

## INDICE

1 -	PREMESSA E MANDATO	Pag. 02
2 -	RICHIESTE, SOPRALLUOGHI E ACCESSI	Pag. 04
3 -	RISPOSTA AL QUESITO N. 1	Pag. 08
4 -	RISPOSTA AL QUESITO N. 2	Pag. 18
5 -	RISPOSTA AL QUESITO N. 3	Pag. 19
6 -	RISPOSTA AL QUESITO N. 4	Pag. 19
7 -	RISPOSTA AL QUESITO N. 5	Pag. 20
8 -	RISPOSTA AL QUESITO N. 6	Pag. 21
9 -	RISPOSTA AL QUESITO N. 7	Pag. 22
10 -	RISPOSTA AL QUESITO N. 8	Pag. 23
11 -	RISPOSTA AL QUESITO N. 9	Pag. 23
12 -	RISPOSTA AL QUESITO N.10	Pag. 23
13 -	RISPOSTA AL QUESITO N.11	Pag. 23

## ALLEGATI

Documentazione fotografica interna ed esterna (Lotto1)	All.to 1
Documentazione fotografica immobili - Terreni (Lotto 2)	All.to 2
APE - Attestato prestazione energetica (Lotto1) e planimetria rilievo abitazione	All.to 3
Visure catastali - Planimetrie ed estratti di mappa	All.to 4
Verbali di sopralluogo e di accesso, comunicazioni e richieste	All.to 5
Comunicazione al GE e allegati - Bene immobile Cat. A3 - Fg.10 Part. 227 sub.45	All.to 6
Ispezioni ipotecarie - Note di trascrizioni - Elenco formalità	All.to 7
Scheda descrittiva e riepilogativa in triplice copia	All.to 8

On. le

Tribunale Ordinario di Paola  
Alla c.a. del Giudice Esecuzioni Immobiliari  
G.O.T. Dott.ssa Brunella Converso

Procedura Esecutiva n. 15/12 R.G.E.I.

VS

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA  
(Prossima Udiienza 19 Dicembre 2016)

## 1 - PREMessa E MANDATO

Con dispositivo del 20 settembre 2013, il G.E. Dott.ssa Brunella Converso nominava CTU il sottoscritto Ing. Graziano C. CARUSO nella causa iscritta col n.15/12 R.G.E.I. pendente innanzi all'intestatario Tribunale e vertente tra la \_\_\_\_\_ srl (Creditore Procedente) e \_\_\_\_\_ (Debitore), invitandomi a comparire all'udienza del 15 gennaio 2014 per il giuramento di rito ed il conferimento del seguente mandato visto l'art.173 bis disp. att. c.p.c.:

- 1) **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i 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; **descriva**, **previo necessario accesso, l'immobile pignorato**, indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 2) **accerti** la conformità tra la descrizioni attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 3) **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- 4) **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 5) **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, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46 comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e 40 comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n. 47; in quest'ultimo caso specifichi l'entità dell'oblazione e degli oneri necessari

per la sanatoria, procedendo a detrarre il valore economico da quello stimato per l'unità immobiliare;

- 6) **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provveda in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi in questo caso alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 7) **dica** se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e proceda in questo caso alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini e 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 e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda in caso contrario alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. giugno 1940 n. 1078;
- 8) **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 e/o se risultino comunicazioni alle autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978 n. 59 convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191, qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- 9) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 10) **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 usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 11) **determini il valore dell'immobile** con espressa e compiuta indicazione 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 di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).
- Dispone, inoltre che l'esperto:
  - a) **restituisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
  - b) **invii** a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato **ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato**, almeno **quarantacinque** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. 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;
  - c) **intervenga** all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
  - d) **depositi**, almeno **dieci giorni prima dell'udienza fissata** ex art. 569 c.p.c. per

*l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word;*

*e) **alleghi** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);*

*f) **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;*

*g) **segnali** tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;*

*h) **provveda** a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.*

## **2 - RICHIESTE, SOPRALLUOGHI E ACCESSI**

Il G.E. autorizzava il CTU ad estrarre copia, anche su supporto informatico, degli atti della procedura e acquisire direttamente presso uffici pubblici gli atti necessari ed utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice), disponendo al creditore procedente, ed agli uffici pubblici interessati, il rilascio della necessaria documentazione, da fornire sollecitamente al CTU, ed ogni opportuna assistenza ai fini del migliore espletamento dell'incarico. Ordinava, inoltre, al debitore, quale custode *ex lege* del bene pignorato, o al custode nominato, la visita dell'immobile al CTU, assegnando all'esperto un acconto provvisoriamente a carico del creditore pignorante quale spesa rimborsabile in prededuzione *ex art.* 2770 c.c. Infine, il G.E. rinviava la procedura all'udienza del **27 giugno 2014** per l'emissione dell'ordinanza di vendita, rinviata, poi, più volte fino alla data del **19.12.2016**.

### **Premesso che:**

- in data **05.03.2014**, il sottoscritto CTU faceva istanza al Dir. dell'UT del Comune di Diamante (Cs) di richiesta di accesso con estrazione di copia dei documenti amministrativi relativi alle unità immobiliari oggetto di perizia;
- in data **24.04.2014**, in esecuzione all'incarico conferito, provvedeva ad inviare agli indirizzi risultanti dalla documentazione di causa, a mezzo racc. a/r, apposita comunicazione al \_\_\_\_\_, al fine di renderlo edotto circa la data d'inizio delle operazioni peritali;
- in data **02.05.2014**, previo accordi telefonici intercorsi con il personale tecnico dell'UT di Diamante, si recava presso l'Ufficio Urbanistica ove in prima battuta con il Geom. Magurno non si reperiva alcunché presso gli archivi e, comunque, si rimaneva intesi che della richiesta sarebbe stato investito il Resp.le Geom. Vaccaro, momentaneamente assente, memoria storica poiché dipendente tecnico di lungo corso;
- in data **05.05.2014**, giorno dell'inizio delle operazioni peritali, premesso che nessuna ricevuta di ritorno era ancora pervenuta, il CTU si recava sui luoghi (Via Parigi, n.7 - Diamante), ove, constatata l'assenza della parte, si rilevava solo esternamente uno degli immobili oggetto di accertamento attraverso foto digitali;
- in data **07.05.2014**, si recava nuovamente presso l'UT di Diamante ove, versati i diritti di segreteria pari a € 40,00, con l'aiuto del Resp.le Geom. Vaccaro, si estraeva copia



della documentazione giacente presso gli archivi, in realtà estremamente ridotta, con ritiro dell'aggiornato CDU - Certificato di Destinazione Urbanistica in riferimento ai terreni oggetto di perizia distinti in catasto al Fg. n.9 - Part.IIe nn.274, 537, 538 e 539 C.da Felicetto - Diamante (CS) - In tale sede veniva rilasciata dal responsabile del settore urbanistica attestazione di cui se ne riporta uno stralcio: "da verifica dei registri comunali in dotazione di questo ufficio, non è dato riscontrare alcun rilascio di licenza edilizia, concessione edilizia e/o permesso di costruire a nome del Sig.  
per l'immobile in questione";

- in data **23.05.2014**, previo rinnovato avviso trasmesso in data 13.05.2014 con R.R. n.13022149745-2, lo scrivente si recava nuovamente presso l'indirizzo di Via Parigi, n.7 ove, atteso invano, constatava l'assenza della parte esecutata;
- in data **27.05.2014**, accertato l'indirizzo di residenza dell'esecutato, vista l'esigenza di accesso agli immobili, il CTU faceva istanza all'Ill.mo G.E. affinché lo stesso si determinasse con le modalità più opportune per il prosieguo della procedura;
- in data **06.06.2014**, tenuto conto dell'istanza sopra riportata, il G.E. ordinava la liberazione dell'immobile pignorato e designava Custode Delegato la Dott.ssa Policicchio Esterina e legale della procedura Avv. Annalisa Botta;
- in data **26.04.2016** - **Prof. 7202**, visto il tempo trascorso dal rilascio della documentazione anche per sopravvenuta scadenza di validità della stessa, il CTU trasmetteva nuova istanza di accesso agli presso l'UT di Diamante;
- in data **05.05.2016** - **Prof. 30780**, integrata in data **06.07.2016**, il CTU faceva formale istanza presso l'Agenzia delle Entrate di Paola per la verifica di eventuali contratti di locazioni registrati ed in essere ed eventualmente opponibili alla procedura esecutiva. Da colloquio intercorso con il funzionario dell'ufficio, la suddetta richiesta poteva essere evasa, come in effetti avvenne in data **11.07.2016** - **Prof. 50707**, solo e soltanto per soggetto (nominativo esecutato) essendo non evadibile per identificativo catastale degli immobili. Sulla base delle informazioni disponibili dal sistema informativo dell'Anagrafe tributaria non risultano sottoscritti atti di locazione dal sig.
- in data **6.05.2016**, il sottoscritto CTU, unitamente alla Dott.ssa Policicchio, Custode Giudiziario nominato, veniva invitato dall'Ufficiale Giudiziario Dott.ssa Palomby a compiere il primo reale sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento di cui al seguente elenco:
  1. Abitazione tipo economico in C.da Felicetto - Diamante (CS) - Fg. n.9 - Part.IIa n.892 - Sub.1;
  2. Terreni ubicati in C.da Felicetto - Diamante (CS) - Fg. n.9 - Part.IIe nn.274, 537, 538 e 539;
  3. Abitazione tipo economico in Via Parigi - Diamante (CS) - Fg. n.10 - Part.IIa n.227 - Sub.45.Terminate le preliminari ispezioni presso l'abitazione ed i terreni ubicati in C.da Felicetto, ci si recava presso l'abitazione della sig.ra \_\_\_\_\_, ex coniuge dell'esecutato \_\_\_\_\_, ubicata in Via Parigi dello stesso comune di Diamante ed in catasto al Fg. n.10 - Part.IIa n.227 - Sub.45. La sig.ra \_\_\_\_\_, visivamente sorpresa, e mai interessata dalla procedura in corso, forniva in visione agli astanti l'atto di acquisto dell'unità immobiliare (**Atto del 6 aprile 1992 n. rep. 19749, Notaio Magurno**), dalla stessa occupata, nel quale è chiaramente esplicitato quanto segue: "il bene acquistato non costituisce oggetto della comunione in quanto trattasi di bene acquistato con denaro proprio, il tutto ai sensi dell'art.179 lett.c del c.c.". Nell'atto l'unità immobiliare veniva identificata col provvisorio catastale **Fg. n.10 - Part.IIa 227 - sub.f - Via Parigi, n.7 - Piano Rialzato - Scala "A" int. 1/f**, senza l'allegazione di alcuna planimetria catastale, non obbligatoria a quel tempo (\*). La copia della planimetria catastale del provvisorio **sub.f** veniva in seguito trasmessa allo scrivente tecnico dall'Avv. Marsiglia legale della \_\_\_\_\_. Essa coincide esattamente con la

planimetria catastale del **sub.45** pignorato. Ricordo che attualmente la visura dello stesso subalterno 45 riporta titolari, per una quota pari a 1/2 ciascuno, gli ex coniugi

Tuttavia le indagini proseguivano con le opportune richieste e visite presso il Tribunale Ordinario di Paola (Volontaria Giurisdizione) e l'Agenzia del Territorio di Cosenza, sulla scorta delle visure ipocatastali, catastali e planimetriche, anche storiche, ivi incluse quelle relative a tutti i subalterni nel corso degli anni soppressi e relativi al fabbricato cui l'abitazione oggetto di accertamento fa parte.

Come da richiesta specifica al Tribunale Ordinario di Paola (Volontaria Giurisdizione), il CTU reperiva copia della **sentenza n.249/1999 RCC di separazione dei coniugi**, nella quale, tra l'altro, è evidenziato quanto segue:

- assegnazione alla \_\_\_\_\_ della casa coniugale, già di sua proprietà, completa di arredi (evidentemente quella sopra già menzionata al Fg. n.10 - Part.IIa 227 - sub.f - Via Parigi, n.7 - Piano Rialzato - Scala "A" int. 1/f e la cui planimetria coincide esattamente con la planimetria catastale dell'odierno sub.45 pignorato);
- la cessione da parte della \_\_\_\_\_ all'ex coniuge \_\_\_\_\_ del 50% di proprietà dell'immobile distinto al Fg.10 - Part.IIa 227 - sub.g - Via Parigi, n.7 - Piano Rialzato - Scala "A" - Cat. A3, acquistato in comunione con atto n. rep. 71460 del 07 aprile 1995, Notaio Amato.

Da ricerche incrociate quest'ultimo immobile (Fg. n.10 - Part.IIa 227 - sub.g - Via Parigi, n.7 - Piano Rialzato - Scala "A" - Cat. A3), è stato, poi, venduto dal \_\_\_\_\_, con atto del 13 dicembre 2001 - n. rep. 95668, Notaio Amato, alla sig.ra \_\_\_\_\_, attuale proprietaria. Tale immobile, che attualmente risulta soppresso per variazioni intervenute, era identificato al Fg. n.10 - Part.IIa 227 - Sub.47 - Via Parigi, n.7 - Cat. C1. Ciò premesso, dopo una prima visita presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, coadiuvato dal personale dell'ufficio, le ricerche della documentazione cartacea inerente anche l'originale planimetria del sub.f (odierno sub.45) davano, nell'immediato, esito negativo.

- in data **29.06.2016**, lo scrivente via mailpec, inoltrava, quindi, una **richiesta ufficiale** di accesso con particolare riferimento alle planimetrie catastali allegate alle seguenti variazioni 2330/000\_1990 B02240/001\_1997 3261/001\_2001;
- in data **14.07.2016**, dopo colloquio telefonico intercorso con il Resp.le Salituro e previo appuntamento, il sottoscritto CTU si recava nuovamente in catasto ove, coadiuvato dal personale presente, prendeva visione delle pratiche catastali inerenti l'edificio di cui al Fg. n.10 - Part.IIa 227. Dopo attento studio si reperivano le planimetrie dei subalterni (anche quelli soppressi nel tempo) avendo finalmente chiara la "storia catastale" dell'odierno sub.45 pignorato.

In sintesi, il provvisorio sub.f divenne dapprima il definitivo sub.42 e, successivamente, per intervenute variazioni intermedie, l'iniziale sub.42 divenne l'attuale sub.45, con identica planimetria dell'iniziale sub.f;

- in data **15.07.2016**, con riferimento a quanto sopra riportato, veniva trasmessa alla c.a. dell'Ill.mo G.E., una relazione inerente l'immobile pignorato (sub.45), allegando quanto segue:

**A** - Atto di acquisto e nota trascrizione (sub.f odierno sub. 45) del 6 aprile 1992 n. rep. 19749, Notaio Magurno;

**B** - Nota trascrizione (sub.g poi sub.47, oggi soppresso) atto del 7 maggio 1995 n. rep. 71460, Notaio Amato;

**C** - Copia della sentenza di separazione n.249/1999 RCC;

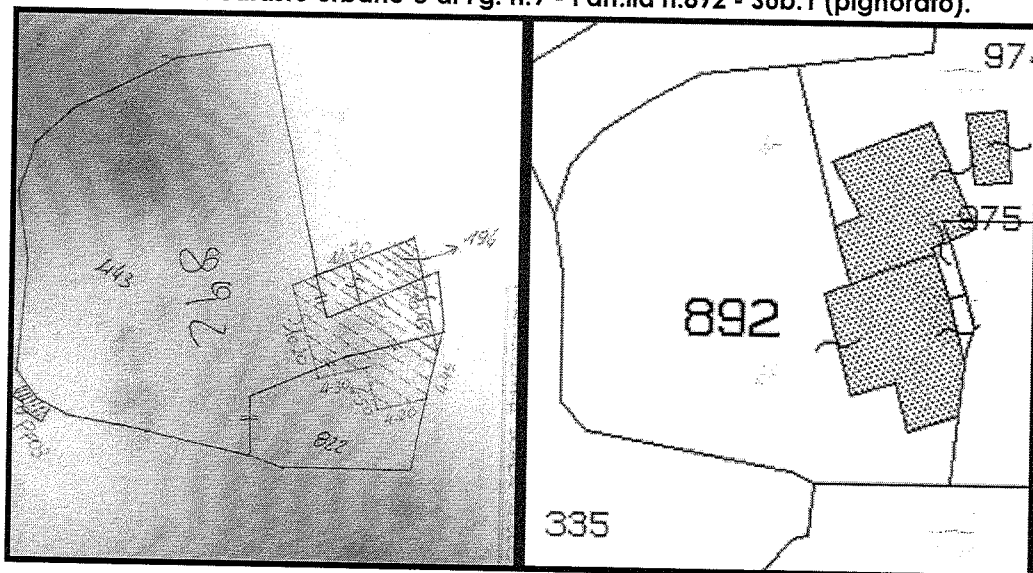
**D** - Planimetrie sub.f (def. sub.42) e attuale sub.45 per confronto planimetrico;

**E** - Visure catastali e storiche;

F - Ispezioni ipotecarie;

G - Documentazione reperita presso l'ufficio catasto in data 14.07.2016.

