

TRIBUNALE DI COSENZA

Sezione Prima Civile

Esecuzioni Immobiliari

PROCEDIMENTO N° 204/2016

CREDITORE PROCEDENTE: [REDACTED]
[REDACTED]

DEBITORE: [REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Giudice dell'esecuzione: **Dott.ssa M. Morrone**

Consulente Tecnico d'Ufficio: **Ing. Luciano Battista Leone**

Cosenza, li 23 dicembre 2017

IL C.T.U.

Ing. Luciano Battista Leone

Ing. Luciano Battista Leone
Via Panebianco, 286 – 87100 Cosenza
Fax: 0984 391663
@: ing.lucio.leone@gmail.com
PEC: luccianobattista.leone@ingpec.eu



INDICE

1. Premessa
2. Cronistoria e Svolgimento delle operazioni peritali
3. Risposte ai quesiti del Giudice
4. Conclusioni
5. Allegati
 - Comunicazione inizio attività ctu (all.1)
 - Verbale sopralluogo (all. 2)
 - Rilievi Planimetrici e fotografici
 - Planimetria appartamento;
 - Fotografie dalla n° 1 alla n° 11;
 - Visure e Planimetrie
 - Visura storica – Visura su immobile;
 - Planimetria catastale;
 - Mappale;
 - Verifica ipocatastale ventennale
 - Descrizione sintetica lotti



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Premessa

Il sottoscritto Ing. Luciano Battista Leone, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Cosenza al n° 3267 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cosenza al n° 3729, nominato C.T.U. dall'Ill.ma Giudicante, dott.ssa M. Morrone, nel procedimento esecutivo n° 204/2016, promossa dalla [REDACTED] contro il signor [REDACTED] e la signora [REDACTED] in data 18 settembre 2017 accettava l'incarico, non sussistendo incompatibilità, e prestava il giuramento di rito per rispondere ai 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 ... omissis ...) omissi ...
- 2) Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri... omissis)
- 3) Acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta individuazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del D.P.R. 6.06.2001, n° 380, omissis...
- 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, ...omissis...
- 5) Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento omissis
- 6) Rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale limitandosi a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a



quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento;

- 7) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 8) Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. Omissis...
- 9) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, ... omissis...
- 10) Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo in pro quota, se esso sia divisibile in natura ... omissis...
- 11) Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la destinazione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; ... omissis
- 12) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato ... omissis...
- 13) Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, ... omissis
- 13 Bis ... omissis...
- 14) Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima ... omissis...
- 15) Riporti in apposito foglio "riassuntivo" a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita: - la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base; - per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento; omissis...
- 1) Riferisca i risultati delle indagini svolte in opposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti e redigendo per ciascun bene oggetto del pignoramento l'elaborato;



- 2) Depositi, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 cod. proc. civ., il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati e del predetto foglio riassuntivo ... omissis...
- 3) Invii nello stesso termine, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regola regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- 4) Entro 5 giorni prima dell'udienza depositi nota di chiarimento in caso di osservazioni delle parti all'elaborato o nota in cui dia conto che nessuna osservazione gli è pervenuta;
- 5) Nel caso in cui pervengano osservazioni intervenga all'udienza fissata ex art. 569 cod. proc. civ. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
- 6) Alleghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna all'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti ... omissis
- 7) Alleghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- 8) Segnali tempestivamente al giudice dell'esecuzione (omissis) ogni ostacolo all'accesso.



Cronistoria e Svolgimento delle operazioni peritali

In data 18 settembre 2017, il sottoscritto accettava e prestava giuramento di rito per la consulenza tecnica d'ufficio richiesta dall'Ill.ma Giudice dott.ssa M. Morrone.

Dopo aver esaminato la documentazione in atti ed aver estratto copia di quella ritenuta necessaria per l'elaborato peritale, con la comunicazione di inizio attività inviata alle parti, di fatto ne iniziava l'iter.

Come da allegato (All. 1) inviava, in data 5 ottobre 2017, comunicazione agli avvocati [REDACTED], rappresentanti rispettivamente la [REDACTED] [REDACTED] (creditore procedente) e [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] (creditori intervenuti), tramite posta certificata (ricevute ed accettazione comunicazione pec in allegato) ed al signor [REDACTED]: [REDACTED] [REDACTED] (debitori) tramite lettera raccomandata A/R (ricevute in allegato).

