foglio 17 part. 840 del comune di LUZZI il pignoramento è DI 1/3 e ciascuno degli immobili per la conformazione che assume non puo' essere diviso in lotti ,pertanto ciascun immobile non puo' essere venduto in piu' lotti

risposta quesito 11: non risultano contratti di locazione relativi a questi immobili oggetto di causa dai controlli effettuati presso l'agenzia delle entrate(DI CUI SI ALLEGA CERTIFICAZIONE RILASCIATA DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE); gli immobili in via Vritta risultano occupati,l'abitazione è occupata dai genitori dell'esecutato ,che detengono l'usufrutto dell'immobile ed il magazzino è occupato dalla figlia dell'esecutato e da dell'esecutato;come risulta dai rilievi fotografici;
l'atto di donazione dei terreni(fornito dall'esecutato e di cui si allega copia) ha data anteriore al pignoramento.

risposta quesito 12:si ribadisce quanto gia' esplicito al quesito precedente , gli immobili in via Vritta risultano occupati,l'abitazione è occupata dai genitori dell'esecutato,che ne detengono l'usufrutto ed il magazzino è occupato dalla figlia dell'esecutato e da dell'esecutato;
come risulta dai rilievi fotografici;l'atto di donazione dei terreni(fornito dall'esecutato e di cui si allega copia) ha data anteriore al pignoramento.



risposta quesito 13: i beni pignorati non presentano vincoli di nessuna natura; in merito ad eventuali oneri ed in merito ad eventuali vizi occulti si è tenuto conto dell'abbattimento forfettario del 15% così come richiesto dal GIUDICE nel quesito 14

risposta quesito 13 bis: attualmente non risultano lavori straordinari in corso relativi agli immobili oggetto di causa; per gli immobili situati in VIA VRITTA A BISIGNANO non ci sono spese fisse di gestione né spese condominiali. Per i terreni situati in CONTRADA MURI A LUZZI non ci sono spese fisse di gestione in quanto l'esecutato si occupa direttamente della gestione dei terreni.

risposta quesito 14:

1-scopo della stima

Lo scopo della presente relazione di stima consiste nella stima del valore di mercato delle unità immobiliari oggetto di pignoramento; i dati tecnici utilizzati nella relazione che segue (dati catastali, superfici dell'unità immobiliare etc) sono stati desunti dalla documentazione fornita dagli uffici di competenza (Comune, Catasto, agenzia delle entrate), dagli atti notarili; In base alle specifiche esigenze richieste per la perizia, sono stati eseguiti rilievi metrici e verifiche ipo-catastali, oltre ad ulteriori accertamenti in ordine alla regolarità edilizio-urbanistica dell'unità immobiliare stessa; E' stato inoltre eseguito il sopralluogo in loco e gli accertamenti economico-estimativi riguardante il mercato immobiliare locale, indispensabili per la formulazione del giudizio di valore.

2-procedimento valutativo adottato

Alla stima del valore di mercato delle unità immobiliari in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto "comparativo diretto", basato sul raffronto diretto per ciascun immobile (valutato singolarmente) tra ciascun immobile



in questione preso singolarmente ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita; il procedimento così scelto, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale di unità immobiliari di tipo "ordinario", quindi facilmente comparabili tra loro; Si utilizza come parametro il metro quadro di superficie, che è quello che viene generalmente utilizzato nelle libere contrattazioni di compravendita; Il tutto viene valutato considerando le caratteristiche posizionali estrinseche (l'ubicazione, l'urbanizzazione primaria e secondaria, la rete di servizi di trasporto pubblico) e le caratteristiche posizionali intrinseche (l'orientamento, il soleggiamento, la prospicienza e la luminosità, la vetustà, le finiture ecc.), per cui dopo indagini condotte presso agenzie immobiliari della zona e dintorni ed attraverso l'analisi dei dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia del territorio-OMI, è stato ricavato come media il valore a metro quadro e quindi il valore capitale unitario o valore di mercato per gli immobili pignorati; Nella valutazione si è tenuto in considerazione delle caratteristiche intrinseche (periodo di costruzione, stato conservativo, rifiniture) e delle caratteristiche estrinseche (localizzazione) degli immobili oggetto di stima;