- in data **21.07.2016**, letta la relazione del CTU, il G.E. disponeva per il prosieguo delle operazioni peritali e stima dei beni vincolati, con riserva di provvedere all'estinzione del pignoramento con riguardo al bene di all'udienza del 30.09.2016;
- in data **09.09.2016**, terminate le impegnative indagini sull'unità immobiliare oggetto di accertamento, previo accordi telefonici intervenuti con l'esecutato, viste anche le condizioni di salute della figlia, si recava nuovamente presso l'abitazione di tipo economico (Cat. A3) sita in C.da Felicetto, Diamante (CS), in catasto al (Fg. n.9 - Part.IIa n.892 - Sub.1), ed i Terreni nei pressi ubicati, in catasto al Fg. n.9 - Part.IIe nn.274, 537, 538 e 539, per proseguire le operazioni di rilievo. Si procedeva ad un'ispezione dei luoghi attraverso un'analisi estetico-qualitativa utile ai fini della valutazione degli immobili. Si controllava la misura della conservazione, la composizione, gli accessori e gli eventuali elementi salienti di vantaggio/svantaggio. Della stessa abitazione si eseguiva un rilievo fotografico (esterno ed interno), ivi compreso degli arredi interni esistenti e, con strumentazione laser, si misuravano i vani e le pertinenze prendendo nota su separato foglio;
- in data **26.09.2016**, allo scopo di identificare l'esatta precedente identificazione planimetrica del bene **fabbricato rurale (FR) distinto al Fg. 9 - Part.IIa n.194**, poi soppresso, si faceva una specifica richiesta di accesso presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza per la visione del mappale relativo alla seguente variazioni intervenuta - TM del 24.12.2004 prot. n. CS0384853;
- in data **28.10.2016**, convocato dal Resp. Sig. Salituro, si recava nuovamente presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Cosenza ove prendeva visione del tipo mappale TM del 24.12.2004 prot. n. CS0384853. **In breve l'originario fabbricato rurale (poi soppresso) venne, in proporzioni, notevolmente ampliato sino a formare l'attuale edificio distinto in catasto urbano e al Fg. n.9 - Part.IIa n.892 - Sub.1 (pignorato).**



Nella figura l'originale Part. 194 (FR) è divenuto per ampliamento l'attuale Sub.1 - Fg. 9 - Part.892

- in data **28.10.2016**, presso l'esterno del fabbricato ubicato in C.da Felicetto, Diamante (CS), in catasto al (Fg. n.9 - Part.IIa n.892 - Sub.1), terminava il rilievo fotografico dei cespiti e pertinenze accessorie, ivi inclusi i ruderi in precarie condizioni statiche. Alla luce delle deduzioni scaturite dalla visita presso il catasto, lo scrivente CTU avrebbe fatto formale richiesta al dir. dell'UT del Comune di Diamante in merito all'eventuale "regolarità urbanistica" di quanto rilevato;

- in data **9.11.2016**, ancora presso l'Ufficio Urbanistica di Diamante si discuteva sull'eventuale presenza di atti autorizzativi a nome dell'esecutato (o del padre ) e/o relativi al fabbricato e ai manufatti rinvenuti nei pressi in degrado materico e strutturale avanzato. Con il disponibile personale tecnico si rimaneva intesi sulla opportunità di una mia specifica richiesta, allegando alla stessa i calcoli volumetrici e di superficie, sui presunti abusi rilevati e le destinazioni di zona (per l'adottato PSC e vigente PRG) e il rilascio di un nuovo ed aggiornato CDU - Certificato di Destinazione Urbanistica per i terreni pignorati ed area su cui insiste il fabbricato;
- in data **10.11.2016**, via mailpec, richiedeva, quindi, il rilascio del CDU terreni, allegando una scheda tecnica con calcoli volumetrici e di superficie, per l'eventuale sanabilità degli stessi, o parte di essi;
- in date **16, 23 e 25.11.2016**, visto il protrarsi dei tempi, sollecitava telefonicamente un incontro con il Dirigente dell'Ufficio Urbanistica per il rilascio delle certificazioni ed attestazioni di cui sopra;
- in data **30.11.2016**, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Diamante, ritirava l'aggiornato CDU (certificato di destinazione urbanista) dei terreni pignorati e, unitamente al Resp.le Geom. Vaccaro ed al Geom. Magurno, si discuteva sul presunto abuso relativo all'abitazione distinta in catasto al Fg.9 - Part. 892 - Sub.1. Insieme ai presenti si controllavano nuovamente gli archivi senza ottenere alcun risultato. Conseguenza, quindi, che l'episodio edilizio è stato abusivamente realizzato. Il Dirigente si riservava, comunque, di effettuare i dovuti accertamenti tecnici ed amministrativi, coadiuvato dal Copro della Polizia Municipale, per la constatazione dello stato dei luoghi;
- in data **06.12.2016**, atteso invano i risultati dell'accertamento tecnico, che da colloquio intercorso risulta non ancora eseguito, lo scrivente redigeva le conclusioni della presente perizia.

**Tutto ciò premesso si rappresenta quanto segue.**

### **3 - RISPOSTA AL QUESITO N.1**

➤ 1) *verificati*, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei.

Eseguite le opportune richieste e visite presso il Tribunale Ordinario di Paola-Volontaria Giurisdizione ed Agenzia del Territorio di Cosenza, sulla scorta delle visure ipocatastali, catastali e planimetriche, anche storiche, ivi incluse quelle relative a tutti i subalterni nel corso degli anni soppressi, lo scrivente in data **15.07.2016** relazionava al G.E. su uno dei beni sottoposti a pignoramento, e precisamente sull'abitazione di tipo economico ubicata in Via Parigi, Diamante (CS), attualmente al Fg. n.10 - Part.IIa n.227 - Sub.45 - Cat. A3, intestata in catasto ai sig.ri ex coniugi (esecutato) e , che in realtà, sin dall'acquisto nell'anno 1992, è risultata di proprietà della sig.ra . Ciò anche dalla perfetta corrispondenza fra l'odierna planimetria catastale, in banca dati al sub.45, e quella relativa al provvisorio sub.f nell'originario atto di acquisto. Il G.E. in data **21.07.2016**, nel merito, disponeva al CTU il prosieguo delle operazioni peritali con la stima dei beni vincolati, riservandosi di provvedere all'estinzione del pignoramento con riguardo al bene di all'udienza del 30.09.2016.

Ciò di importante premesso, la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cpc è completa. Il sottoscritto allega la documentazione catastale ed ipotecaria all'attualità (**Riepilogo Ispezioni/Documentazione - Allegato 7**) e, in riferimento ad uno dei beni facenti parti del compendio pignorato, al Fg. n.10 - Part.IIa n.227 - Sub.45, il fascicolo già trasmesso con procedura informatica al G.E. - **Allegato 6**).

➤ **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

Sulla base dei documenti in atti, verificati con visure all'attualità, ed a quelli acquisiti in fase di indagini svolte sulle unità immobiliari ubicate in Via Parigi - Diamante (CS), si riporta, in ordine cronologico, l'elenco sintetico delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (**Riepilogo Ispezioni - Allegato 7**):

1. **TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 13/12/1983** - Registro Particolare 72081 Registro Generale 27738 - ATTO TRA VIVI - **Con donazione e scioglimento (medesimo atto), al vennero attribuiti gli immobili di cui all'elenco: Terreno in località "Felicetto" - Comune di Diamante al FG. n.9 - Particelle nn. 194 (entro stante fabbricato rurale mq 35,00) e 443 (mq 880,00) per una superficie complessiva pari a 915,00 mq e gravata da usufrutto - pari ad 1/3 - vita natural durante a favore del genitore . Con medesima formalità pervennero al i terreni in località "Felicetto" al FG. n.9 - Particelle nn. 537, 539 (tot. mq 3.540,00) e nn. 274, 538 (tot. mq 980,00);**
2. **TRASCRIZIONE A FAVORE del 12/12/1989** - Registro Particolare 214477 Registro Generale 30965 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - **SOGGETTO ACQUIRENTE**
3. **TRASCRIZIONE A FAVORE del 05/03/1994** - Registro Particolare 5433 - Registro Generale 6162 - Pubblico ufficiale AMATO STANISLAO Repertorio 66264 del 03/03/1994 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Immobili siti in DIAMANTE (CS) - **SOGGETTO ACQUIRENTE**
4. **TRASCRIZIONE A FAVORE del 03/05/1995** - Registro Particolare 8845 Registro Generale 10717 - Pubblico ufficiale AMATO STANISLAO Repertorio 71460 del 07/04/1995 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Immobili siti in DIAMANTE(CS) - **SOGGETTO ACQUIRENTE - Acquisito del , in comunione dei beni con la ex coniuge, dell'unità immobiliare al Fg.10 - Part.IIa 227 - sub.g - Via Parigi, n.7 - Piano Rialzato - Scala "A" - Cat. A3.**
5. **TRASCRIZIONE CONTRO del 10/06/1999** - Registro Particolare 8580 Registro Generale 11884 - Pubblico ufficiale AMATO STANISLAO Repertorio 85544 del 18/05/1999 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Immobili siti in DIAMANTE(CS) - **SOGGETTO VENDITORE**
6. **TRASCRIZIONE A FAVORE del 17/03/2000** - Registro Particolare 4025 Registro Generale 5453 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 249/99 del 23/11/1999 - ATTO GIUDIZIARIO - **SENTENZA DI SEPARAZIONE PERSONALE CONSENSUALE** - Immobili siti in DIAMANTE(CS) - **Cessione al , da parte della ex coniuge, del 50% di proprietà dell'immobile distinto al Fg.10 - Part.IIa 227 - sub.g - Via Parigi, n.7 - Piano Rialzato - Scala "A" - Cat. A3, acquistato in comunione con atto n. rep. 71460 del 07 aprile 1995, Notaio Amato. Nella stessa sentenza di separazione si fa riferimento alla assegnazione alla ex coniuge del della casa coniugale, già di sua proprietà, completa di arredi. Evidentemente la casa**

coniugale è quella acquistata in proprio dalla ex coniuge con atto del 6 aprile 1992 n. rep. 19749, Notaio Magurno, nel quale è esplicitato quanto segue: "il bene acquistato non costituisce oggetto della comunione in quanto trattasi di bene acquistato con denaro proprio, il tutto ai sensi dell'art.179 lett.c del c.c.". Nell'atto l'abitazione veniva identificata col provvisorio catastale Fg.10 - Part.IIa 227 - sub.f - Via Parigi, n.7 - Piano Rialzato - Scala "A" int. 1/f e la cui planimetria coincide esattamente con la planimetria catastale del sub.45 pignorato. A livello catastale il sub.45 è stato originato da un frazionamento del sub.44 (soppresso). Il sub.44 era stato costituito dalla fusione del sub.42 (provvisorio sub.f) e del sub.43 (provvisorio sub.g).

**NB:** La normativa catastale prescrive che la fusione tra porzioni di immobili possa avvenire solo qualora i diritti reali di possesso siano omogenei (cioè solo se tutti i beni da fondere appartengano alla stessa ditta e vi sia quindi coincidenza di soggetti, titoli e quote) è evidente che in presenza di disomogeneità di diritti reali non è possibile fondere le due distinte parti.

7. **TRASCRIZIONE CONTRO del 31/05/2000** - Registro Particolare 7910 Registro Generale 10671 - Pubblico ufficiale AMATO STANISLAO Repertorio 89395 del 11/05/2000 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Immobili siti in DIAMANTE(CS) - **SOGGETTO VENDITORE - Vendita autorimessa allora identificata al Fg.10 Part.IIa 221 - sub.2 (cat.C6) - Loc.tà Piane - Diamante (CS).**
8. **TRASCRIZIONE A FAVORE del 27/06/2001** - Registro Particolare 10503 Registro Generale 13509 - Pubblico ufficiale AMATO STANISLAO Repertorio 93827 del 05/06/2001 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Immobili siti in DIAMANTE(CS) - **SOGGETTO ACQUIRENTE - Acquisto terreno distinto al Fg.9 Part.IIa 822 - Comune di Diamante. La Part.IIa 822 di are 1.55, poi divenuta 892, deriva dal frazionamento della Part.IIa 193 di are 15.80. Con TM prof. n.CS0384853, in atti dal 24.12.2004 (n.384853.1/2004), la Part.IIa 822 venne soppressa e costituita l'originaria Part.IIa 892 "ente rubano" di are 1.55 che, unitamente alle Part.IIe nn.194 (entro-stante fabbricato rurale di are 0.35) e 443 (are 8.80), costituì la definitiva Part.IIa 892 "ente rubano" di are 10.70. Su tale Part.IIa 892 insiste il fabbricato oggetto di pignoramento e distinto al Fg.9 - Part.IIa 892 - sub.1. Dalla visione del TM prof. n.CS0384853 avvenuta presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza si è constatato che l'attuale abitazione sub. 1 - Part.IIa 892 ha origine dall'ampliamento, notevole in proporzioni, del fabbricato rurale Part.IIa n.194.**
9. **TRASCRIZIONE CONTRO del 07/01/2002** - Registro Particolare 247 Registro Generale 268 - Pubblico ufficiale AMATO STANISLAO Repertorio 95668 del 13/12/2001 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Immobili siti in DIAMANTE(CS) - **SOGGETTO VENDITORE - Da ricerche incrociate risulta che l'immobile al Fg.10 - Part.IIa 227 - sub.g - Via Parigi, n.7 - Piano rialzato - Scala "A" - Cat. A3, è stato venduto dal divenuto proprietario pieno in seguito alla sentenza di separazione sopra menzionata, alla sig.ra , attuale proprietaria. Tale immobile era identificato al Fg.10 - Part.IIa 227 - Sub.47 - Via Parigi, n.7 - Cat. C1 ed attualmente risulta soppresso per variazioni intervenute.**
10. **ISCRIZIONE CONTRO del 18/03/2006** - Registro Particolare 1732 Registro Generale 9045 - Pubblico ufficiale AMATO STANISLAO Repertorio 109243 del 16/03/2006 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO - Immobili siti in DIAMANTE(CS) - **SOGGETTO DEBITORE - A favore della Banca Antonveneta spa - Concessione mutuo di € 75.000,00 per la durata di anni**



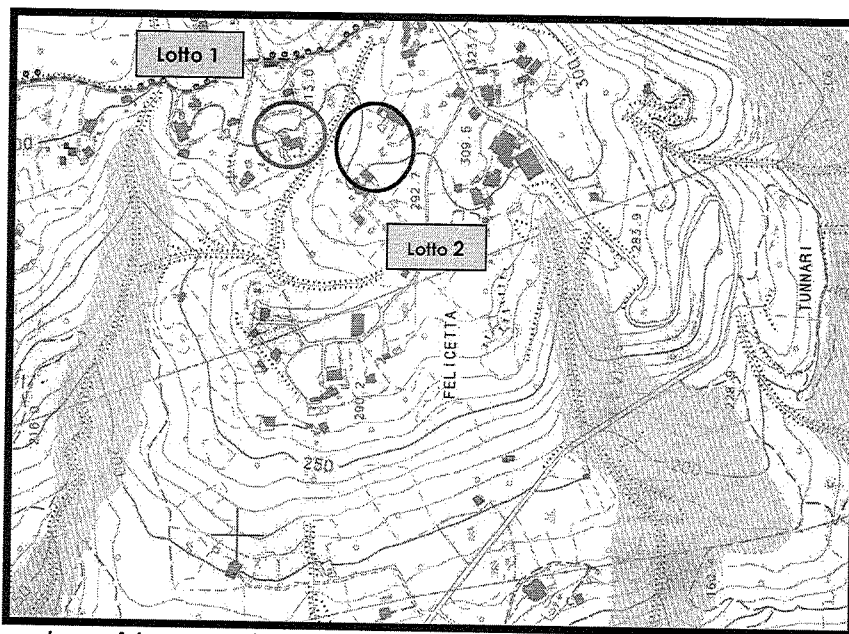
**5, e, a garanzia, ipoteca di € 150.000,00 sull'abitazione di tipo economico (Cat. A3) sita in C.da Felicetto, Diamante (CS), in catasto al Fg.9 - Part.IIa n.892 - Sub.1.**

11. **ISCRIZIONE CONTRO del 25/09/2006** - Registro Particolare 6466 Registro Generale 32789 - Pubblico ufficiale TITOMANLIO VINCENZO Repertorio 94642/28674 del 21/09/2006 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Immobili siti in DIAMANTE(CS) - **SOGGETTO DEBITORE - A favore della Banca Antonveneta spa - Concessione mutuo di € 150.000,00 per la durata di anni 15, e, a garanzia, ipoteca di € 300.000,00 sull'abitazione di tipo economico (Cat. A3) sita in C.da Felicetto, Diamante (CS), in catasto al Fg.9 - Part.IIa n.892 - Sub.1.**
12. **TRASCRIZIONE CONTRO del 07/03/2012** - Registro Particolare 5517 Registro Generale 6492 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 85 del 15/02/2012 - **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** - Immobili siti in DIAMANTE(CS) - **Procedura esecutiva n.15/2012 - Tribunale Ordinario di Paola (Oggetto della presente CTU).**

➤ *acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i 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;*

La documentazione catastale e EDM (estratto di mappa) con anche evidenziato l'edificio (identificato da un solo subalterno) di cui al Fg.9 - Part.IIa 892 - sub.1 e l'EDM dei terreni di cui alla procedura, sono in **Allegato 4**. Per gli stessi terreni si allega l'aggiornato certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data **30.11.2016** - **Allegato 5**.