Nella medesima comunicazione fissava l'incontro per il sopralluogo degli immobili oggetto di esecuzione, ovvero il 14 ottobre 2017 alle ore 10:00 e, dunque, l'inizio delle operazioni di CTU, alla via Degli Oleandri n° 52, Roggiano Gravina (CS), presso il fabbricato dove insiste l'appartamento da periziare.

Al predetto incontro nessuno si presentava, veniva così redatto verbale negativo e si decideva di fissare, tramite rinnovazione di comunicazione, in data 20 ottobre 2017, un nuovo incontro per il 28 ottobre 2017, sempre alle ore 10:00 e presso lo stesso sito.

Lo stesso giorno, raggiungevo il sito in cui ricade il secondo immobile oggetto del pignoramento, ovvero il terreno dettagliato al catasto dei terreni al foglio 35 particella 544, sempre nel comune di Roggiano Gravina (CS), provvedendo ad eseguire misurazioni metriche e rilevamenti fotografici del terreno stesso. Nei giorni successivi, accedevo agli uffici del comune di Roggiano Gravina per ottenere la documentazione correlata agli immobili pignorati.

In data 28 ottobre 2017, nuovamente nessuno si presentava all'incontro all'ora prefissata. Nella stessa mattinata, incontravo il sig. [REDACTED] in Roggiano Gravina che dava la sua disponibilità per il sopralluogo per il giorno 30 ottobre alle ore 17:00, decidevo dunque di rimandare al lunedì 30 ottobre 2017 il sopralluogo.

Alle ore 17:00 di lunedì 30 ottobre 2017, ha avuto inizio l'attività di sopralluogo con la presenza del signor [REDACTED] (debitore). Con la presenza continua del debitore, che nell'occasione consentiva al sottoscritto di entrare nell'appartamento



dimostrando piena collaborazione, iniziavano le operazioni, effettuando rilevamenti metrici e fotorilevazioni dei locali dell'appartamento.

Le operazioni sopra descritte terminavano alle ore 17:20 dello stesso giorno. Tutto quanto scaturito durante le operazioni di sopralluogo veniva riportato nel verbale allegato (all.2).

Risposte ai quesiti del G.I.

PRIMO QUESITO

Verificati, 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 ... omissis ...) omissi ...

Risposta al 1° e 4° quesito:

Premesso che i beni oggetto dell'esecuzione immobiliare sono effettivamente un appartamento ed un terreno ricadenti nel comune di Roggiano Gravina (CS), di seguito la descrizione dettagliata degli stessi.

Il fabbricato/condominio nel quale insiste l'appartamento è ubicato in Roggiano Gravina (CS) alla via Degli Oleandri n° 52, in zona esterna dal centro della cittadina. Sul lato nord confina con altro condominio di stessa tipologia e fattura costruttiva. Il condominio ha un piazzale carrabile, mentre l'ingresso posto sul lato sud è costituito da un portone in ferro e vetro. L'appartamento ad uso civile abitazione, posto al primo piano, raggiungibile a mezzo di scala interna senza ascensore è unico di piano. L'edificio, in cui insiste l'appartamento, come detto, ha l'ingresso sulla via Degli Oleandri, consta di 4 piani fuori terra, 1 piano seminterrato e relativo sottotetto, è posizionato nella periferia nord del paese di Roggiano Gravina (CS) è collocato in una posizione buona rispetto al tessuto viario e discreta rispetto alle infrastrutture della città stessa. L'accesso al condominio è posto al piano terra a cui si accede tramite area antistante con pavimentazione in cemento adibita a superficie non residenziale mentre i piani superiori sono adibiti a civile abitazione. Nell'ingresso del condominio è subito posta una rampa di scala che porta ai piani superiori dove sono collocati tutti gli appartamenti. La struttura portante, sia verticale che orizzontale dell'intero edificio (costruito tra il 1974 e gli anni successivi) è in cemento armato. Nel 1987 è stata richiesta da parte della proprietaria sig. [REDACTED] una conversione d'uso dei



locali posti al piano terra, ovvero da deposito e magazzino a locale ad uso commerciale, regolarmente autorizzati dal sindaco pro tempore con prot n° 5616 del 23.09.1987. L'edificio è rifinito ad intonaco semplice sulla facciata frontale posta a sud e sul lato esposto ad ovest, con foratini di tamponamento a vista sull'altro lato esposto ad est, mentre il lato esposto a nord anch'esso rifinito ad intonato affaccia su fabbricato di stesse caratteristiche costruttive. Lo stato di manutenzione nel complesso è da ritenersi malandato. Si riscontrano evidenti distaccamenti di intonaco, sia dalle facciate che dai balconi.