per i terreni, in particolare, non è possibile far riferimento ai valori delle quotazioni OMI, IN QUANTO, non sono presenti i valori relativi all'anno 2016, né quelli relativi all'anno 2017 relativi ai terreni nella zona di Luzzi, pertanto si farà riferimento ai valori relativi ai fattori intrinseci ed estrinseci, alla coltivazione ed alla produttività del terreno ed in codesti fattori verrà considerato il fatto che parte dei terreni è interessato dalla strada.



Per cui per le abitazioni si ha che il prezzo a mq in quella zona in discrete condizioni come periodo oscilla tra il valore minimo di 600 €/mq ed il valore massimo di 1100 €/mq per cui il valor medio di vendita nella zona è di 850 €/mq, mentre per i magazzini in discrete condizioni, in quella zona, il prezzo oscilla tra il valore minimo di 500 €/mq ed il valore massimo di 700 €/mq per cui il valor medio di vendita nella zona è di 600 €/mq, per i terreni edificabili e coltivati di estensione inferiore ad un ettaro, in quella zona il prezzo va a mq e non ad ettaro ed oscilla tra il valore minimo di 90 €/mq ed il valore massimo di 100 €/mq per cui il valor medio di vendita nella zona è di 95 €/mq, per cui la stima che segue sarà così composta :

1-immobile ,identificato al catasto al FOGLIO 64 PARTICELLA 85 SUB 2 ,nel Comune di BISIGNANO (CS), fabbricato per civile abitazione mq 200

Moltiplicando (per ciascun immobile) il valore capitale per la superficie commerciale si ottiene il valore capitale totale di ciascun immobile, che è il valore del bene immobile di stima

$V_{\text{capitale totale}} = V_{\text{capitale unitario}} * \text{superficie commerciale}$

valore di mercato = $200 \text{ mq} * 850 \text{ €/mq} = 170000 \text{ €}$

dalla banca dati delle quotazioni immobiliari per abitazioni di tipo economico, il prezzo ad mq oscilla tra un valore minimo di 590 €/mq ed un valore massimo di 840 €/mq, il valore medio di mercato è

$(840 + 590) / 2 = 715 \text{ €/mq}$

tale valore non è direttamente applicabile al bene da stimare, ma si procederà all'applicazione dei pesi delle caratteristiche specifiche dell'immobile mediante coefficienti correttivi in cui si tiene conto dell'ubicazione, del grado di finitura, delle dotazioni accessorie

descrizione	coefficiente
caratteristiche posizionali :	
piano primo	0,96
palazzo con ascensore	0,98
ubicazione	0,92
parcheggio su suolo condominiale	1
esposizione	1
caratteristiche tecnologiche:	



stato di conservazione dell'immobile	1
manutenzione ordinaria	1
manutenzione straordinaria	0,98
rifiniture	1
pertinenze (per le pertinenze si considera un abbattimento percentuale del 50% inglobato nel coefficiente dell'indice di valutazione)	0,96

coefficiente totale=0,81

valore stimato= 715 €/MQ *0,81=579,15 €/mq

è possibile ricavare un valor medio ordinario tra questo valore ed il valor

medio di vendita della zona:

$(579,15 \text{ €/mq} + 850 \text{ €/mq}) / 2 = 714,6 \text{ €/mq}$

valore commerciale in base alla stima (**valore di vendita all'asta**)=

$714,6 \text{ €/mq} * 200 \text{ mq} = 142920 \text{ €}$

abbattimento forfettario del 15%:

$142920 \text{ €} - (142920 * 0,15) \text{ €} = 142920 \text{ €} - 21438 \text{ €} = 121482 \text{ €}$