➤ *descriva, previo necessario accesso l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);*



**Inquadramento aerofotogrammetrico dei beni costituenti il compendio pignorato rappresentati i due lotti**



Inquadramento ortofotogrammetrico dei beni costituenti il compendio pignorato  
(Con la freccia la marina di Diamante)

**1° LOTTO - Unità Immobiliare - Edificio in C.da Felicetto (Felicetta) e area di pertinenza**

- Comune di Diamante - Prov. Cosenza;
- Contrada Felicetto (Felicetta) (vicino ai confini con il Comune di Maierà) - nc. 15;
- Unità Immobiliare censita al CEU del Comune di Diamante al Fg.9 - Part.IIa 892 - sub.1 - Cat. A3 - (Consistenza 8,0 Vani) - PIANO TERRA (h 2,40 m) e PRIMO (h 2,70 m)
- PIANO TERRA  $M_{q_c-calpestabili}$  90,00 circa (esclusa tettoia all'attualità chiusa da ogni lato); - h 2,40 m

**Composizione:**

- Ingresso/Pluriuso - ( $M_{q_c}$  32.00) - h 2,40 m
- Soggiorno/Pranzo - ( $M_{q_c}$  41.00) - h 2,40 m
- Bagno - ( $M_{q_c}$  2.00) - h 2,40 m
- Cucina - ( $M_{q_c}$  15.00) - h 2,40 m
- Tettoia (chiusa) - ( $M_{q_c}$  60.00)

• **Confini:**

- Ovest, Sud, parte Nord-Ovest e parte Sud-Ovest con area di pertinenza edificio (Part.IIa 892 - Fg 9);
- Nord con Part. 974 - Fg. 9 edificio con area di pertinenza - altra proprietà;
- Nord Est con Part. 975 - Fg. 9 - altra proprietà;
- Est per una porzione con area di pertinenza edificio (Part.IIa 892 - Fg 9);
- Sud-Est con Part. 975 - Fg. 9 - altra proprietà;

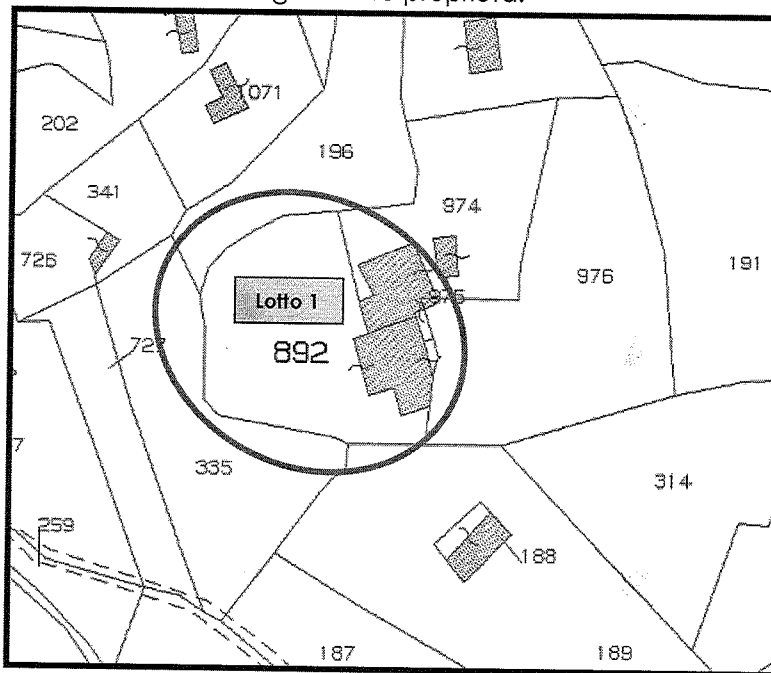
- PIANO PRIMO  $M_{q_c-calpestabili}$  93,00 circa - h 2,70 m

**Composizione:**

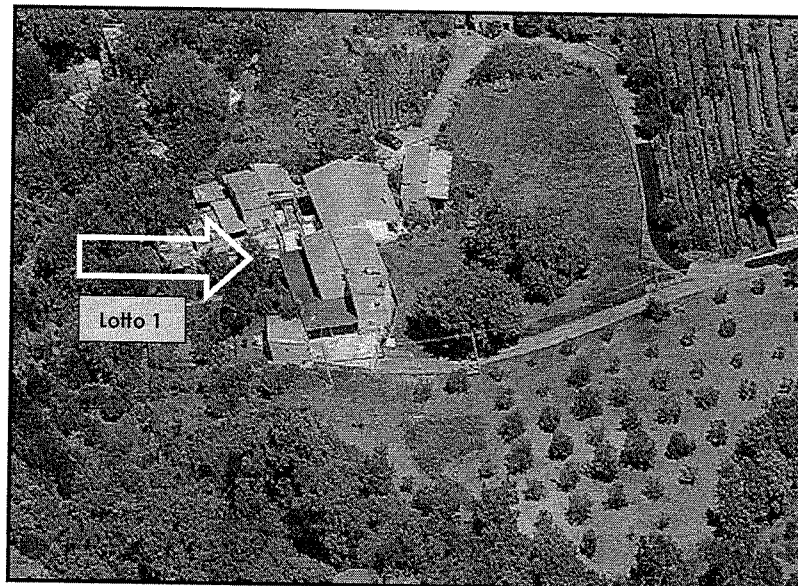
- Disimpegno - (Mq<sub>c</sub> 11.50) - h 2,70 m
- Camera/Pluriuso - (Mq<sub>c</sub> 13.00) - h 2,70 m
- Bagno - (Mq<sub>c</sub> 7.00) - h 2,70 m
- Ripostiglio - (Mq<sub>c</sub> 6.50) - h 2,70 m
- Disimpegno - (Mq<sub>c</sub> 6.50) - h 2,70 m
- Bagno - (Mq<sub>c</sub> 11.50) - h 2,70 m
- Camera da letto - (Mq<sub>c</sub> 12.50) - h 2,70 m
- Camera da letto (Mq<sub>c</sub> 24.50) - h 2,70 m

**La particella 892 - Fig.9 (ove insiste fabbricato) lungo la sua frontiera confina:**

- Sud con Part.ile 189 e 335 - Fig. 9 - altre proprietà;
- Ovest con Part.ile 335 e 196 - Fig. 9 - altre proprietà;
- Nord con Part.lla 196 - Fig. 9 - altra proprietà;
- Est con Part.ile 974, 975 e 976 - Fig. 9 - altre proprietà.



Nella figura - Part.892 - Fig. 9 su cui insiste fabbricato distinto all'NCEU al Fig. 9 - Part.892 - Sub.1(Lotto1)

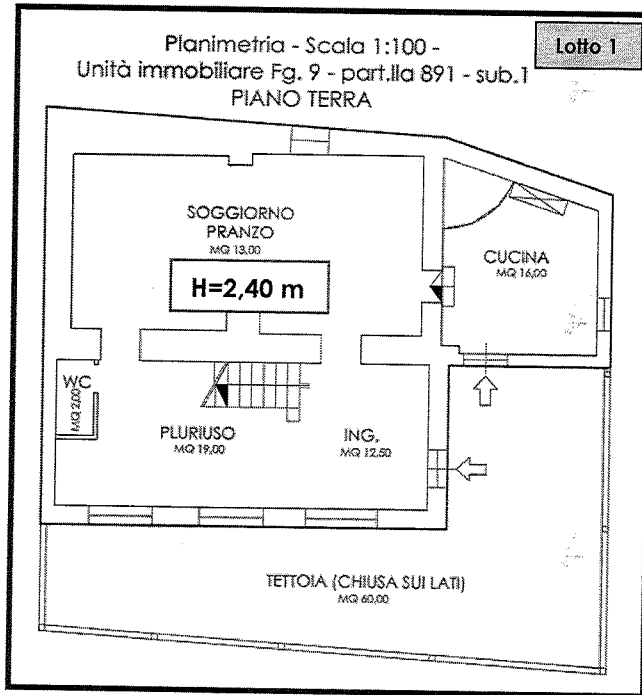


Si faccia riferimento alla documentazione fotografica riportata in **Allegato 1**. L'accesso all'abitazione avviene attraverso annessa corte esterna, pavimentata, e piantumata con alcune essenze arboree, recintata con cancelli pedonale e carrabile. La corte esterna, se si esclude la parte occupata dalla tettoia adiacente al fabbricato, attualmente chiusa sui tre lati, ha una superficie pari a 910 Mq. Su di essa, in parte coltivata ad ortaggi ed alberi di ulivi e da frutto, insistono ruderi e porzioni di fabbricati adibiti in passato al ricovero di animali da cortile e ad attività agricole a livello familiare come la produzione di vino e olio. Gli stessi manufatti (per i quali non esiste alcuna documentazione urbanistico-catastale) sono stati costruiti in epoca assai remota con strutture portanti in muratura e destano in condizioni di assoluta fatiscenza e precarietà statica tanto da ritenerli inadatti ad utilizzazioni produttive di reddito.

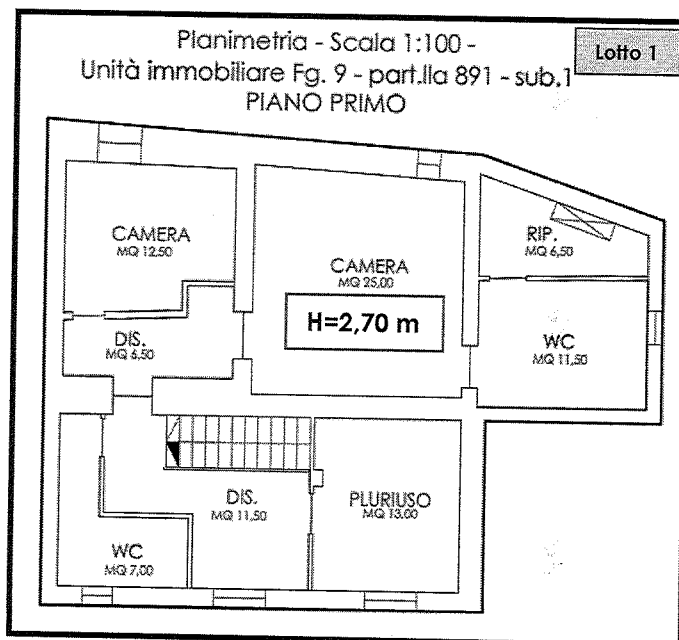
La **descrizione** farà riferimento alla documentazione, in realtà poca, acquisita presso i pubblici uffici (solo Agenzia del Territorio della Provincia di Cosenza) ed ai rilievi fotografici e metrici effettuati nel corso dei sopralluoghi. Il bene immobile è situato al confine con il comune di Maierà, nella zona collinare di Diamante alla Contrada Felicetto (Felicetta su alcuni estratti), raggiungibile dalla strada panoramica (SP n.15) a cinque chilometri dal mare e vicino l'incantevole centro della marina di Diamante. A poche centinaia di metri è ubicato l'hotel "la Felce Imperial" e a un paio di chilometri l'Istituto Tecnico Commerciale e per Geometri "Giovanni Paolo II". E' inoltre presente un circolo sportivo privato nella medesima contrada. La zona è caratterizzata da un territorio prevalentemente agricolo coltivato ad ulivi senza particolari caratteristiche di panoramicità. L'edificio e la corte di pertinenza e di accesso sono raggiungibili percorrendo una strada secondaria. Il fabbricato presenta caratteristiche architettoniche molto semplici e stato di conservazione buono, non sono evidenti marcati fenomeni di distacco e deterioramento in atto, sia a carico delle strutture portanti che non portanti. Da ciò che è stato possibile visionare, senza saggi strumentali ed invasivi, la struttura resistente della maggiore consistenza del fabbricato è realizzata in muratura portante con solai di interpiano in laterizio/c.a. e soletta collaborante. Una parte appare realizzata in epoca successiva con struttura in cemento armato in aderenza e/o sopraelevazione a quella esistente in muratura. L'abitazione si sviluppa su due livelli interconnessi da scala interna. Da ricerche storiche si deduce che l'abitazione originaria (fabbricato rurale) avesse una consistenza inferiore (pari a circa 35 mq). Gli ampliamenti e le sopraelevazioni sono avvenuti in epoca successiva utilizzando tecniche miste (calcestruzzo armato e muratura portante). Le framezzature interne sono realizzate in mattoni forati e malta cementizia. La copertura è a tetto con tegoli in laterizio. In **Allegato 3** l'APE - Attestato di prestazione energetica e la restituzione grafica del rilievo effettuato in scala 1:100.

All'interno delle medesima part.lla 892, insistono ruderi e porzioni di fabbricati adibiti in passato al ricovero di animali da cortile e ad attività agricole a livello familiare. Gli stessi manufatti (per i quali non esiste alcuna documentazione urbanistico-catastale) sono stati costruiti in epoca assai remota e destano in condizioni di assoluta fatiscenza e precarietà statica tanto da ritenerli inadatti ad utilizzazioni produttive di reddito.

**Prosegue descrizione con la rappresentazione grafica dei piani terreno e primo**



Gli infissi esterni presentano una variegata tipologia costruttiva. In alluminio con vetro camera ed avvolgibili in plastica in gran parte e legno con vetro singolo ed avvolgibili in plastica per la rimanente. Gli infissi interni sono in parte in legno tamburato ed in parte in alluminio color chiaro. Sono apposte delle grate con serratura in ferro antintrusione sulle aperture esterne. Le finiture interne, definibili come di qualità sufficiente, possono essere così sinteticamente descritte: pareti e soffitti rasati a scagliola, pavimenti in piastrelle di grès e arredi wc in vetro china tinteggiati comprendente lavabo, bidè, wc oltre a piatto doccia, rubinetteria a due fori. Esistono due bollitori elettrici per acqua calda sanitaria di marca Bandini e Velodocchia, entrambi di 80 L di capacità e potenza W 1200. I radiatori per il riscaldamento sono in alluminio. L'abitazione non risulta raggiunta dalla linea del metano. La produzione di acqua calda avviene attraverso termo-camino (in parte) e bombolone esterno che alimenta la caldaia Ariston. Impianto elettrico sottotraccia perfettamente funzionante.