L'appartamento, ha il suo affaccio principale a sud e precisamente dal lato dell'ingresso al condominio. Esso costituisce parte di dimora abituale per il signor [REDACTED] che risulta effettivamente residente presso tale appartamento, come si evince dal certificato di residenza rilasciato dal comune di Roggiano Gravina (CS), (vedasi allegato).

Allo stato attuale l'appartamento in oggetto è costituito da un ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina, un vano adibito a studio, n° 2 stanze da letto e 2 bagni, inoltre ci sono un balcone che serve il soggiorno e 2 terrazzi, di cui uno serve il locale cucina, l'altro lo studio.

Le pareti ed il soffitto sono intonacati e tinteggiati, il pavimento dell'appartamento è in gres di varie tipologie.

Per quanto concerne gli impianti elettrico/idrico e termico sono quelli originari comunque in buono stato e funzionanti. C'è da sottolineare l'integrazione di un caminetto, per l'impianto termico, posto nel vano con affaccio sul terrazzo dove è stata predisposta la relativa canna fumaria.

Per quanto riguarda i servizi igienici, uno è di piccole dimensioni, mentre l'altro "principale" più grande. Il primo presenta evidenti macchie di umidità sul soffitto e pareti mentre l'altro risulta in buone condizioni con rifiniture e materiali tipici della fine degli anni ottanta.

All'interno dell'appartamento le porte di accesso nei diversi locali, sono in legno tamburato, inoltre gli infissi esterni, con struttura in legno, risultano in buono stato e funzionali.

Per quanto riguarda la planimetria interna dell'appartamento, dunque, si deve evidenziare solo la presenza del caminetto non presente nella planimetria catastale (All. n° 3 copia planimetria catastale rilasciata dall'Ufficio del Territorio di Cosenza) e

12



l'attuale stato di fatto (All. n° 4 rilievo planimetrico eseguito in fase di sopralluogo e definito successivamente in studio). Il resto dell'appartamento è rimasto inalterato.

Per quanto potuto rilevare da un'ispezione visiva, si può affermare che l'appartamento è in discreto stato di manutenzione e i materiali impiegati sono di discreta qualità. Le dimensioni dell'appartamento stanza per stanza sono le seguenti:

Terrazzo	Mq 34,00
Terrazzo	Mq 34,00
Balcone	Mq 11,50
Salone	Mq 28,00
Camera letto piccola	Mq 15,80
Camera letto grande	Mq 22,00
Camera studio	Mq 17,30
Bagno Grande	Mq 6,50
Bagno Piccolo	Mq 4,30
Cucina	Mq 12,50
Ripostiglio	Mq 2,10
Corridoio	Mq 17,50
Tot. Sup. Calpestabile	Mq 126,00 (con 79,50 mq di Terrazzi/Balconi)

Quanto appena descritto è evidenziato nel fascicolo fotografico allegato.

Dalla visura catastale n. CS0155736 del 28.09.2017, la sig. [REDACTED] c.f.:

[REDACTED] risulta essere l'intestatario dell'immobile, di seguito in tabella:

Comune (1) ROGGIANO GRAVINA						Prov. CS	Codice Catastale H488	Partita		
Catasto U	Sezione	Foglio 32	Particella 422	Subalterno 2	Ubicazione Via Degli Oleandri, 52 – piano 1.					
Zona Censuaria	Categoria A/2	Classe U	Superficie Catastale Totale: 167 mq		M quadri	M cubi	Van 6,5	Rendita 537,12	Quota di possesso 1000/1000	

