

# **TRIBUNALE DI COSENZA**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**Procedura Esecutiva 112/2022 R.G.**

**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

**c/o**

**XXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

**Cosenza 7 giugno 2023**

**Il Perito**

**ing. Francesco Naccarato**

(firma autografa omessa ai sensi dell'art. 3 del D.Lgs 39/1993)

## **PREMESSA**

Il sottoscritto ing. Francesco Naccarato, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio in data 19 gennaio 2023, a seguito delle indagini effettuate e dalle informazioni raccolte, redige la presente

### **Consulenza Tecnica d'Ufficio**

allo scopo di far conoscere al giudice tutti i fatti che abbiano rilevanza nel corso della vertenza in oggetto.

L'immobile oggetto di perizia è sito in **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** nel Comune di Luzzi (CS), *(vedi allegato per copia titoli abilitativi)*.

#### Completezza della documentazione (art. 567 comma 2 C.P.C)

Il creditore procedente ha optato per il Deposito di Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipo-Catastale, ai sensi della Legge n° 302/1998.

L'atto di Pignoramento del 19 luglio 2022 n° di repertorio 1965, emesso da pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI COSENZA, è stato trascritto il 2 novembre 2022 presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza Registro Particolare 26775 Registro Generale 32452. La Certificazione Notarile Sostitutiva è stata firmata in data 16 novembre 2022 dalla dott.ssa **XXXXXXXXXXXX**, Notaio di Palermo, la quale ha certificato che in ordine alla procedura in questione alla data del 2 novembre 2022, relativamente alla continuità della storia ventennale, ha rilevato le seguenti provenienze e formalità:

- All'esecutata **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, nata a **XXXXXXXXXXXX** l'**XXXXXXXXXXXX** Codice Fiscale **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile in Luzzi Foglio **XXX** Particella **XXX** Subalterno **X** è pervenuta per atto di compravendita del 4 ottobre 2007 n° di repertorio 65905/24317 Notaio **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** sede **XXXXXXXXXX** trascritto l'11 ottobre 2007 da potere di **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** nato il **XXXXXXXXXXXX** a **XXXXXXXXXX** (**XX**) Codice Fiscale **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** natX il **XXXXXXXXXXXX** a **XXXXXXXXXX** Codice Fiscale **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**.
- A **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, la quota pari a **XX** di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni ciascuno dell'immobile in Luzzi Foglio **XXX** Particella **XXX** è pervenuta per atto di compravendita del 18 dicembre 1998 n° di repertorio 16619 Notaio **XXXXXXXXXX** sede **XXXXXXXXXX** (**XX**) trascritto il 16 gennaio 1999 n° 1076/908 da potere di **XXXXXXXXXXXX** natX il **XXXXXXXXXXXX** a **XXXXXXXX** (CS) Codice Fiscale **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, **XXXXXXXXXXXX** natX il **XXXXXXXXXXXX** a **XXXXXXXXXX** (**XX**) Codice Fiscale **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**.

Nella stessa Certificazione Notarile Sostitutiva in riferimento all'immobile pignorato, risalgono atti trascritti in data antecedente venti anni la stessa trascrizione di pignoramento.

In particolare sono riportati:

- Ipoteca Volontaria nascente da Concessione a garanzia di mutuo fondiario del 4 ottobre 2007 numero di repertorio 65906/24318 trascritto l'11 ottobre 2007 a favore di **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** contro **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** Codice Fiscale **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** e **XXXXXXXXXXXX**, Codice Fiscale **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, **XXXXXXXXXXXX**, Codice Fiscale **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, quale debitore non datore di ipoteca CAPITALE € 100.000,00 Totale € 200.000,00 Durata 30 anni Grava su Luzzi Foglio 15 Particella 396 Sub 6;
  - Verbale di Pignoramento Immobili del 19 gennaio 2018 n° di repertorio 60/2018 Tribunale di Cosenza trascritto il 6 aprile 2018 a favore di **XXXXXX** via **XXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (XX)** contro **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, Codice Fiscale **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, **XXXXXXXXXXXX**, Codice Fiscale **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, **XXXXXXXXXXXX**, Codice Fiscale **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, grava su Foglio 15 Particella 396 Sub. 6, Luzzi Foglio 29 Particella 8 Particella 93 Particella 94;
- Verbale di Pignoramento del 19 luglio 2022 n° di repertorio 1965 Tribunale di Cosenza trascritto il 6 aprile 2018 a favore di **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** sede **XXXXXX** contro **XXXXXXXXXXXX**, Codice Fiscale **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, grava su Luzzi Foglio 15 Particella 396 Sub. 6;

Dal confronto della Certificazione suddetta con l'ispezione ipotecaria, riferita all'immobile pignorato, emerge che nell'elenco delle formalità pregiudiziali non è stata riportata la trascrizione di compravendita dell'immobile dell'11 ottobre 2007, anche se è certificata negli atti di provenienza e formalità nel ventennio preso in esame alla data del 2 novembre 2022.