Allo stato attuale l'abitazione risulta ordinatamente arredata ed occupata dall'esecutato con la famiglia. In definitiva, così come è evidente dalla documentazione fotografica allegata, l'immobile si presenta in sufficienti condizioni d'uso.

Diversa è, invece, la situazione urbanistica dello stesso immobile. Dall'attestazione rilasciata dal Resp.le dell'UUTT e dai colloqui e verifiche eseguite presso gli uffici non risultano esistenti atti concessori, licenze e, in generale, alcun titolo abilitativo (tanto meno il certificato di agibilità) relativo all'edificazione del suddetto immobile.

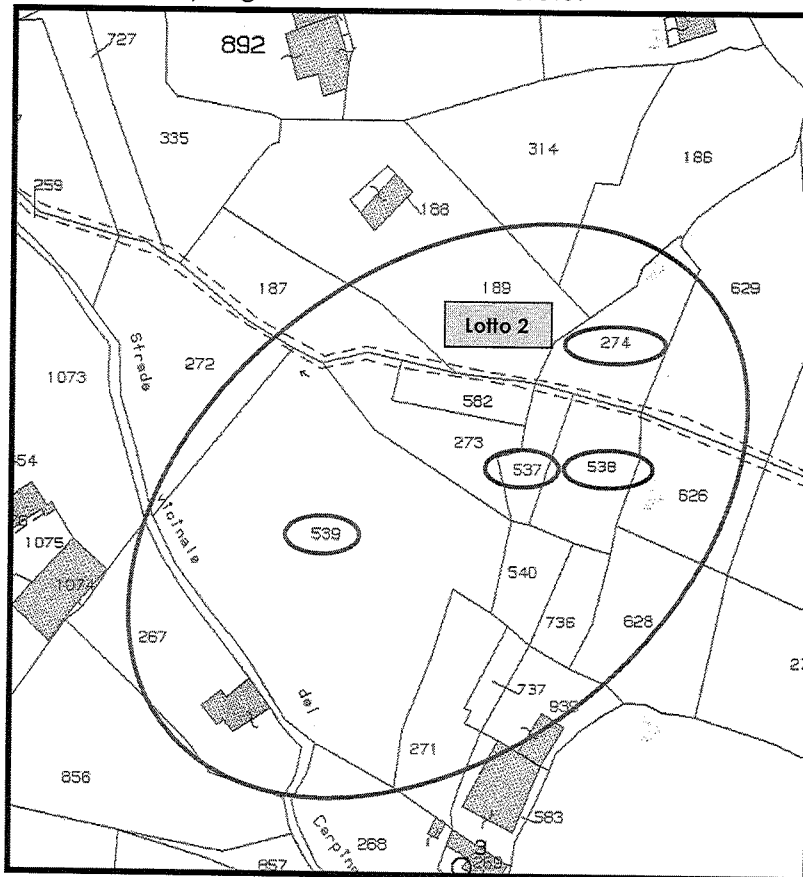
## 2° LOTTO - Terreni - C.da Felicetto

I quozienti di terreno costituenti il 2° Lotto sono così identificati:

Comune di DIAMANTE (D289) - Intestatario

- **Fg. 9 - Part.IIa 274 - Qualità: Pascolo Cespugliato 1 - Sup. 510 Mq**  
**Reddito Dominicale: € 0,24 - Reddito Agrario: € 0,11**
- **Fg. 9 - Part.IIa 537 - Qualità: Seminativo 2 - Sup. 220 Mq**  
**Reddito Dominicale: € 0,62 - Reddito Agrario: € 0,23**
- **Fg. 9 - Part.IIa 538 - Qualità: Seminativo 2 - Sup. 470 Mq**  
**Reddito Dominicale: € 1,34 - Reddito Agrario: € 0,49**
- **Fg. 9 - Part.IIa 539 - Qualità: Uliveto 3 - Sup. 3.320 Mq**  
**Reddito Dominicale: € 6,00 - Reddito Agrario: € 8,57**

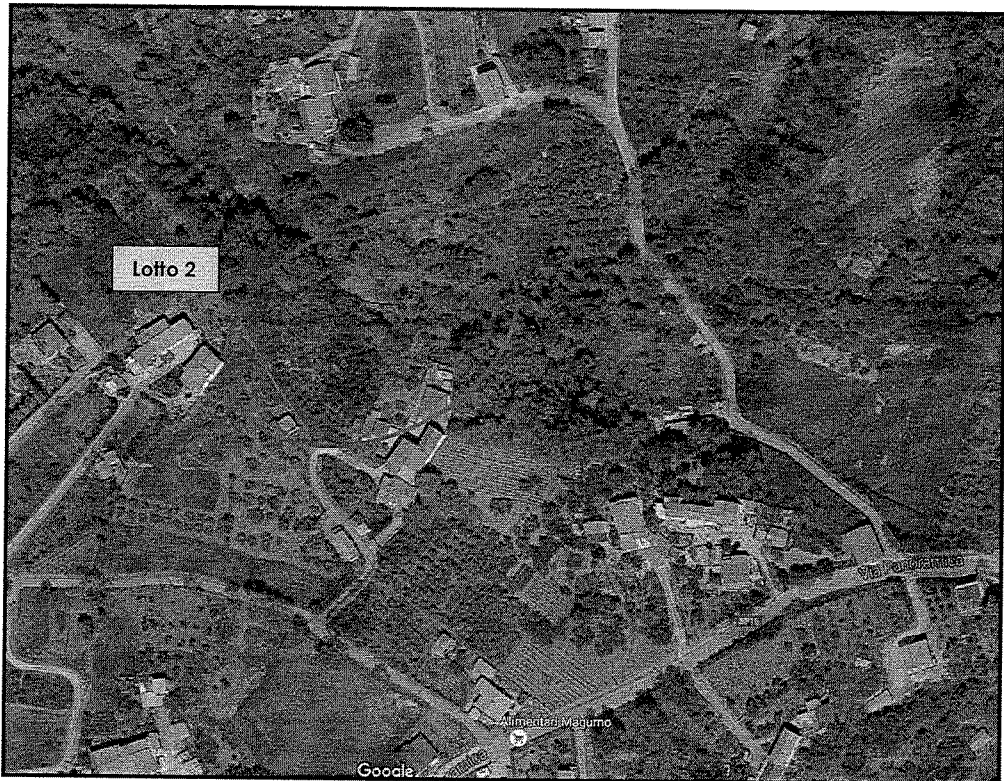
Per un totale di 4.520 Mq. Segue stralcio EDM e ortofoto.



Nella figura - Fg. 9 - Part.IIe nn. 274 - 537 - 538 e 539 (Lotto2)

**Allegati 2 e 4** - Dalla Via Panoramica i quozienti di terreno sono facilmente raggiungibili percorrendo una strada vicinale non del tutto asfaltata. In particolare, la Part.IIa 539, di maggiore estensione, è coltivata ad ulivi, si sviluppa in gran parte in piano o leggera acclività, e si presenta curata e mano tenuta.

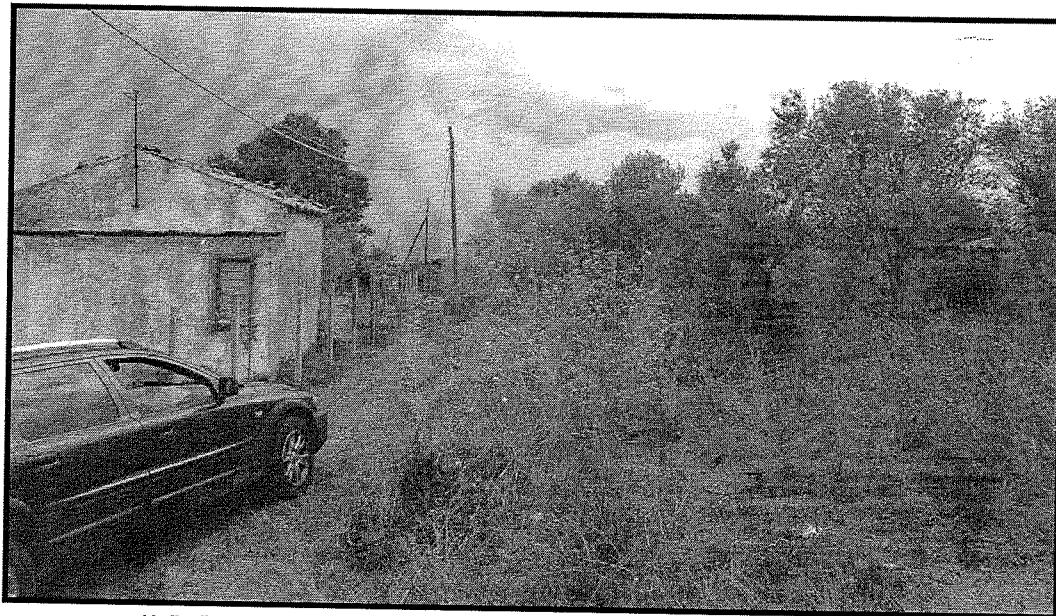




La restante porzione dei quozienti formanti il Lotto 2, ovvero le Part.ile 537, 538 e 274, ha solo un punto di contatto (attraverso la 537) con la 539. Queste ultime particelle si presentano in acclività e non facilissime da raggiungere con qualità culturale diverse quali il seminativo ed il pascolo cespugliato.



- **Confini Fg. 9 - Part.IIa 274:**
  - Nord, Nord-Ovest con Part. 186 - Fg. 9 - altra proprietà;
  - Ovest con Part. 189 - Fg. 9 - altra proprietà;
  - Sud, Sud-Ovest con Part.IIe 538, 537 - Fg. 9 - stessa proprietà;
  - Est, Sud-Est con Part. 629 - Fg. 9 - altra proprietà;
- **Confini Fg. 9 - Part.IIa 537:**
  - Nord con Part. 274 - Fg. 9 - stessa proprietà;
  - Ovest con Part.IIe 582, 273 - Fg. 9 - altra proprietà;
  - Sud con Part. 540 - Fg. 9 - altra proprietà;
  - Est con Part. 538 - Fg. 9 - stessa proprietà;
- **Confini Fg. 9 - Part.IIa 538:**
  - Nord con Part. 274 - Fg. 9 - stessa proprietà;
  - Ovest con Part. 537 - Fg. 9 - stessa proprietà;
  - Sud con Part.IIe 540, 776 - altra proprietà;
  - Est con Part.IIe 626, 628 - Fg. 9 - altra proprietà;
- **Confini Fg. 9 - Part.IIa 539**
  - Nord, Nord-Ovest con Part.IIe 272, 87 - Fg. 9 - altra proprietà;
  - Nord, Nord-Est con Part. 267 - Fg. 9 - altra proprietà;
  - Sud-Ovest con Part. 267 - Fg. 9 - altra proprietà;
  - Sud con Part. 268 - altra proprietà;
  - Est con Part.IIe 540, 271 - Fg. 9 - altra proprietà.



Nella figura sulla destra la Part.IIa n. 539 - Fg. 9 (Strada di accesso e recinzione)

#### 4 - RISPOSTA AL QUESITO N.2

2) **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

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

I dati del pignoramento descrivono e consentono la univoca identificazione dei beni.

#### 5 - RISPOSTA AL QUESITO N.3

3) **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

Viste le lievi modifiche interne riscontrate all'attualità, essendo la planimetria dell'unità immobiliare in atti idonea alla esatta identificazione e descrizione del bene, lo scrivente non ritiene opportuno procedere ad alcun aggiornamento.

#### 6 - RISPOSTA AL QUESITO N.4

4) **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

La destinazione d'uso dell'unità immobiliare è "civile abitazione economica Cat. Catastale A3". Tenuto conto dell'inesistenza di titoli abilitativi edilizi riguardanti il fabbricato, tanto meno del certificato di agibilità, dalle visure storiche non emergono modifiche nella destinazione d'uso delle stesse intervenute.

Secondo quanto descritto nel **vigente PRG**, la **Part.IIa 892**, ove insiste fabbricato, (**Lotto 1**), ricade in **zona CB5** "Espansione turistico residenziali" ed in piccola parte in **zona E** "Agricole" e di **Creeping**, nell'**approvato PSC**, la **Part.IIa 892**, ove insiste il fabbricato, (**Lotto 1**) ricade in **zona B4** "Aree edificate di completamento ad intervento complesso o con carenze dotazionali di intervento complesso" ed in piccola parte in **zona E2** "Aree di primaria importanza per la funzione agricola e produttiva".

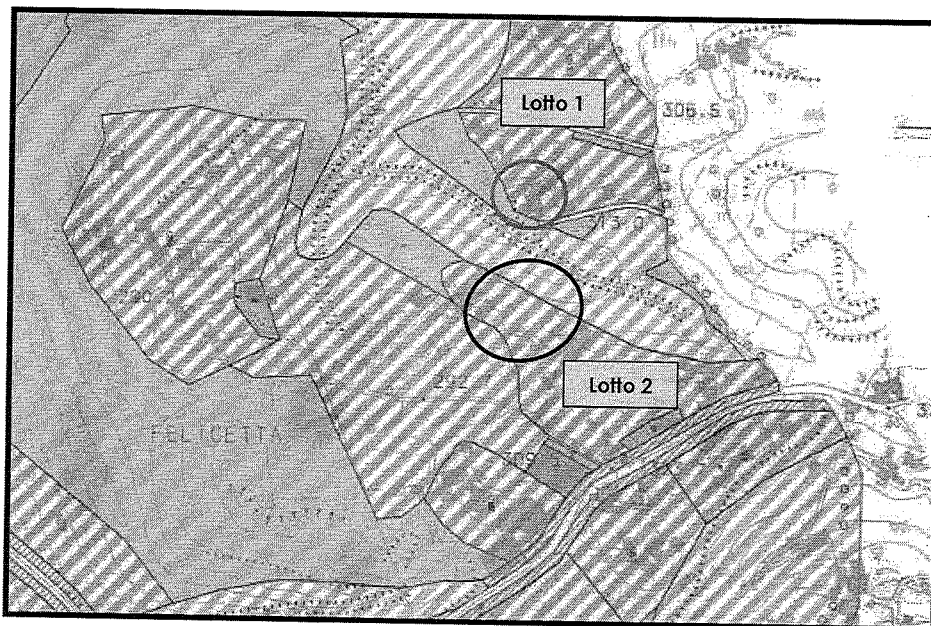
Come da CDU in allegato gli immobili "terreni" (**Lotto 2**), secondo quanto descritto nel **vigente PRG**, ricadano rispettivamente:

**Fig. 9 - Part.IIe 274, 537, 538 e (in parte) la 539**

**Sedi di "creeping"**. Queste zone, poiché i geologi vietavano nuove costruzioni, erano state escluse dalle aree edificabili, tuttavia, poiché sono **Zone E**, ne conservano gli indici, ai sensi del punto 2 del Parere del Genio Civile, è possibile realizzare edifici di modesta entità, subordinatamente a verifiche geologiche di dettaglio e piccole strutture sportive. Poiché sono **Zone E** le stesse vengono ricondotte alla disciplina della LR n.19/2002, la normativa delle **Zone E** (agricole) di cui all'art.11 delle norme tecniche di attuazione.