Dalla visura storica è risultato, dunque, unico proprietario dell'immobile, sin dalla sua costruzione, sito in Roggiano Gravina (CS), la signora [REDACTED]. Secondo quanto riscontrato, l'unità immobiliare di cui trattasi è posta al primo piano del fabbricato composto da un piano seminterrato adibito a deposito, da un piano terra adibito, dopo regolare variazione di destinazione d'uso, a locale commerciale e da



numero 4 piani adibiti ad abitazione, oltre al sottotetto. Inizialmente la costruzione del fabbricato nella parte del piano seminterrato e piano terra è stato costruito con concessione edilizia rilasciata al sig. ██████████ che con atto registrato alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza, ha venduto alla signora ██████████ ██████████ in data 15 novembre 1974. Nel tempo poi è stata concessa alla signora ██████████ una concessione edilizia in sanatoria relativamente all'unità immobiliare facente parte del fabbricato e posta al piano primo, con rilascio di certificazione statica regolare. La zona in cui è collocato il fabbricato è in area parzialmente edificata, dunque di espansione semi-intensiva. Dal punto di vista tipologico, è consentita la realizzazione di edifici isolati e le destinazioni d'uso ammesse sono: residenze, alberghi, studi professionali, autorimesse etc...

Il secondo bene pignorato è un terreno, di 643 mq, costituente un lotto con destinazione d'uso edificabile, assestante di forma regolare rettangolare, con due lati di circa 27,50 metri lineari e gli altri due di circa 23,40 metri lineari, di proprietà del signor ██████████ e proveniente da Istrumento (Atto Pubblico) del 12/08/1997 protocollo n. CS0075947 Voltura in atti dal 09/03/2011 repertorio n.: 43302 Rogante: ██████████ Sede: San Marco Argentano Registrazione: UR Sede: Cosenza n: 4143 del 28/08/1997 Compravendita (n. 6653.4/1997).

Il terreno è posto in zona periferica dal centro del paese in una traversa del viale olimpico, subito alle spalle della strada provinciale SP123. Sul lato nord confina con strada comunale, ad est ed ovest con terreni della stessa tipologia identificati rispettivamente con la particella n° 545 e n° 543, infine a sud confina con proprietà privata in cui erge un fabbricato ad uso civile abitazione, circondato dai quattro lati da giardino e patio pavimentato.

Quanto appena descritto è evidenziato nel fascicolo fotografico allegato.

SECONDO QUESITO

Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri... omissis)

Dall'ispezione nel ventennio precedente all'iscrizione del pignoramento sull'immobile appartamento, del Comune di Roggiano Gravina (CS) Catasto Fabbricati Sezione Urbana Foglio 32, Particella 422 Subalterno 2, in questione sono risultate le seguenti formalità:



1. Iscrizione del 16/12/2002 registro particolare 3668 Registro Generale 28739 Pubblico Ufficiale [REDACTED] repertorio 62183 del 13.12.2002. Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Documenti successivi correlati – annotazione n. 1952 del 28.05.2009 (Cancellazione totale)
2. Iscrizione del 12/05/2004 registro particolare 1857 Registro Generale 13383 Pubblico Ufficiale [REDACTED] repertorio 67377 del 07.05.2004. Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo
3. Iscrizione del 04/06/2004 registro particolare 2190 Registro Generale 15424 Pubblico Ufficiale [REDACTED] repertorio 67611 del 01.06.2004. Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo
4. Iscrizione del 21/05/2007 registro particolare 4337 Registro Generale 19636 Pubblico Ufficiale [REDACTED] repertorio 77124/28984 del 17.05.2007. Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo
5. Iscrizione del 25/03/2010 registro particolare 1912 Registro Generale 8854 Pubblico Ufficiale [REDACTED] repertorio 82546/32775 del 19.03.2010. Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo
6. Trascrizione del 05.08.2016 – registro particolare 14856 Registro Generale 17547 Pubblico Ufficiale Tribunale di Cosenza Repertorio 1439 del 25.07.2016 Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili.

Mentre, sull'immobile Terreno del Comune di Roggiano Gravina (CS) Catasto Terreni, Sezione Urbana Foglio 35, Particella 544, in questione sono risultate le seguenti formalità:

1. Trascrizione del 01/09/1997 – registro Particolare 14760 Registro generale 18020 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 43302 del 12/08/1997 Atto tra vivi – Compravendita
Nota disponibile in formato elettronico
Immobili attuali
2. Iscrizione del 17/01/1998 – Registro Particolare 55 Registro generale 1112 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 44433 del 15/01/1998
Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:



1. Annotazione n. 1950 del 28/05/2009 (Cancellazione Totale)
3. Iscrizione del 17/01/1998 – Registro Particolare 56 Registro generale 1113
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 44434 del 15/01/1998
Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Apertura di Credito
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 1951 del 28/05/2009 (Cancellazione Totale)
4. Iscrizione del 16/12/2002 – Registro Particolare 3668 Registro Generale 28739
Pubblico Ufficiale [REDACTED] Repertorio 62183 del 13/12/2002
Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 1952 del 28/05/2009 (Cancellazione Totale)
 2. Comunicazione n. 2815 del 22/10/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 21/06/2004.
Cancellazione totale eseguita in data 23/10/2008 (art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 – art.40 bis D. Lgs 385/1993)
5. Iscrizione del 12/05/2004 – Registro Particolare 1857 Registro Generale 13383
Pubblico Ufficiale [REDACTED] Repertorio 67377 del 07/05/2004
Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario
Nota disponibile in formato elettronico
6. Iscrizione del 22/06/2006 – Registro Particolare 3831 Registro Generale 20754
Pubblico Ufficiale [REDACTED] Repertorio 5038/34 del 20/06/2006
Ipoteca LEGALE derivante da A NORMA ART. 77 DPR 29/09/1973 NUM.602
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 2768 del 27/05/2013 (Cancellazione Totale)
7. Iscrizione del 20/10/2015 – Registro Particolare 2494 Registro Generale 23487
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1924/2015 del 29/09/2015
Ipoteca GIUDIZIALE derivante da Decreto Ingiuntivo
Nota disponibile in formato elettronico
8. Trascrizione del 5/8/2016 – Registro Particolare 14856 Registro Generale 18457



Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 1439 del
25/07/2016

**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI**

Nota disponibile in formato elettronico

TERZO QUESITO

Acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta individuazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del D.P.R. 6.06.2001, n° 380, omissis...

In ordine al terzo quesito sono state reperite sia le mappe censuarie che il certificato di destinazione urbanistica del terreno.

QUINTO E SESTO QUESITO

Dalla verifica durante il sopralluogo e con riscontro della documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del comune di Roggiano Gravina (CS), si è evinto la conformità completa tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento. E' stata rilevata un'unica difformità rappresentata dalla presenza di un caminetto in una stanza con affaccio su terrazzo, caminetto non utilizzato e di fatto costituente una struttura ornamentale.

SETTIMO QUESITO

Per quanto riguarda l'appartamento l'uso previsto dallo strumento urbanistico comunale è quello di civile abitazione, mentre per il terreno la destinazione è di edificabilità.

OTTAVO QUESITO

La costruzione del fabbricato nel quale insiste l'appartamento e dunque, l'appartamento stesso, risultano essere stati costruiti nel rispetto delle autorizzazioni/concessioni edilizie comunali, come anche da documentazione rilasciata dall'ufficio tecnico del comune di Roggiano Gravina (CS).



NONO QUESITO

Vista la natura diversa dei 2 beni immobili pignorati, di fatto possono costituire 2 lotti distinti e separati e procedere dunque alla futura vendita considerando 2 lotti distinti.

DECIMO QUESITO

I beni sono pignorati per la quota del 100%, per cui non è necessario un'eventuale suddivisione per separazione di quote di proprietà.

UNDICESIMO QUESITO

L'appartamento allo stato dell'arte risulta essere utilizzato come abitazione dal signor [REDACTED] figlio della proprietaria signora [REDACTED]. Il terreno è libero senza confini e recinzioni.

DODICESIMO QUESITO

Negativo...

QUESITO TREDICESIMO E TREDICESIMO BIS

Negativo...

QUATTORDICESIMO QUESITO

Dopo aver eseguito le ricerche del caso, studiato l'andamento dei mercati immobiliari sulle vendite nella zona di interesse degli immobili oggetto dell'esecuzione, della cittadina di Roggiano Gravina (CS) ed in quelle limitrofe, dopo avere consultato le tavole dei prezzi pubblicati nella banca dati dell'Osservatorio Immobiliare del territorio d'interesse e scelto come criterio di stima quello per "comparazione con i prezzi di mercato", ho proceduto con la valutazione vera e propria.