2-immobile ,identificato al catasto AL FOGLIO 64 PARTICELLA 189 SUB 2 nel Comune di BISIGNANO (CS) ,magazzino e locale uso deposito mq 65

Moltiplicando (per ciascun immobile) il valore capitale per la superficie commerciale si ottiene il valore capitale totale di ciascun immobile, che è il valore del bene immobile di stima

$V_{\text{capitale totale}} = V_{\text{capitale unitario}} * \text{superficie commerciale}$

valore di mercato $65 \text{ mq} * 600 \text{ €/mq} = 39000 \text{ €}$

dalla banca dati delle quotazioni immobiliari il prezzo ad mq oscilla tra un valore minimo di 445 €/mq ed un valore massimo di 590 €/mq , il valore medio di mercato è

$(590 + 445) / 2 = 517,5 \text{ €/mq}$

tale valore non è direttamente applicabile al bene da stimare ,ma si procederà all'applicazione dei pesi delle caratteristiche specifiche dell'immobile mediante coefficienti correttivi in cui si tiene conto dell'ubicazione, del grado di finitura, delle dotazioni accessorie

descrizione	coefficiente
caratteristiche posizionali :	
piano T	0,9
ubicazione	0,9
parcheggio su suolo condominiale	1



esposizione	0,96
caratteristiche tecnologiche:	
stato di conservazione dell'immobile	1
manutenzione ordinaria	0,91
manutenzione straordinaria	0,90
rifiniture	0,9
coefficiente totale=	0,57

valore stimato= $517,5 \text{ €} * 0,57 = 294,98 \text{ € /mq}$

è possibile ricavare un valor medio ordinario tra questo valore ed il valor medio di vendita della zona:

$(294,98 \text{ € /mq} + 600 \text{ € /mq}) / 2 = 594,98 \text{ € /mq}$

valore commerciale in base alla stima (**valore di vendita all'asta**)=

$594,98 \text{ € /mq} * 65 \text{ mq} = 38673,7 \text{ €}$

abbattimento forfettario del 15%:

$38673,7 \text{ €} - (38673,7 \text{ €} * 0,15) = 38673,7 - 5801,055 = 32872,645 \text{ €}$

3-terreno ,identificato al catasto al FOGLIO 17 PARTICELLA 839 , nel Comune di LUZZI (CS), MQ 2048

essendo il terreno di estensione inferiore ad un ettaro, va considerato il prezzo a mq poiché ' nella zona i terreni che hanno estensione inferiore ad un ettaro vengono venduti a mq e non ad ettaro; i terreni edificabili vanno ,come prezzo in quella zona, da un minimo di 90 €/mq ad un massimo di 100 €/mq ,pertanto il prezzo medio è di 95 €/mq ;non si fara' riferimento ai valori delle quotazioni OMI in quanto non sono presenti i valori relativi alla zona di Luzzi ne' per l'anno 2016,né per l'anno 2017.

Moltiplicando (per ciascun immobile,in tal caso trattasi di terreno) il valore capitale per la superficie si ottiene il valore capitale totale ,che è il valore del bene immobile di stima:

$V_{\text{capitale totale}} = V_{\text{capitale unitario}} * \text{superficie commerciale}$



valore di mercato = 2048 mq* 95 €/mq =194560 €

valore medio di mercato lo si calcola considerando fattori estrinseci e fattori intrinseci :

come fattore estrinseco si attribuisce un valore di 0,7 e come fattore intrinseco si attribuisce un valore di 0,72

valore medio di mercato=95 €/mq*0,7*0,72=47,88 €/mq

valore medio ordinario=(47,88+95) €/mq/2=71,44 €/mq

valore commerciale in base alla stima(**valore di vendita all'asta**)=2048 mq* 71,44€/mq =146309,12 €

abbattimento forfettario del 15%:

146309,12 –(146309,12 €*0,15)= 146309,12 – 21946,368= 124362,752 €

4-terreno ,identificato al catasto al FOGLIO 17 PARTICELLA 846 , nel Comune di LUZZI (CS), MQ 37

essendo il terreno di estensione inferiore ad un ettaro, va considerato il prezzo a mq poiché ' nella zona i terreni che hanno estensione inferiore ad un ettaro vengono venduti a mq e non ad ettaro; i terreni edificabili vanno ,come prezzo in quella zona, da un minimo di 90 €/mq ad un massimo di 100 €/mq ,pertanto il prezzo medio è di 95 €/mq ;non si fara' riferimento ai valori delle quotazioni OMI in quanto non sono presenti i valori relativi alla zona di Luzzi ne' per l'anno 2016,né per l'anno 2017.

Moltiplicando (per ciascun immobile,in tal caso trattasi di terreno) il valore capitale per la superficie si ottiene il valore capitale totale ,che è il valore del bene immobile di stima:

Vcapitale totale=Vcapitale unitario*superficie commerciale

valore di mercato = 37 mq* 95 €/mq =3515 €

valore medio di mercato lo si calcola considerando fattori estrinseci e fattori intrinseci :

come fattore estrinseco si attribuisce un valore di 0,8 e come fattore intrinseco si attribuisce un valore di 0,82

valore medio di mercato=95 €/mq*0,82*0,8=62,32 €/mq

valore medio ordinario=(62,32+95) €/mq/2=78,66 €/mq

valore commerciale in base alla stima(**valore di vendita all'asta**)=37 mq*



78,66€/mq =2910,42 €

abbattimento forfettario del 15%:

2910,42 €-(2910,42€*0,15)= 2910,42 – 436,563= 2473,857€

5-terreno ,identificato al catasto al FOGLIO 17 PARTICELLA 840 , nel Comune di LUZZI (CS), MQ 704

ESSENDO L'ESECUTATO PROPRIETARIO PER UN TERZO DEL TERRENO ,I VALORI NON VANNO ESTESI A 704 MQ MA A 234,67 MQ

essendo il terreno di estensione inferiore ad un ettaro, va considerato il prezzo a mq poiché ' nella zona i terreni che hanno estensione inferiore ad un ettaro vengono venduti a mq e non ad ettaro; i terreni edificabili vanno ,come prezzo in quella zona, da un minimo di 90 €/mq ad un massimo di 100 €/mq ,pertanto il prezzo medio è di 95 €/mq ;non si fara' riferimento ai valori delle quotazioni OMI in quanto non sono presenti i valori relativi alla zona di Luzzi ne' per l'anno 2016,né per l'anno 2017

Moltiplicando (per ciascun immobile,in tal caso trattasi di terreno) il valore capitale per la superficie si ottiene il valore capitale totale ,che è il valore del bene immobile di stima:

Vcapitale totale=Vcapitale unitario*superficie commerciale
valore di mercato = 234,67 mq* 95 €/mq =22293,65 €

valore medio di mercato lo si calcola considerando fattori estrinseci e fattori intrinseci :
come fattore estrinseco si attribuisce un valore di 0,95 e come fattore intrinseco si attribuisce un valore di 0,9

valore medio di mercato=95 €/mq*0,95*0,9=81,225 €/mq
valore medio ordinario=(81,225+95) €/mq/2=88,1125 €/mq

valore commerciale in base alla stima(**valore di vendita all'asta**)=234,67 mq* 88,1125 €/mq =20677,36 €

abbattimento forfettario del 15%:



20677,36 €-(20677,36€*0,15)= 20677,36 € – 3101,604€=17575,756€

risposta quesito 15:

1-immobile ,identificato al catasto al FOGLIO 64 PARTICELLA 85 SUB 2 ,nel Comune di BISIGNANO (CS), fabbricato per civile abitazione mq 200, PROPRIETA' DELL'ESECUTATO CON usufrutto dei genitori

valore commerciale in base alla stima(valore di vendita all'asta)=

714,6 €/mq*200 mq=142920 €

abbattimento forfettario del 15%:

142920 €-(142920*0,15) €=142920 €-21438 €=121482 €

2-immobile ,identificato al catasto AL FOGLIO 64 PARTICELLA 189 SUB 2 nel Comune di BISIGNANO (CS) ,magazzino e locale uso deposito mq 65, PROPRIETA' DELL'ESECUTATO CON usufrutto dei genitori

valore commerciale in base alla stima(valore di vendita all'asta)=

594,98 € /mq*65 mq=38673,7€

abbattimento forfettario del 15%:

38673,7 €-(38673,7 €*0,15)= 38673,7 – 5801,055=32872,645€

3-terreno ,identificato al catasto al FOGLIO 17 PARTICELLA 839 , nel Comune di LUZZI (CS), MQ 2048, PROPRIETA' DELL'ESECUTATO

valore commerciale in base alla stima(valore di vendita all'asta)=2048 mq* 71,44€/mq =**146309,12 €**

abbattimento forfettario del 15%:

146309,12 –(146309,12 €*0,15)= 146309,12 – 21946,368= 124362,752 €

4-terreno ,identificato al catasto al FOGLIO 17 PARTICELLA 846 , nel Comune di LUZZI (CS), MQ 37, PROPRIETA' DELL'ESECUTATO

valore commerciale in base alla stima(valore di vendita all'asta)=37 mq* 78,66€/mq =**2910,42 €**

abbattimento forfettario del 15%:

2910,42 €-(2910,42€*0,15)= 2910,42 – 436,563= 2473,857

5-terreno ,identificato al catasto al FOGLIO 17 PARTICELLA 840 , nel



Comune di LUZZI (CS), MQ 704

ESSENDO L'ESECUTATO PROPRIETARIO PER UN TERZO DEL TERRENO ,I VALORI NON VANNO ESTESI A 704 MQ MA A 234,67 MQ

valore commerciale in base alla stima(valore di vendita all'asta)=234,67 mq* 88,1125 €/mq =**20677,36 €**

abbattimento forfettario del 15%:

20677,36 €-(20677,36€*0,15)= 20677,36 € – 3101,604€=17575,756€

valore commerciale totale in base alla stima di tutti gli immobili(somma dei valori di vendita all'asta)= **142920 €+38673,7€+146309,12 €+2910,42 €+20677,36 €=351490,6€**

Conclusioni riepilogative

Al fine di consentire una più agile lettura le risultanze emerse nel corso dell'espletamento del presente incarico, la sottoscritta ritiene opportuno riepilogare che i quesiti sottoposti sono stati tutti espletati nella suddetta relazione servendosi dei dati reperiti dai documenti forniti dall'agenzia del territorio di Cosenza, dai comuni di Luzzi e Bisignano e dall'agenzia delle entrate di Cosenza nonché della propria esperienza professionale.

Rimanendo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento, la sottoscritta rassegna la propria relazione di consulenza tecnica d'ufficio allegando il verbale di sopralluogo delle operazioni peritali,i documenti richiesti ottenuti dal comune , la documentazione fotografica, le visure catastali e ipotecarie ,certificati rilasciati dall'agenzia delle entrate (certificato di assenza di contratto di locazione),il contratto di donazione fornito dall'esecutato,richiesto dal ctu , per poter reperire il rapporto di proprietà dei terreni.

Data

9-09-2018

il ctu

ING. FRANCESCA RUFFOLO



alla perizia,insieme al verbale di sopralluogo vengono allegati i seguenti documenti:

1-allegato rilievi fotografici

2-visure catastali ed ipotecarie,

3-certificato rilasciato dall'agenzia delle entrate

4-certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Luzzi relativo ai terreni oggetto di causa

5-concessioni edilizie,progetto relativi ai fabbricati oggetto di causa rilasciati dal comune di Bisignano