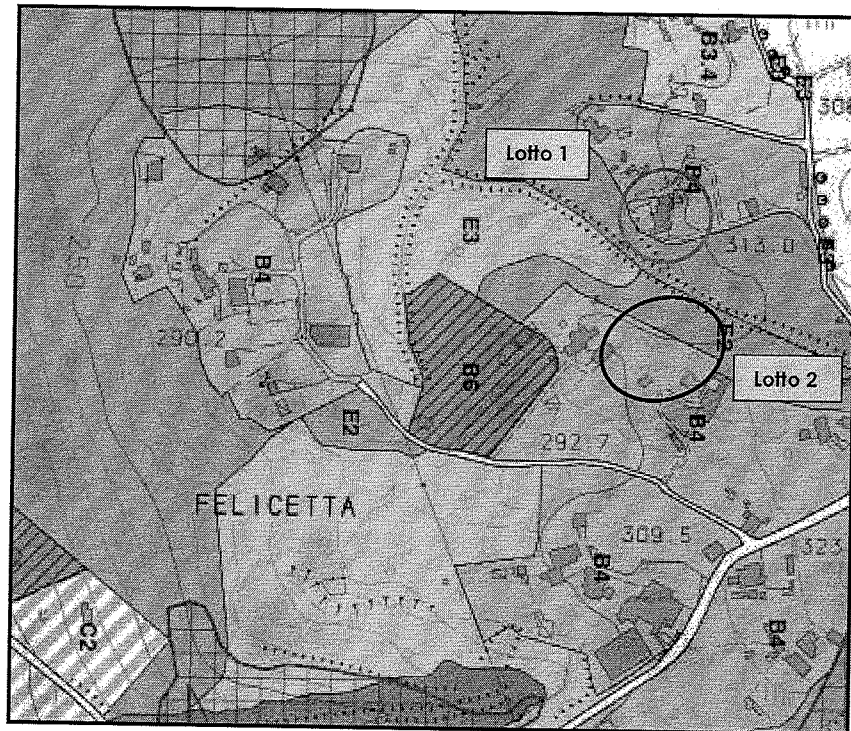
**Fig. 9 - Part.IIa 539 (la gran parte)**

**Zona CB5** (espansione turistico residenziale)















Nell'approvato PSC, le **Part.lla 274, 537, 538 - Fig. 9**, ricadono in **ZONA E2** (Area di primaria importanza per la funzione agricola e produttiva). La **Part.Illa 539**, ricade in maggior parte in **zona B4** (Aree edificate di completamento ad intervento complesso o carenze dotazionali) ed in piccola parte in **zona E2** (Area di primaria importanza per la funzione agricola e produttiva).



#### Territorio urbano o di interesse urbano

-  A1 - Tessuti del Centro Storico di Diamante
-  A2 - Tessuti di interesse e valorizzazione turistica del Centro di Cirella
-  B1 - Tessuti urbani consolidati/saturi di Diamante - Plane
-  B2 - Tessuti urbani consolidati/saturi di Cirella
-  B3.1 - Tessuti urbani di completamento a vocazione turistico residenziale
-  B3.2 - Tessuti urbani costieri/itoranei a vocazione turistico residenziale
-  B3.3 - Insediamenti periurbani a vocazione turistico residenziale
-  B3.4 - Insediamenti extraurbani a vocazione residenziale e residenziale turistica
-  B4 - Aree edificate di completamento ad intervento complesso o con carenze dotazionali di intervento complesso
-  E2 - Aree agricole caratterizzate da culture tipiche e specializzate

#### 7 - RISPOSTA AL QUESITO N.5

5) *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, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46 comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e 40 comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n. 47; in quest'ultimo caso specifichi l'entità dell'oblazione e degli oneri necessari per la sanatoria, procedendo a detrarre il valore economico da quello stimato per l'unità immobiliare.

Si fa riferimento al solo 1° Lotto ed in particolare all'edificio composto da una unità immobiliare disposta su due piani ubicato in C.da Felicetto all'NCEU del Comune di Diamante al Fg.9 - Part.Illa 892 - sub.1 - Cat. A3 - (8,0 Vani) con antistante tettoia - attualmente chiusa su tutti i lati - e corte di pertinenza, e di accesso pedonale con cancello, in parte adibita a orto ed alberature. L'unità immobiliare è attualmente

occupata dal sig.

e famiglia.

Con atto redatto dal Pubblico Ufficiale Notaio Amato (Repertorio 93827 del 05/06/2001- Registro Particolare 10503 - Registro Generale 13509), l'esecutato veniva in possesso di un quoziente di terreno distinto al Fg.9 Part.IIa 822 - Comune di Diamante. La Part.IIa 822 di are 1.55 derivava dal frazionamento della Part.IIa 193 di are 15.80. Con TM prot. n.CS0384853, in atti dal 24.12.2004 (n.384853.1/2004), la Part.IIa 822 venne, poi, soppressa a costituire l'originaria Part.IIa 892 "ente rubano" di are 1.55 che, unitamente alle Part.IIe nn.194 (entro-stante fabbricato rurale di are 0.35) e 443 (are 8.80), costituì la definitiva Part.IIa 892 "ente rubano" di are 10.70. Su tale Part.IIa 892 insiste il fabbricato oggetto di pignoramento distinto col sub.1 - Fg.9 - Part.IIa 89. Dalla visione del TM, prot. n.CS0384853, avvenuta presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, si è constatato che l'attuale abitazione sub.1 - Part.IIa 892 ha origine dall'ampliamento, notevole in proporzioni, ed inglobamento del fabbricato rurale (Part.IIa n.194 di mq 35.00) eretto in epoca remota. Per tale unità abitativa, unitamente al personale responsabile di settore, a seguito di verifica presso gli uffici comunali, **si è constatato l'inesistenza di qualsiasi documentazione e/o titolo abilitativo edilizio, tanto meno dichiarazione di agibilità.** La ricerca è stata effettuata anche a nome del defunto padre dell'esecutato. Alla luce delle considerazioni sopra esposte l'unità immobiliare formante il 1° Lotto, o quanto meno l'ampliamento di maggiore consistenza rispetto all'originaria porzione rurale, è privo di ogni forma di regolarità urbanistica. Inoltre, stante l'attuale strumento urbanistico (PRG) e l'adottato PSC, tenuto conto degli indici delle superfici e dei volumi realizzati, unitamente al Resp.le di settore, si è dedotto sulla non sanabilità, all'attualità, degli abusi realizzati. Posta la legittimità dell'originario fabbricato rurale (probabilmente edificato prima del '67), la demolizione della parte in eccedenza (in ampliamento e di notevoli dimensioni volumetriche) non può avvenire senza pregiudizio statico della parte eseguita in conformità. All'interno delle medesima part.IIa 892, insistono ruderi e porzioni di fabbricati adibiti in passato al ricovero di animali da cortile e ad attività agricole a livello familiare. Gli stessi manufatti (per i quali non esiste alcuna documentazione urbanistico-catastale) sono stati costruiti in epoca assai remota e destano in condizioni di assoluta fatiscenza e precarietà statica tanto da ritenerli inidonei ad utilizzazioni produttive di reddito.

Pertanto, l'unità abitativa distribuita su due piani derivante da ampliamento di un fabbricato agricolo (originariamente di circa 35 mq e, quindi, di ridotte dimensioni), è da considerarsi abusivo e, tenendo conto del combinato disposto dagli artt. 46 comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e 40 comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n. 47, il vigente PRG e l'adottato PSC, **non sanabile all'attualità.** Si ribadisce che l'immobile abusivo non sanabile può costituire comunque oggetto di vendita forzata, purché ciò sia dichiarato nel bando di vendita. **All'attualità non è stata emessa alcuna ordinanza di demolizione.** In **Allegato 5** la documentazioni e le attestazioni.

## 8 - RISPOSTA AL QUESITO N.6

6) *dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provveda in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi in questo caso alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.*

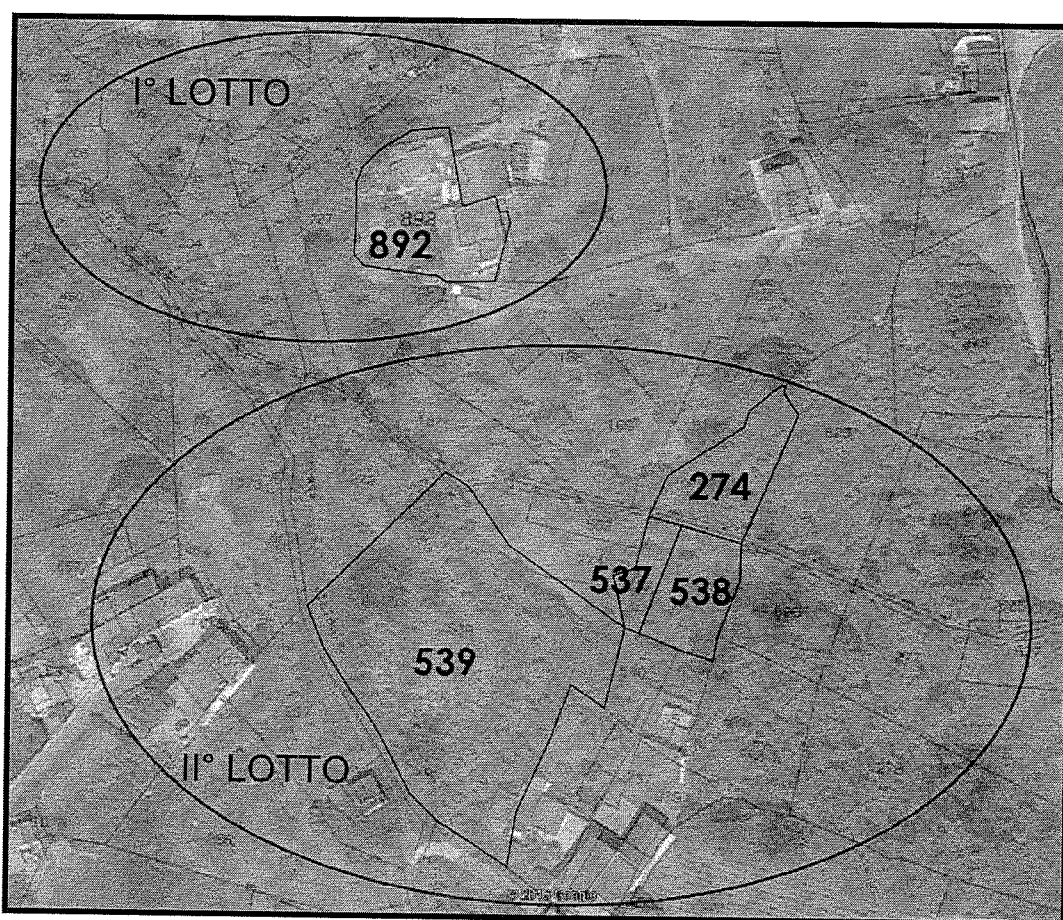
Tenuto conto delle caratteristiche peculiari dei beni costituenti il compendio, i beni oggetto di stima sono vendibili in 2 lotti. Si è tenuto anche conto della possibilità di una più vantaggiosa occasione di vendita.

### 1. LOTTO - Edificio composto da una unità immobiliare disposta su due piani ubicato

in C.da Felicetto all'NCEU del Comune di Diamante al Fg.9 - Part.IIa 892 - sub.1 - Cat. A3 - (8,0 Vani) con antistante tettoia - attualmente chiusa su tutti i lati - e corte di pertinenza e di accesso pedonale con cancello in parte adibita a orto ed alberature. L'unità immobiliare è attualmente occupata dal sig. e famiglia.

2. LOTTO - Quozienti di terreno (mq tot. 4.520,00) in località Felicetto rispettivamente al FG. n.9 - Particelle nn. 537, 539 (tot. mq 3.540,00) e nn. 274, 538 (tot. mq 980,00).  
Dettagliatamente, in catasto DIAMANTE (D289) - Intestatario :

- Fg. 9 - Part.IIa 274 - Qualità: Pascolo Cespugliato 1 - Sup. 510 Mq - Reddito Dominicale: € 0,24 - Reddito Agrario: € 0,11
- Fg. 9 - Part.IIa 537 - Qualità: Seminativo 2 - Sup. 220 Mq - Reddito Dominicale: € 0,62 - Reddito Agrario: € 0,23
- Fg. 9 - Part.IIa 538 - Qualità: Seminativo 2 - Sup. 470 Mq - Reddito Dominicale: € 1,34 - Reddito Agrario: € 0,49
- Fg. 9 - Part.IIa 539 - Qualità: Uliveto 3 - Sup. 3.320 Mq - Reddito Dominicale: € 6,00 - Reddito Agrario: € 8,57



Nella figura sono rappresentati i due lotti (Fg.9)

#### 9 - RISPOSTA AL QUESITO N.7

7) dica se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e proceda in questo caso alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini e 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 e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda in caso contrario alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846



c.c. e dalla L. giugno 1940 n. 1078.

Tutti gli immobili formanti il compendio non sono pignorati pro quota parte risultando di proprietà intera dell'esecutato. I beni per la loro pluralità, consistenza e specificità, principalmente per una netta distinzione tipologica-strutturale degli stessi (abitazione e terreni), possono essere suddivisi in 2 lotti per la vendita così come specificato al punto 8.

#### 10 - RISPOSTA AL QUESITO N.8

8) **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 e/o se risultino comunicazioni alle autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978 n. 59 convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191, qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza; la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.

L'immobile (abitazione) risulta occupato dall'esecutato. Come da allegata attestazione rilasciata dal funzionario dell'Agenzia delle Entrate, non risultano contratti di locazione in essere a nome dello stesso esecutato. I terreni appaiono liberi e comunque mano-tenuti.

#### 11 - RISPOSTA AL QUESITO N.9

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

#### 12 - RISPOSTA AL QUESITO N.10

10) **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 usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

Su tutte le aree e, quindi, su tutti i Lotti, **esiste il "vincolo sismico"** di cui alla Legge 02.02.1974 n. 64 e smi. Sulle aree interessate dal fabbricato (Lotto I) e i terreni (Lotto II) **non esistono vincoli inibitori** di cui al D.Lvo, n.42 del 22.01.2004 - Codice dei beni culturali e del paesaggio. **Le aree non rientrano nella perimetrazione** del vincolo Idraulico-Idrogeologico (PAI - Regione Calabria (D.L.vo 180/98 PAI Calabria Del. C.R. n.115 del 28.12.2001 - NAMS in vigore dal 28.03.2002).

I beni pignorati **non sono sottoposti** a vincoli artistici, storici alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità, **ne sugli stessi esistono** diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche). Non risultano formalità, vincoli o oneri di natura condominiale, che dovranno essere cancellati o che comunque risulterebbero non opponibili. Nell'atto di donazione del 13.12.1983/RP72081/RG27738, i beni pervenuti all'odierno esecutato erano gravati da usufrutto (pari ad 1/3 - vita natural durante) a favore del genitore. Con la morte dell'usufruttuario (padre dell'esecutato) l'usufrutto si è estinto come risulta anche dalle visure catastali all'attualità.

#### 13 - RISPOSTA AL QUESITO N.11

11) **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione 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 di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse

una nuda proprietà).

Stimare un bene in generale ha il significato di assegnare a quel bene il suo giusto valore monetario che, per quanto si cerchi di definirlo con rigore, deve rappresentare il punto d'incontro tra due volontà: quella dell'acquirente e quella del venditore.

#### 1° LOTTO

**Edificio composto da una unità immobiliare disposta su due piani (il piano terreno con h = mt 2,40 ed il primo h = mt 2,70) - ubicato in C.da Felicetto Diamante all'NCEU al Fg.9 - Parf.IIIa 892 - sub.1 - Cat. A3 - (8,0 Vani) con antistante tettoia (attualmente chiusa su tutti i lati) e corte di pertinenza, e di accesso pedonale con cancello, in parte adibita a orto ed alberature. L'unità immobiliare è attualmente occupata dal sig. e famiglia.**

Per la valutazione da attribuire al bene abusivamente edificato, oggetto di pignoramento, occorre fare riferimento alla natura della nullità che colpisce il trasferimento di tali immobili con le rilevanti esclusioni come nelle procedure esecutive. L'immobile, in tal caso, rappresenta un valore economico essenzialmente di uso (e non di mercato, ovvio) che rende lo stesso appetibile nella valutazione della possibilità di usufruirne sino al momento alla demolizione ed alla acquisizione dell'area di sedime da parte del comune. Naturalmente il valore d'uso dovrebbe essere rapportato al tempo che decorre fra la stima e la demolizione, circostanza non conoscibile a priori. **All'attualità non è stata emessa alcuna ordinanza di demolizione.** Per questo si ritiene utile rapportarsi a criteri intermedi che vedano il riferimento alla media tra il valore che avrebbe la costruzione (o la parte della costruzione irregolare) qualora fosse regolare (V<sub>1</sub>) ed il valore del terreno scevro da costruzioni (o della parte della costruzione non abusiva) (V<sub>2</sub>). **Si ribadisce che in ogni caso l'aggiudicatario deve essere messo in grado di rendersi conto della irregolarità urbanistica del bene da comprare.**

**Scelta del criterio di stima - Valore che avrebbe la costruzione qualora fosse regolare (V<sub>1</sub>)**

Per pervenire alla determinazione del più probabile valore che avrebbe la costruzione qualora fosse regolare, occorre fare riferimento al valore di mercato. Ossia al più probabile prezzo a cui lo scambio può verificarsi, attraverso una comparazione con i prezzi più frequenti, verificatisi contemporaneamente sul mercato in esame per beni dotati di caratteristiche sostanzialmente analoghe a quelle dell'immobile oggetto di stima. Il metodo di comparazione diretta, assorbe, quindi, automaticamente tutte le diverse componenti del valore di mercato in un unico giudizio globale, derivato dal confronto con i prezzi desunti dal particolare mercato di riferimento.