#### Deposito estratti catastali

Nella Certificazione Notarile Sostitutiva sono indicati i dati catastali attuali dell'immobile pignorato con i dati di classamento, ma non sono allegati la Visura Catastale Attuale e la Visura Catastale Storica.

#### Deposito Certificato Stato civile

Da un'analisi dei documenti all'interno del fascicolo telematico non risulta depositato il Certificato di Stato Civile dell'esecutato.

Il sottoscritto, tramite pec al protocollo del Comune di **XXXXXXX** di residenza dell'esecutato in provincia di **XXXXXXXXXX**, ha richiesto il rilascio del Certificato di Stato Civile. Lo stesso Comune di **XXXXXXXXXXXX** ha trasmesso al sottoscritto, sempre tramite pec, il *Certificato contestuale Anagrafico di matrimonio, di Stato Civile*, dal quale si certifica che l'esecutato **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

- risulta nata **XXXXXXXXXXXX** a **XXXXXXXXXXXX** (Atto n° 107 parte I Serie A – anno 1984 – Comune di **XXXXXXXXXXXX**);
- risulta coniugata con **XXXXXXXXXXXX** a **XXXXXXXXXX (XX)** il 25 aprile 2007;
- risultano aver contratto matrimonio il 25 aprile 2007 a **XXXXXXXXXX** (Atto n° 2 parte II Serie A Volume C – anno 2007 – Comune di **XXXXXXXXXXXX (XX)**)

Sempre in sede di controllo preliminare, per come richiesto dal Giudice esecutivo, il sottoscritto perito CTU ha richiesto sempre al Comune di **XXXXXXXXXX** ed ha acquisito l' *Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio*, sul quale è indicato che: **XXXXXXXXXXXX** e **XXXXXXXXXXXX** hanno contratto matrimonio, come detto, il 25 aprile 2006 e registrato l'11 maggio 2007; nelle Annotazioni gli sposi, ai sensi dell'art. 162, Il Comma, del Codice Civile, hanno dichiarato di avere scelto il regime della separazione dei loro rapporti patrimoniali.

## **IMMOBILE**

### 1) IDENTIFICAZIONE E RISULTANZE CATASTALI

L'immobile è censito all'Agenzia delle Entrate di Cosenza Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali Comune di Luzzi (CS) al Foglio 15, Particella 396, Subalterno 6, Categoria A/2 abitazione di tipo civile, Classe 1, Consistenza 6 vani, Superficie Catastale Totale 124 mq e Totale escluse aree scoperte 116 mq, Rendita Catastale euro 371,85.



L'immobile è al piano secondo sottotetto di un fabbricato, all'interno di un contesto extraurbano, lungo la Strada Provinciale 234, sito in contrada Acquicella snc Luzzi (CS) di tre piani fuori terra.

All'immobile si accede da area di corte condominiale e vano scala condominiale; pertanto risultano parti in comune con altre proprietà.



L'immobile confina:

- a nord con area esterna, con affaccio su altra proprietà;
- ad est con area esterna con affaccio su area di corte condominiale e su S.P.234;
- a sud in parte con vano scala condominiale e in parte con altra proprietà Foglio 15 Particella 396 Subalterno 5;
- ad ovest con area esterna con affaccio su altra proprietà.

Dal rilievo eseguito, durante le operazioni peritali, la distribuzione degli interni si sviluppa su un livello e consta: di un ingresso soggiorno con cucina a vista, un corridoio/disimpegno, un ripostiglio alla cieca con soppalco, due bagni, due camere da letto e due ampi balconi ad angolo. L'altezza utile del piano è pari a 2,70 metri, le pareti a nord sono di altezza 2,60 m, dovute ad un abbassamento della falda di copertura.

Rispetto alla planimetria catastale, allo stato attuale non vi sono variazioni di partizioni interne, ad eccezione della divisione tra il soggiorno e la cucina, che avviene con una parete ad ampio arco con ingresso dal soggiorno alla cucina molto più ampio.