Per determinare con maggiore precisione il valore dell'appartamento, dunque, ho ritenuto opportuno, innanzitutto, analizzare quanto contenuto nell'archivio dell'Osservatorio Immobiliare nell'ultimo quinquennio relativamente ai prezzi di mercato degli immobili, adibiti a civile abitazione, per la zona di via Degli Oleandri del comune di Roggiano Gravina (CS). Ciò fatto ho prelevato il valore medio immobiliare compreso tra un minimo di 290,00 €/mq ed un massimo di 390,00 €/mq.



In un secondo momento, ho calcolato il valore di mercato effettivo, eseguendo indagini di mercato immobiliare della zona e confrontando il valore di unità immobiliari vendute in tempi recenti aventi caratteristiche simili all'immobile oggetto di valutazione. Inoltre, ho eseguito indagini, anche presso le agenzie immobiliari, al fine di determinare il valore massimo e minimo del prezzo di mercato reale.

Da tali indagini è emerso che il valore del prezzo di mercato relativamente ad un appartamento avente le caratteristiche simili a quello oggetto di stima è compreso tra 380,00 €/mq e 620,00 €/mq.

A questo punto, stabilito un unico valore intermedio tra i risultati ottenuti studiando l'archivio dell'Osservatorio Immobiliare e le indagini di mercato, ho determinato il valore effettivo del bene ai fini della perizia, considerando, tra l'altro, alcune variabili, quali ad esempio la diminuzione dei prezzi verificatisi nel periodo preso in considerazione e le percentuali legate ai parametri soggettivi dell'immobile in esame (collocazione, esposizione, stato manutentivo, finimenti, servizi ed età fabbricato).

In definitiva ho individuato il valore di 495,00 €/mq come il più probabile nella zona considerata per l'appartamento ed il valore di 42,00 €/mq come il più probabile nella zona considerata, per il terreno edificabile.

Poiché la superficie lorda:

- dell'appartamento è pari a 165 mq, ho determinato il valore totale del locale come: $495,00 \text{ €/mq} \times 165 \text{ mq} = 81.675,00 \text{ €}$; considerando l'abbattimento del 15% circa, come da quesito 14, in definitiva si ha un valore finale di stima di **€ 72.000,00**
- del terreno è pari a 643 mq, ho determinato il valore dello stesso uguale ad $42,00 \text{ €/mq} \times 643 \text{ mq} = \text{€ 27.000,00}$.

Il valore di mercato, nel complesso, degli immobili relativi all'esecuzione immobiliare è, pertanto, pari ad **€ 99.000,00**.

L'appartamento non è divisibile in più unità immobiliari ed inoltre non sussiste la necessità sostanziale, visto che l'esecuzione riguarda i beni di cui la totalità della proprietà risulta in capo ad uno dei debitori esegutati.

Anche per il terreno edificabile, vista la dimensione dello stesso congruo per la costruzione di un fabbricato 12 m di larghezza per 15 m di lunghezza, non sussiste la necessità sostanziale di suddivisione in più lotti.



CONCLUSIONI

Da tutte le operazioni eseguite nella presente CTU, si è ottenuto come risultanze da sottoporre al giudice la seguente situazione:

I beni oggetto dell'esecuzione immobiliare sono un appartamento ed un terreno edificabile, i quali insistono nel comune di Roggiano Gravina (CS). Negli ultimi venti anni il proprietario è sempre stato il signor [REDACTED] per quanto riguarda il terreno edificabile e della signora [REDACTED] per l'appartamento.

L'appartamento ha una superficie commerciale di 165,00 metri quadri ed il terreno di 643,00 metri quadri. Il fabbricato in cui insiste l'appartamento è posizionato su un'arteria della periferia nord della cittadina.

Tenuto conto di ogni circostanza, il sottoscritto ha determinato quale valore di mercato più probabile per l'appartamento ed il terreno complessivamente pari ad **€.99.000,00 (euro novantanovemila/00)**.

La presente relazione tecnica viene redatta in originale e depositata per mezzo del sistema informatico PCT, inoltre saranno inviate le relative copie alle parti interessate e nei modi previsti ex art. 173 bis del cod. proc. Civ.

Il sottoscritto nel ringraziare per la fiducia accordata nell'affidamento dell'incarico peritale, fiducioso che le informazioni contenute nella presente relazione possano rappresentare un valido supporto per il giudicante e confermandosi a disposizione per ogni chiarimento che si rendesse necessario, porge con stima distinti saluti.

Cosenza li, 23 dicembre 2017

Il C.T.U.

Ing. Luciano Battista Leone