#### **Determinazione del prezzo di mercato**

Una volta definito l'intero complesso delle caratteristiche sia qualitative che quantitative del bene oggetto di stima, sono stati scelti, tra i dati storici disponibili per la comparazione, soltanto quelli che evidentemente mostravano analogie fisiche, merceologiche ed economiche con il bene stesso. Utili elementi di riferimento si sono rivelate le offerte di vendita verificatisi nel mercato in esame da precedenti giudizi di stima su immobili ubicati nelle immediate vicinanze rispetto all'oggetto del lavoro peritale. In particolare le indagini effettuate hanno fatto riferimento ai seguenti due tipi di fonti:

- le fonti indirette, rappresentate dai valori di mercato di immobili a destinazione analoga riportate da osservatori e pubblicazioni specializzate;
- le fonti dirette, rappresentate dai valori ricavati tramite interviste a qualificati operatori del settore immobiliare locale e da comunicazioni di offerte.

Tra le fonti indirette l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari sul territorio nazionale ai fini della determinazione delle quotazioni immobiliari attraverso gli Uffici Provinciali del Territorio.

**Dalla banca dati OMI (Anno 2016 - Semestre I) inserendo le coordinate zonali:**

Provincia: Cosenza - Comune: Diamante

Fascia/zona: Extraurbana /RURALE

Codice di zona: R1 - Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili di tipo economico - Normale

Stato conservativo: Sufficiente - Superficie di riferimento: Lorda

Risulta la seguente forbice di valori di mercato  $V_m$  in (€/mq):

$$V_m \text{ Min: } 340 \text{ €/mq e } V_m \text{ Max: } 440 \text{ €/mq}$$

Assunto che i valori contenuti nella banca dati OMI non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa ed essendo riferite all'ordinarietà degli immobili con particolare riferimento allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea, tali quotazioni nell'ambito del processo estimale non possono che condurre ad indicazioni di valori di larga massima. Dall'esito del rilievo effettuato e dal successivo confronto con i valori selezionati, tenuto conto, comunque, delle condizioni intrinseche ed estrinseche del bene in esame, già descritte e valutate nei capitoli precedenti, si ritiene di poter affermare che il più probabile prezzo di mercato del bene in questione è di 390,00 €/mq. Il valore dell'unità immobiliare sarebbe determinato, molto semplicemente, moltiplicando la superficie per tale prezzo medio unitario. In realtà, però, le caratteristiche qualitative dello stesso non sono mediamente rappresentative degli altri immobili della zona. Altri aspetti, dunque, devono essere considerati se si vuole giungere ad una valutazione corretta degli immobili che potranno condurre a valori sia in aumento che in diminuzione rispetto al valore medio  $V_m$  scelto pari a (390,00 €/mq) e prima determinato.

Sono stati presi in considerazione i seguenti fattori:

1. Aspetto;
2. Presenza di servizi;
3. Necessità di opere di manutenzione e/o completamento;
4. Beni comuni;
5. Dimensione dell'U.I.;
6. Posizione dell'U.I. (ubicazione nell'edificio e come qualità degli affacci);
7. Qualità estetica dell'U.I. e del suo stato di manutenzione;
8. Deprezzamento causa di eventuali procedure edilizie ancora da eseguirsi.

A tali fattori corrispondono un numero equivalente di coefficienti (di apprezzamento o di deprezzamento), che saranno indicati con:  $K_1, K_2, K_3, K_4, K_5, K_6, K_7$  e  $K_8$ .

Quindi il valore finale dell'U.I. sarà ricavato moltiplicando otto coefficienti per il valore medio della zona, ovvero, in formula:

$$V_a = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7 \times K_8 \times V_m = K_t \times V_m$$

nella quale:

$V_a$  è il valore dell'U.I. oggetto di stima espresso in €/mq;

$V_m$  (390,00 €/mq) è il Valore Medio della zona.

Coef.	Descrizione	Valore
$K_1$	Esprime la qualità del fabbricato rispetto a quelli medi della zona	0.98
$K_2$	Esprime l'eventuale apprezzamento per la presenza nell'edificio di servizi non ordinari (tennis, piscina, ecc.)	1.00
$K_3$	Esprime il deprezzamento per le spese di manutenzione straordinarie e/o di completamento che si dovranno affrontare	0.98
$K_4$	Esprime l'apprezzamento nel caso ci siano beni condominiali fonti di reddito	1.00
$K_5$	Esprime un apprezzamento per gli appartamenti di taglio piccolo (< 80 mq) e un deprezzamento per quelli di taglio grande (>120 mq)	0.95
$K_6$	E' un coefficiente di deprezzamento o di apprezzamento che tiene conto della posizione dell'appartamento: piano, vista, esposizione, rumore, .....	1.20
$K_7$	E' un coefficiente di deprezzamento o di apprezzamento che tiene conto delle caratteristiche estetiche e del suo stato di manutenzione	0.98
$K_8$	Esprime il deprezzamento per le spese tecniche che si dovranno affrontare per portare a termine delle eventuali procedure edilizie urbanistiche.	1.00
$K_t$	Coefficiente sintetico rappresentativo di tutti i coefficienti parziali: $K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7 \times K_8$	1.0729

Il valore stimato risulta così calcolato:

$$V_a = K_t \times V_m = 1.0729 \times 390,00 = 418,45 \text{ €/mq}$$

Prima di elaborare la stima definitiva occorre specificare cosa si intende per **superficie commerciale**  $S_c$  dell'unità immobiliare a cui verrà applicato il prezzo al mq. Essa si calcola sommando le seguenti quantità:

**S<sub>L</sub>**: Superficie lorda dell'unità abitabile di H=2,70 (Piano Primo), calcolata come somma delle superfici calpestabili o nette, più quelle occupate dai tramezzi, più quelle dei muri perimetrali e

la metà dei muri di confine in mq;

**S<sub>B</sub>**: Superfici dei balconi/terrazze/androne/tettoie, valutata per il 25% della reale in mq;

**S<sub>I</sub>**: Superficie lorda del piano terreno (H=2,40) calcolata come sopra, ma ridotta in percentuale con coefficiente che tenga conto dell'altezza dell'intero piano;

**A<sub>S</sub>**: Area scoperta, annesse corti e cortili di accesso, valutate per il 5% della reale consistenza in mq in riferimento anche alla offerta di parcheggio assegnata ed ai ruderi ivi esistenti.

La **superficie commerciale S<sub>C</sub>** è data dalla somma di:

$$S_c = S_L + (25\% \text{ di } S_B) + (50\% \text{ di } S_I) + (5\% \text{ di } A_S)$$

Nel caso in esame:

$$S_c = 126,00 + (25\% \text{ di } 60,00) + (50\% \text{ di } 126,00) + (5\% \text{ di } 880) \approx 248,00 \text{ Mq}$$

**Valore Immobile (fabbricato e corte) V<sub>1</sub>**

$$V_1 = S_c \text{ (mq)} \times V_a \text{ (€/mq)} = 248,00 \times 418,45 = \text{€ } 103.776,57$$

che si arrotonda a € 104.000,00

### **Valore del terreno (o della parte della costruzione non abusiva) (V<sub>2</sub>) (\*)**

Tenuto conto della destinazione urbanistica del quoziente di terreno su cui insiste il fabbricato, nella stima dei beni, di natura prevalentemente agricola, si incontrano difficoltà in quanto, benché rispetto ad altre tipologie di immobili (urbani) presentino un minor numero di caratteristiche atte a distinguerli l'uno dall'altro e dal relativo valore, questo numero resta comunque sempre abbastanza elevato. E' risultato importante acquisire le informazioni di mercato e svolgere le relative indagini. Per terreno agricolo si intende un'area destinata ad attività agricola e non suscettibile di edificazione, se non per costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività stessa, di tipo abitativo o non abitativo, in base alle previsioni dello strumento urbanistico vigente. Il valore riportati nell'osservatorio prescindono da fattori che eccedano il puro merito agricolo (non si terrà conto ad esempio di prospettive di futura edificabilità per la vicinanza a centri abitati ovvero di ubicazioni in zone di esposizione panoramica su rilevanti paesaggi naturalistici, ecc.). Anche i valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare agricolo non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa. Sono, infatti, riferiti all'ordinarietà dei fondi agricoli nei vari contesti locali, rappresentando perciò valori agricoli minimi e massimi ordinari, significando che possono essere presenti fondi singolari il cui valore può discostarsi da quelli rilevati. L'utilizzo delle quotazioni, quindi, non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima. Ciò premesso, da ricerche ed indagini effettuate presso le agenzie immobiliari della zona ed interviste con tecnici ed operatori del settore, appare allo congruo applicare un valore **V<sub>a</sub> U.I. terreno oggetto di stima espresso in €/mq pari a 20,00 €/mq**. La Part.lla 892 "scevro da costruzioni" ha una superficie pari a 1.070,00 mq.

**Valore Immobile (terreno scevro da costruzioni) V<sub>2</sub>**

$$V_2 = S_c \text{ (mq)} \times V_a \text{ (€/mq)} = 1.070,00 \times 20,00 = \text{€ } 21.400,00$$

Il valore del 1° Lotto è la media tra il valore che avrebbe la costruzione (o la parte della costruzione irregolare) qualora fosse regolare (**V<sub>1</sub>**) ed il valore del terreno scevro da costruzioni (o della parte della costruzione non abusiva) (**V<sub>2</sub>**):

$$\text{Valore 1° Lotto} = (V_1 + V_2) / 2 = (\text{€ } 104.000 + \text{€ } 21.400) / 2 = \text{€ } 62.700,00$$

che si arrotonda a

**Valore 1° Lotto = € 63.000,00**

(\*) Il REU dell'adottato PSC Art. 86 (B4 - Aree edificate di completamento ad intervento complesso o con carenze dotazionali) al comma 8 per tale ambito recita "La nuova edificazione è consentita, nei limiti degli indici e urbanistici e parametri edilizi previsti per le zone B4, nei lotti non ancora interessati da edificazione, nei lotti interclusi e nei casi di demolizione con ricostruzione di cui al comma 2 dell'Art.43". Per lotto intercluso deve intendersi l'area edificabile che si trovi in una zona **integralmente interessata da costruzioni, che sia l'unica a**

**non essere stata ancora edificata, che sia dotata di tutte le opere di urbanizzazione primarie e secondarie previste dagli strumenti urbanistici** e che sia valorizzata da un progetto edilizio del tutto conforme al piano regolatore generale. E' evidente, quindi, che non ci ritroviamo in questo caso.

**2° LOTTO**

**Quozienti di terreno (mq tot. 4.520,00) in località Felicetto rispettivamente al FG. n.9 - Particelle nn. 537, 539 (tot. mq 3.540,00) e nn. 274, 538 (tot. mq 980,00).**

In catasto - DIAMANTE (D289) - Intestatario

- Fg. 9 - Part.Ila 274 - Qualità: Pascolo Cespugliato 1 - Sup. 510 Mq - Reddito Dominicale: € 0,24 - Reddito Agrario: € 0,11
- Fg. 9 - Part.Ila 537 - Qualità: Seminativo 2 - Sup. 220 Mq - Reddito Dominicale: € 0,62 - Reddito Agrario: € 0,23
- Fg. 9 - Part.Ila 538 - Qualità: Seminativo 2 - Sup. 470 Mq - Reddito Dominicale: € 1,34 - Reddito Agrario: € 0,49
- Fg. 9 - Part.Ila 539 - Qualità: Uliveto 3 - Sup. 3.320 Mq - Reddito Dominicale: € 6,00 - Reddito Agrario: € 8,57

**Caratteristiche intrinseche del Lotto 2**

Il Lotto 2 è formato da un insieme di particelle con estensione territoriale complessiva pari a mq 4.520,00. In relazione allo stato dei luoghi, alla conformazione planimetrica ed al collegamento viario, il Lotto presenta una qualità di accesso sufficiente, da strada vicinale, solo alla part.Ila 539. La configurazione e la forma del quoziente è irregolare. Ubicato in collina, la giacitura è pianeggiante con leggera acclività solo per part.Ila 539, i rimanenti terreni si presentano con pendenza più accentuata. Il Lotto non ricade in zone di pregio DOC - DOCG. In riferimento al grado di fertilità il livello di produttività è medio. La coltura in atto del soprassuolo è uliveto (part.Ila 539) e la coltivazioni di suolo è a seminativo e pascolo cespugliato (per le rimanenti).

Visti gli strumenti urbanistici vigenti (PRG) e adottato (PSC - DELIBERA CC N.41 DEL 22.10.2014), per il terreno identificato con la part.Ila 539, di maggiore consistenza dell'intero Lotto 2, basandosi sulla situazione del mercato immobiliare, in realtà non molto attivo, non è possibile fare riferimento a prezzi storici in quanto inesistenti oppure di numero assai ridotto. Nelle situazioni afferenti il presente elaborato estimativo, non si è rilevato un mercato sufficientemente dinamico e trasparente dei lotti edificabili, o suscettibili di futura edificazione, bensì un mercato immobiliare in crisi. Si procederà, quindi, alla stima del valore delle aree tenendo conto dall'attualizzazione del valore dell'area in funzione dei tempi di attesa per la trasformazione edilizia ipotizzata e che si articola in diverse fasi consistenti prima nell'acquisto del terreno, se non già di proprietà, nella fase progettuale ed autorizzativa e successivamente nella costruzione ed ultimazione dell'immobile. Considerando l'adottato PSC, pur avendo a disposizione il dato del R.U. relativo all'indice di fabbricabilità fondiaria/territoriale che in pratica stabilisce che superficie massima di costruzione è possibile realizzare su una determinata area, non è totalmente scontato trasformare tale volume nella superficie della costruzione realizzabile da assumere in questa valutazione.

Ciò premesso, da ricerche ed indagini effettuate presso le agenzie immobiliari della zona ed interviste con tecnici ed operatori del settore, si definiranno due distinti valori al mq per i terreni costituenti il 2° Lotto. Per la part.Ila 539, suscettibile di una possibile capacità edificatoria o anche di asservimento ad aree limitrofe, appare congruo stabilire un prezzo medio fra una forbice di € 15,00 e € 25,00 al mq (e, quindi, 20,00 € mq). Per le particelle di terreno rimanenti, viste anche le caratteristiche delle stesse, non si può andare oltre il valore di €/mq 7,00.

**Fg.9 - Part.Ila 539 - Uliveto 3 - Sup. 3.320 Mq -  $V_{539} = 20,00 \text{ €/mq} * 3.320 \text{ mq} = € 66.400,00$**

**Fg.9 - Part.Ila 274 - Pascolo Cespugliato 1 - Sup. 510 Mq -  $V_{274} = 7,00 \text{ €/mq} * 510 \text{ mq} = € 3.570,00$**

**Fg.9 - Part.Ila 537 - Seminativo 2 - Sup. 220 Mq -  $V_{537} = 7,00 \text{ €/mq} * 220 \text{ mq} = € 1.540,00$**

**Fg.9 - Part.Ila 538 - Seminativo 2 - Sup. 470 Mq -  $V_{538} = 7,00 \text{ €/mq} * 470 \text{ mq} = € 3.290,00$**

**V Lotto 2 = € 74.800,00 che si arrotonda a:**

**Valore 2° Lotto = € 75.000,00**

➤ Dispone, inoltre che:

- a) **resistuisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- b) **invii** a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concemente 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, **almeno quarantacinque** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. 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;
- c) **intervenga** all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
- d) **depositi**, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word;
- e) **alleghi** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese);
- f) **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;
- g) **segnali** tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- h) **provveda** a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.

In all.to 8 in apposito foglio in triplice copia descrizione riassuntiva e valore dei Lotti.



Il sottoscritto ringrazia per la fiducia a lui accordata e rassegna la presente relazione tecnica rendendosi disponibile per ulteriori chiarimenti. Allega nel contempo l'usuale documentazione di corredo e quella a lui prodotta dalle parti.

Paola, 9 dicembre 2016

Il CTU  
Ing. Graziano C. CARUSO
















## ELENCO ALLEGATI ALLEGATO 1 E 2

-  ALL.TO\_1\_DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA\_LOTTO 1
-  ALL.TO\_2\_DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA\_LOTTO 2






































## ALLEGATO 3

-  APE\_FG\_9\_PART.892\_SUB.1\_CON RICEVUTA CONSEGNA (08.11.2016)
-  PLANIMETRIA RILIEVO ABITAZIONE\_SCALA\_1\_100

## ALLEGATO 4

-  COLLEGAMENTO GOOGLE HEARTH
-  EDM\_FG.9\_PART.LLE.892\_274\_537\_538\_539\_(ANNO 2014)
-  EDM\_FG.9\_Part\_274\_537\_538\_539\_892\_(ANNO\_2016)
-  FG.9\_PART.274
-  FG.9\_PART.537
-  FG.9\_PART.538
-  FG.9\_PART.539
-  FG.9\_PART.892\_ENTE\_URBANO\_TERRENI
-  FG.9\_PART.892\_SUB.1
-  IMMOBILI [REDACTED] (AL 05.05.2016)
-  PLN\_FG.9\_PART.892\_SUB.1
-  VISURA STORICA FG.9\_PART. 194\_SOPPRESSA\_ (FABBRICATO RURALE)
-  VISURA STORICA FG.9\_PART. 443\_SOPPRESSA

## ALLEGATO 5















-  1) 1 COMUNICAZIONE AL CREDITORE (23.01.2014)
-  2) 2 E 3 COM CREDITORE PIGNORANTE (3 E 17.02.2014)
-  3) 1 RICHIESTA ACCESSO ATTI COMUNE (03.03.2014)
-  4) 1 COMUNICAZIONE ALLE PARTI (24.04.2014)
-  4) RILASCIO\_ATTESTAZIONE UFFICIO URBANISTICA (07.05.2014)
-  5) RICHIESTA AL NOTAIO AMATO\_ (07.05.2014)
-  5) RICHIESTA POSTE ITALIANE (08.05.2014)
-  6) RICHIESTA CERTIFICATO DI RESIDENZA (13.05.2014)
-  7) 1 COMUNICAZIONE AL GIUDICE (27.05.2014)
-  8) DELIBERA PSC - REGIONE (30.06.2014)
-  9) DELIBERA ADOZIONE\_PSC (22.10.2014)
-  10) 2 COMUNICAZIONE ALLE PARTI (24.04.2014)
-  12) ACCESSO IMMOBILI - 2 AVVISO (13.05.2015)
-  13) 1 ACCESSO ATTI TRIBUNALE (21.04.2016)
-  14) RICHIESTA ATTI AGENZIA ENTRATE (26.04.2016)
-  15) 2 COMUNICAZIONE NOTAIO PER ATTI (04.05.2016)
-  16) RISPOSTA 2 ACCESSO ATTI COMUNE (06.05.2016)
-  17) VERBALE UFFICIALE GIUDIZIARIO (06\_05\_2016)
-  18) AUTORIZZAZIONE GODIMENTO IMMOBILI (20.06.2016)
-  19) ASSENSO OCCUPAZIONE (28.06.2016)
-  20) RICHIESTA ACCESSO AGENZIA TERRITORIO (29.06.2016)
-  21) ATTESTAZIONE AGENZIA ENTRATE \_AFFITTI\_CONTRATTI (11.07.2016)
-  22) ATTO\_MAGISTRATO (21.07.2016)
-  23) 2\_ATTO\_MAGISTRATO (21.07.2016)
-  24) RICHIESTA PROROGA (14.09.2016)
-  25) CONCESSIONE PROROGA\_1 (15.09.2016)
-  26) RICHIESTA AGENZIA TERRITORIO COSENZA (26.09.2016)
-  27) 2 RICHIESTA PROROGA (09.11.2016)
-  28) CONCESSIONE PROROGA\_2 (10.11.2016)
-  29) RICHIESTA ATTI\_2 COMUNE (10.11.2016)
-  30) RINVIO UDIENZA 14.12.2016 (30.09.2016)
-  31) CERT\_DEST\_URBANISTICA\_AGGIORNATO (30.11.2016)
-  ATTESTAZIONE COMUNE INESISTENZA IN ATTI DI TITOLI ABILITATIVI (07.05.2014)
-  ATTO DI ACQUISTO PERSONALE DI [REDACTED] (EX CONIUGE ESECUTATO)
-  RINNOVATO ACCESSO ATTI COMUNE\_RISPOSTA (06.05.2016)
-  VERBALI SOPRALLUOGO
-  VERSAMENTI DIRITTI SEGRETERIA

### ALLEGATO 6



 ALL.TO\_6 - COMUNICAZIONE - ALLEGATI AL GIUDICE\_CTU\_15\_2012 (15.07.2016)

### ALLEGATO 7

Name

-  ELENCO FORMALITA (12.05.2014)
-  ISP\_TELEMATICA\_SUB\_44 (E, F e G) (07.05.2016)
-  ISPEZIONE IPOTACARIA N T199991 (21.04.2016)
-  ISPEZIONE IPOTECARIA N T294023 (21.04.2016)
-  ISPEZIONE IPOTECARIA N T294023 (21.04.2016\_AMPIA)
-  ISPEZIONE IPOTECARIA N T344548 (20.04.2016)
-  ISPEZIONE IPOTECARIA N T344938 (20.04.2016)
-  ISPEZIONE T308327 (07.12.2016)
-  ISPEZIONE T308327 del (12.05.2014)
-  ISPEZIONE T308327 del(07.12.2016)
-  NOTA ISPEZIONE IPOTECARIA (25.07.2016)
-  NOTA TRASCRIZIONE ACQUISTO SUB E (07.05.2016)
-  NOTA TRASCRIZIONE ACQUISTO SUB G ( [REDACTED] ) (07.05.2016)
-  TRASCRIZIONE N T 284655 (25.07.2016) 13\_12\_1983\_DONAZIONE\_(TERRENI E TERRENO CON FABBR RURALE)

### ALLEGATO 8

Name	Date modified	Type	Size
 SCHEDA_CTU_15_2012_LOTTO N.1	10/12/2016 12:09	PDF Document	311 KB
 SCHEDA_CTU_15_2012_LOTTO N.2	10/12/2016 12:24	PDF Document	256 KB

**SCHEMA RIASSUNTIVO - LOTTO N.1**

<b>Tribunale Ordinario di Paola - Esecuzione Immobiliare n. 15/2012 R.G.E.I.</b>	
<b>Promossa da</b>	
<b>Nei confronti di</b>	

<b>G.E.</b>	Dott.ssa Brunella CONVERSO	<b>Recapito</b>	0982 426070
<b>Custode Giudiziario</b>	Dott.ssa E. POLICICCHIO	<b>Recapito</b>	+393772316316
<b>C.T.U</b>	Ing. Graziano C. CARUSO		

<b>Lotto n° 1</b>	<b>Fabbricato e corte</b>	<b>Valore di Stima</b>	€ 63.000,00	
<b>Comune di:</b>		<b>Prov.</b>	<b>Indirizzo</b>	<b>Zona</b>
DIAMANTE		CS	Contrada FELICETTO, n.15	Periferica-Collinare ai confini con Maiera (CS)

**Diritti:**

<b>Diritto di proprietà</b>	<b>Plena Proprietà</b>	<b>Quota</b>	1/1
Convenzione matrimoniale	Comunione dei beni	Bene comune	<b>Bene personale</b> X

**Immobile:**

<b>Appartamento PT e PP</b>	X	Garage	Magazzino
Capannone		Autorimessa	Magazzino Commerciale
Villino		<b>Aree scoperte - Corte</b>	X Terreni

**Dati catastali identificativi:**

Foglio	Particella	Sub.	Indirizzo	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
9	892	1	PT (H= 2,40) - PP(H=2,70) Contrada Felicetto, n.15	A3	2	8 VANI	257 MQ	€ 299,55
9	892		ENTE URBANO					(Graffata) di mq 1.070,00

Edificio composto da una unità immobiliare disposta su due piani (Piano Terra h=2,40 m e Piano Primo h=2,70) ubicato in C.da Felicetto, n.15 all'NCEU del Comune di Diamante al Fg.9 - Part.Illa 892 - sub.1 - Cat. A3 - (8,0 Vani) con antistante tettoia - attualmente chiusa su tutti i lati - e corte di pertinenza, recintata e con cancello di accesso, in parte adibita a orto ed alberature. L'unità immobiliare è attualmente occupata dall'esecutato e famiglia. Sulla medesima Part.Illa 892 insistono ruderi e porzioni di fabbricati adibiti in passato al ricovero di animali da cortile e ad attività agricole a livello familiare. Questi ultimi manufatti (per i quali non esiste alcuna documentazione urbanistico-catastale) sono stati costruiti in epoca assai remota e destano in condizioni di assoluta fatiscenza e precarietà statica tanto da ritenerli inadatti ad utilizzazioni produttive di reddito.

**Titolo abilitativo/Certificato di agibilità/Altro:** Non esiste alcun titolo abilitativo edilizio - Attestazione ufficio

**Difformità/Abusi:** Da colloquio tecnico tenutosi presso l'UUTT del Comune di Diamante con il Resp.le Geom. Vaccaro ed il Geom. Magurno, l'edificio risulta abusivamente realizzato. **All'attualità non è stata emessa alcuna ordinanza di demolizione.** Aggudicatario deve essere messo in grado di rendersi conto della irregolarità urbanistica del bene da comprare

**Descrizioni qualitative sintetiche per l'immobile:**

**PIANO TERRA** Mq<sub>c</sub> calpestabili 90,00 circa (esclusa tettoia all'attualità chiusa da ogni lato); - h 2,40 m

**Composizione:**

- Ingresso/Pluriuso - (Mq<sub>c</sub> 32.00) - h 2,40 m
- Soggiorno/Pranzo - (Mq<sub>c</sub> 41.00) - h 2,40 m
- Bagno - (Mq<sub>c</sub> 2.00) - h 2,40 m
- Cucina - (Mq<sub>c</sub> 15.00) - h 2,40 m
- Tettoia (chiusa) - (Mq<sub>c</sub> 60.00)

**Confini:**

- Ovest, Sud, parte Nord-Ovest e parte Sud-Ovest con area di pertinenza edificio (Part.Illa 892 - Fg 9);
- Nord con Part. 974 - Fg. 9 edificio con area di pertinenza - altra proprietà;
- Nord Est con Part. 975 - Fg. 9 - altra proprietà;
- Est per una porzione con area di pertinenza edificio (Part.Illa 892 - Fg 9);
- Sud-Est con Part. 975 - Fg. 9 - altra proprietà;

**PIANO PRIMO** Mq<sub>c</sub> calpestabili **93,00 circa** - h **2,70 m**

**Composizione:**

- Disimpegno - (Mq<sub>c</sub> 11.50) - h 2,70 m
- Camera/Pluriuso - (Mq<sub>c</sub> 13.00) - h 2,70 m
- Bagno - (Mq<sub>c</sub> 7.00) - h 2,70 m
- Ripostiglio - (Mq<sub>c</sub> 6.50) - h 2,70 m
- Disimpegno - (Mq<sub>c</sub> 6.50) - h 2,70 m
- Bagno - (Mq<sub>c</sub> 11.50) - h 2,70 m
- Camera da letto - (Mq<sub>c</sub> 12.50) - h 2,70 m
- Camera da letto (Mq<sub>c</sub> 24.50) - h 2,70 m

**La particella 892 - Fg.9 (ove insiste fabbricato) lungo la sua frontiera confina:**

- Sud con Part.Ile 189 e 335 - Fg. 9 - altre proprietà;
- Ovest con Part.Ile 335 e 196 - Fg. 9 - altre proprietà;
- Nord con Part.Ila 196 - Fg. 9 - altra proprietà;
- Est con Part.Ile 974, 975 e 976 - Fg. 9 - altre proprietà.

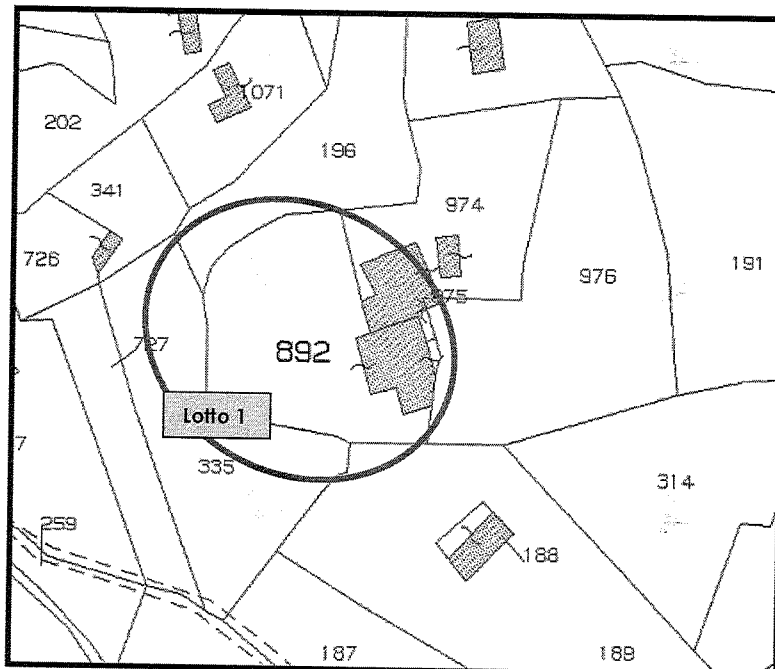
La **descrizione** farà riferimento alla documentazione, in realtà poca, acquisita presso i pubblici uffici (solo Agenzia del Territorio della Provincia di Cosenza) ed ai rilievi fotografici e metrici effettuati nel corso dei sopralluoghi. Il bene immobile è situato al confine con il comune di Maierà, nella zona collinare di Diamante alla Contrada Felicetto (Felicetta su alcuni estratti), raggiungibile dalla strada panoramica (SP n.15) a cinque chilometri dal mare e vicino l'incantevole centro della marina di Diamante. A poche centinaia di metri è ubicato l'hotel "la Felce Imperial" e a un paio di chilometri l'Istituto Tecnico Commerciale e per Geometri "Giovanni Paolo II". E' inoltre presente un circolo sportivo privato nella medesima contrada. La zona è caratterizzata da un territorio prevalentemente agricolo coltivato ad ulivi senza particolari caratteristiche di panoramicità. L'edificio e la corte di pertinenza e di accesso sono raggiungibili percorrendo una strada secondaria. Il fabbricato presenta caratteristiche architettoniche molto semplici e stato di conservazione buono, non sono evidenti marcati fenomeni di distacco e deterioramento in atto, sia a carico delle strutture portanti che non portanti. Da ciò che è stato possibile visionare, senza saggi strumentali ed invasivi, la struttura resistente della maggiore consistenza del fabbricato è realizzata in muratura portante con solai di interpiano in laterizio/c.a. e soletta collaborante. Una parte appare realizzata in epoca successiva con struttura in cemento armato in aderenza e/o sopraelevazione a quella esistente in muratura. L'abitazione si sviluppa su due livelli interconnessi da scala interna. Da ricerche storiche si deduce che l'abitazione originaria (fabbricato rurale) avesse una consistenza inferiore (pari a circa 35 mq). Gli ampliamenti e le sopraelevazioni sono avvenuti in epoca successiva utilizzando tecniche miste (calcestruzzo armato e muratura portante). Le tramezzature interne sono realizzate in mattoni forati e malta cementizia. La copertura è a tetto con tegole in laterizio. - APE - Attestato di prestazione energetica in Allegato 3. Gli infissi esterni presentano una variegata tipologia costruttiva. In alluminio con vetro camera ed avvolgibili in plastica in gran parte e legno con vetro singolo ed avvolgibili in plastica per la rimanente. Gli infissi interni sono in parte in legno tamburato ed in parte in alluminio color chiaro. Sono apposte delle grate con serratura in ferro antintrusione sulle aperture esterne. Le finiture interne, definibili come di qualità sufficiente, possono essere così sinteticamente descritte: pareti e soffitti rasati a scagliola, pavimenti in piastrelle di grès e arredi wc in vetro china tinteggiati comprendente lavabo, bidè, wc oltre a piatto doccia, rubinetteria a due fori. Esistono due bollitori elettrici per acqua calda sanitaria di marca Bandini e Velodoccia, entrambi di 80 L di capacità e potenza W 1200. I radiatori per il riscaldamento sono in alluminio. L'abitazione non risulta raggiunta dalla linea del metano. La produzione di acqua calda avviene attraverso termo-camino (in parte) e bombolone esterno che alimenta la caldaia Ariston. Impianto elettrico sottotraccia- funzionante. Allo stato attuale l'abitazione risulta ordinatamente arredata ed occupata dall'esecutato con la famiglia. In definitiva, così come è evidente dalla documentazione fotografica all.to 1, l'immobile si presenta in sufficienti condizioni d'uso. **Diversa è, invece, la situazione urbanistica dello stesso immobile. Dall'attestazione rilasciata dal Resp.le dell'UUTT, e dai colloqui e verifiche eseguite presso gli archivi di ufficio, non risultano esistenti atti concessori, licenze e, in generale, alcun titolo abilitativo (tanto meno il certificato di agibilità) relativo all'edificazione del suddetto immobile.**

Superficie Corte	mq 880,00
Sup. Calpestabile PT - h= 2,40 m	mq c 90,00
Sup. Calpestabile PP - h= 2,70 m	mq c 93,00
Superficie Commerciale	mqc 248,00
Anno di costruzione - Notevole ampliamento di un vecchio fabbricato rurale	Non è stato possibile determinare l'esatto periodo
Anno di ultima ristrutturazione	Anni 2000
Stato di manutenzione	Sufficiente
Qualità Impianto elettrico delle finiture	Sufficiente
Impianto termico	Esistente - No metano
Stato dell'immobile	Occupato dall'esecutato

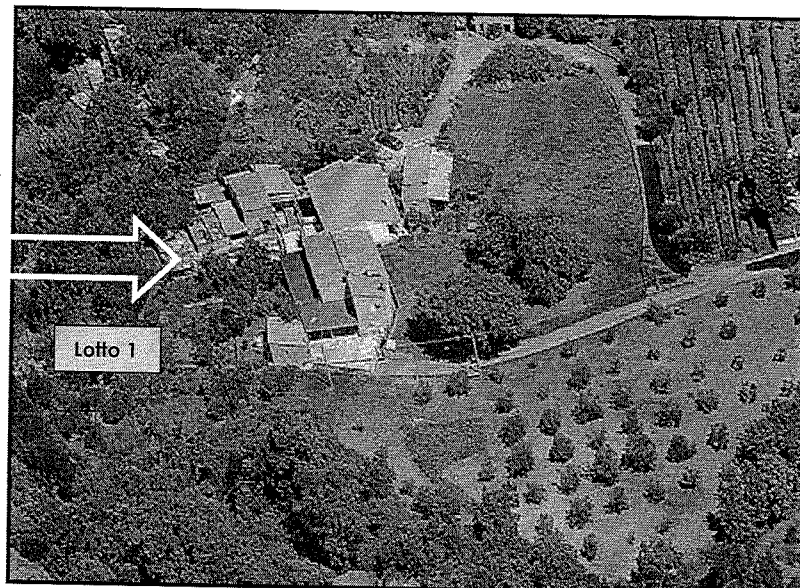
La destinazione d'uso dell'unità immobiliare è "civile abitazione economica Cat. Catastale A3". Tenuto conto dell'inesistenza di titoli abilitativi edilizi riguardanti il fabbricato, tanto meno del certificato di agibilità, dalle visure storiche non emergono modifiche nella destinazione d'uso delle stesse. Secondo quanto descritto nel **vigente PRG, la Part.IIa 892, ove insiste fabbricato, (Lotto 1)**, ricade in **zona CB5 "Espansione turistico residenziali"** ed in piccola parte in **zona E "Agricole"** e di Creeping, nell'**approvato PSC, la Part.IIa 892, ove insiste il fabbricato, (Lotto 1)** ricade in **zona B4** ed in piccola parte in **zona E2 "Aree di primaria importanza per la funziona agricola e produttiva"**- Il REU dell'adottato PSC Art. 86 (**B4 - Aree edificate di completamento ad intervento complesso o con carenze dotazionali**) al comma 8 per tale ambito recita "La nuova edificazione è consentita, nei limiti degli indici e urbanistici e parametri edilizi previsti per le zone B4, nei lotti non ancora interessati da edificazione, nei lotti interclusi e nei casi di demolizione con ricostruzione di cui al comma 2 del "Art.43". Per lotto intercluso deve intendersi l'area edificabile che si trovi in una **zona integralmente interessata da costruzioni, che sia l'unica a non essere stata ancora edificata, che sia dotata di tutte le opere di urbanizzazione primarie e secondarie previste dagli strumenti urbanistici** e che sia valorizzata da un progetto edilizio del tutto conforme al piano regolatore generale. **E' evidente, quindi, che non ci ritroviamo in questo caso.**

**Elenco delle Trascrizioni e d iscrizioni - All.to 7**

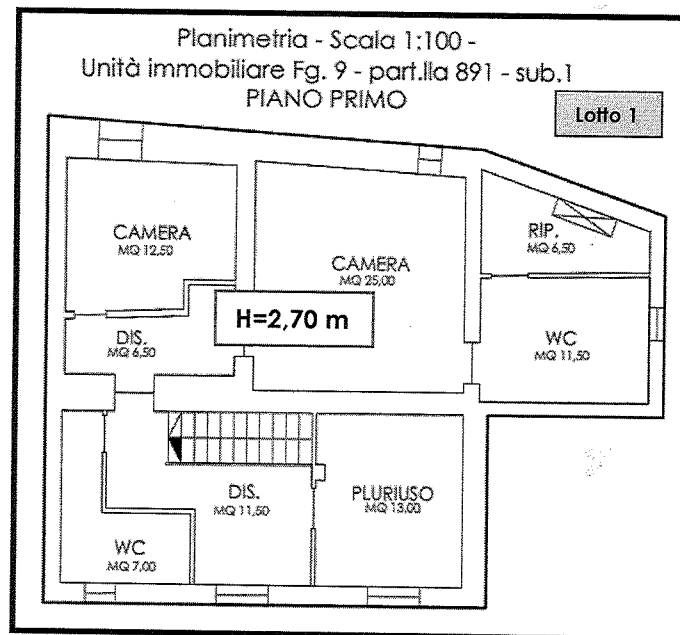
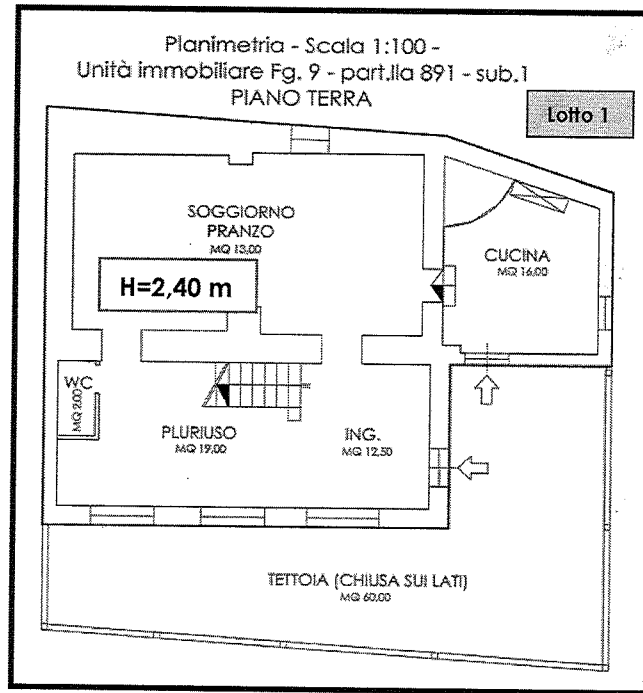
Nota	N. Reg. Gen.	N. Reg. Part.	N. Rep.	Data
Trascrizione a favore	27738	72081		13.12.1983
Trascrizione a favore	13509	10503	93827 - 05.06.2001	27.06.2001
Iscrizione contro	9045	1732	109243 - 16.03.2006	18.03.2006
Iscrizione contro	32789	6466	96642/28674 - 21.09.2006	21.09.2006
Trascrizione contro	6492	5517	85 - 15.02.2012	07.03.2012



Nella figura - Part.892 - Fg. 9 su cui insiste fabbricato distinto all'NCEU al Fg. 9 - Part.892 - Sub.1(Lotto 1)



Rappresentazione grafica dei piani terreno e primo





**SCHEMA RIASSUNTIVO - LOTTO N.2**

Tribunale Ordinario di Paola - Esecuzione Immobiliare n. 15/2012 R.G.E.I.

Promossa da

Nei confronti di

G.E.	Dott.ssa Brunella CONVERSO
Custode Giudiziario	Dott.ssa E. POLICICCHIO
C.T.U.	Ing. Graziano C. CARUSO

Recapito	0982 426070
Recapito	+393772316316

Lotto n° 2	Quoziente terreni
Comune di:	
DIAMANTE	

Valore di Stima		€ 75.000,00
Prov.	Indirizzo	
CS	Contrada FELICETTO	

Zona	Periferica-Collinare ai confini con Maierà (CS)
------	--

**Diritti:**

Diritto di proprietà	Piena Proprietà		Quota	1/1
Convenzione matrimoniale	Comunione dei beni	Bene comune	Bene personale	X

**Immobile:**

Appartamento	Garage	Magazzino
Capannone	Autorimessa	Magazzino Commerciale
Villino	Aree scoperte - Corte	Terreni

**Dati catastali identificativi:**

Foglio	Particella	Indirizzo	Qualità Classe	Sup. mq	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
9	274	Contrada FELICETTO	Pascolo Cespugliato 1	510,00	€ 0,24	€ 0,11
9	537	Contrada FELICETTO	Seminativo 2	220,00	€ 0,62	€ 0,23
9	538	Contrada FELICETTO	Seminativo 2	470,00	€ 1,34	€ 0,49
9	539	Contrada FELICETTO	Uliveto 3	3.320,00	€ 6,00	€ 8,57

Quozienti di terreno (mq tot. 4.520,00) in località Felicetto rispettivamente al FG. n.9 - Particelle nn. 537, 539 (tot. mq 3.540,00) e nn. 274, 538 (tot. mq 980,00) - Il quoziente è situato ai confine con il comune di Maierà, nella zona collinare di Diamante alla Contrada Felicetto (Felicetta su alcuni estratti), raggiungibile dalla strada panoramica (SP n.15) a cinque chilometri dal mare e vicino l'incantevole centro della marina di Diamante. A poche centinaia di metri è ubicato l'hotel "la Felce Imperial" e a un paio di chilometri l'Istituto Tecnico Commerciale e per Geometri "Giovanni Paolo II". E' inoltre presente un circolo sportivo privato nella medesima contrada. La zona è caratterizzata da un territorio prevalentemente agricolo coltivato ad ulivi senza particolari caratteristiche di panoramicità. In particolare, il Lotto 2 è formato da un insieme di particelle con estensione territoriale complessiva pari a mq 4.520,00. In relazione allo stato dei luoghi, alla conformazione planimetrica ed al collegamento viario, il Lotto presenta una qualità di accesso sufficiente, da strada vicinale, solo alla part.lla 539. La configurazione e la forma del quoziente è irregolare. Ubicato in collina, la giacitura è pianeggiante con leggera acclività solo per part.lla 539, i rimanenti terreni si presentano con pendenza più accentuata. Il Lotto non ricade in zone di pregio DOC - DOCG. In riferimento al grado di fertilità, il livello di produttività è medio. La coltura in atto del soprassuolo è uliveto (part.lla 539) e la coltivazioni di suolo è a seminativo e pascolo cespugliato (per le rimanenti). Dalla Via Panoramica i quozienti di terreno sono facilmente raggiungibili percorrendo una strada vicinale non del tutto asfaltata. In particolare, la Part.lla 539, di maggiore estensione, è coltivata ad ulivi, si sviluppa in gran parte in piano o leggera acclività, e si presenta curata e mano tenuta. La restante porzione dei quozienti formanti il Lotto 2, ovvero le Part.lle 537, 538 e 274, ha solo un punto di contatto (attraverso la 537) con la 539. Queste ultime particelle si presentano in acclività e non facilissime da raggiungere con qualità colturale diverse quali il seminativo ed il pascolo cespugliato.

**Descrizioni qualitative sintetiche per l'immobile:**

**Confini Fg. 9 - Part.lla 274:**

- Nord, Nord-Ovest con Part. 186 - Fg. 9 - altra proprietà;
- Ovest con Part. 189 - Fg. 9 - altra proprietà;
- Sud, Sud-Ovest con Part.lle 538, 537 - Fg. 9 - stessa proprietà;
- Est, Sud-Est con Part. 629 - Fg. 9 - altra proprietà;

**Confini Fg. 9 - Part.lla 537:**

- Nord con Part. 274 - Fg. 9 - stessa proprietà;
- Ovest con Part.lle 582, 273 - Fg. 9 - altra proprietà;

- Sud con Part. 540 - Fg. 9 - altra proprietà;
- Est con Part. 538 - Fg. 9 - stessa proprietà;
- Confini Fg. 9 - Part.IIa 538:**
- Nord con Part. 274 - Fg. 9 - stessa proprietà;
- Ovest con Part. 537 - Fg. 9 - stessa proprietà;
- Sud con Part.IIe 540, 776 - altra proprietà;
- Est con Part.IIe 626, 628 - Fg. 9 - altra proprietà;

**Confini Fg. 9 - Part.IIa 539**

- Nord, Nord-Ovest con Part.IIe 272, 87 - Fg. 9 - altra proprietà;
- Nord, Nord-Est con Part. 267 - Fg. 9 - altra proprietà;
- Sud-Ovest con Part. 267 - Fg. 9 - altra proprietà;
- Sud con Part. 268 - altra proprietà;
- Est con Part.IIe 540, 271 - Fg. 9 - altra proprietà.

Stato degli immobili	In parte mantenuti dall'esecutato
<p>Come da CDU in allegato gli immobili "terreni" (<b>Lotto 2</b>), secondo quanto descritto nel <b>vigente PRG</b>, ricadano rispettivamente: <b>Fg. 9 - Part.IIe 274, 537, 538 e (in parte) la 539 Sedi di "creeping"</b>. Queste zone, poiché i geologi vietavano nuove costruzioni, erano state escluse dalle aree edificabili, tuttavia, poiché sono <b>Zone E</b>, ne conservano gli indici, ai sensi del punto 2 del Parere del Genio Civile, è possibile realizzare edifici di modesta entità, subordinatamente a verifiche geologiche di dettaglio e piccole strutture sportive. Poiché sono Zone E le stesse vengono ricondotte alla disciplina della LR n.19/2002, la normativa delle Zone E (agricole) di cui all'art.11 delle norme tecniche di attuazione. <b>Fg. 9 - Part.IIa 539 (la gran parte) Zona CB5</b> (espansione turistico residenziale). Nell'<b>approvato PSC</b>, le <b>Part.IIe 274, 537, 538 - Fg. 9</b>, ricadono in <b>ZONA E2</b> (Area di primaria importanza per la funzione agricola e produttiva). La <b>Part.IIa 539</b>, ricade in maggior parte in <b>zona B4</b> (Aree edificate di completamento ad intervento complesso o carenza dotazionali) ed in piccola parte in <b>zona E2</b> (Area di primaria importanza per la funzione agricola e produttiva).</p>	

**Elenco delle Trascrizioni e d iscrizioni - All.to 7**

Nota	N. Reg. Gen.	N. Reg. Part.	N. Rep.	Data
Trascrizione a favore	<b>27738</b>	<b>72081</b>		<b>13.12.1983</b>
Trascrizione contro	<b>6492</b>	<b>5517</b>	<b>85 del 15.02.2012</b>	<b>07.03.2012</b>