L'immobile, per le dimensioni e per l'unico accesso, non è divisibile in lotti; pertanto il lotto è unico.

*Per quel che riguarda la distribuzione e le dimensioni di ciascun ambiente si rimanda all'allegato elaborato grafico.*

## 2) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile, oggetto del pignoramento, è un appartamento al secondo piano sottotetto di una palazzina, esternamente in ottime condizioni, di tre piani fuori terra. All'interno sostanzialmente l'appartamento è in buone condizioni, per le sue rifiniture, pavimenti, rivestimenti, tinteggiatura, serramenti, infissi e impianti; Scarso è lo stato manutentivo; è evidente lo stato di disuso ed abbandono; infatti non è né abitato, né arredato.



Si trova in:

- Comune: Luzzi
- indirizzo: contrada Acquicella snc;

- Piani calpestabili: Piano secondo sottotetto;

così composto:

- ingresso soggiorno di 33,05 mq calpestabili;
- cucina di 12,92 mq calpestabili;
- corridoio/disimpegno di 10,40 mq calpestabili;
- ripostiglio di 6,40 mq calpestabili;
- WC 1 di 4,75 mq calpestabili;
- WC 2 di 5,76 mq calpestabili;
- camera 1 di 15,72 mq calpestabili;
- camera 2 di 15,16 mq calpestabili;
- balcone 1 di 14,82 mq calpestabili;
- balcone 2 di 14,82 mq calpestabili;

Il tutto per una superficie totale lorda commerciabile di mq 124,00, di cui 116,00 mq di superficie netta abitabile e 29,64 mq superficie non abitabile (balconi).

Il bene in oggetto, come detto, è posto al secondo ed ultimo piano di un fabbricato costruito in cemento armato tra il 1999 ed il 2000, come risulta dal Titolo Abilitativo Edilizio in Sanatoria n° 3 del 1° aprile 2005.



Come detto la palazzina all'esterno presenta un ottimo stato di conservazione ed è situato all'interno di una zona semi-residenziale a valle del centro storico città, lungo la S.P. 234 di Luzzi.

La contrada Acquicella è una zona pianeggiante non esclusivamente residenziale, in quanto nelle prossimità sono presenti attività produttive artigianali e industriali; a pochi chilometri vi è un'area più urbanizzata, ove insistono attività commerciali e di servizi, oltre che una farmacia e l'ufficio postale.

Al suo interno è pavimentato, intonacato e tinteggiato, con serramenti interni ed esterni, con infissi funzionanti, completo di impianti idrico-sanitari, elettrico e termico.

A quel che si vede ed a quanto risulta l'immobile non è abitato.

L'accesso è unico ed avviene dal vano scala condominiale. La palazzina non è dotata di impianto ascensore.





I pavimenti sono in gres fine porcellanato monocoloro in tutti gli ambienti e sono fugati. Le partizioni interne sono in tramezzature intonacate e tinteggiate con rifiniture particolari, così come le tamponature perimetrali. Gli infissi in alluminio installate su tutte le aperture esterne sono in ottime condizioni, dotate quelle interne di vetro camera doppio e quelle esterne di persiane apribili all'esterno. Le porte interne, tutte complete di maniglie, sono tamburate lisce in noce tanganica; mentre la porta esterne è blindata. Per quanto riguarda gli impianti l'immobile è dotato di tutti gli allacci idrici, completo dei terminali idrosanitari. Anche l'impianto elettrico ed illuminotecnico è completo di tutti i terminali, ivi compresi i corpi illuminanti. Analogo discorso per l'impianto termico alimentato da una caldaia esterna nel balcone; i corpi scaldanti in tutti gli ambienti sono radiatori in alluminio; per quanto riguarda il raffrescamento nell'ingresso soggiorno vi è un condizionatore.



Al momento dell'accesso di sopralluogo gli impianti elettrici e termici non risultano funzionanti, in quanto la stessa proprietaria riferisce che le utenze sono state distaccate.

L'appartamento si presenta in sufficiente stato di conservazione, ad eccezione delle pareti esposte a nord, dove sono vistose le macchie di umidità e di condensa, probabilmente dovute ad infiltrazioni di acqua proveniente dalla copertura ed anche ad un'incuria dell'appartamento (assenza di riciclo d'aria), si rammenta lo stato di disuso e non abitativo

Questo lo stato dei luoghi e lo stato attuale.

C'è da evidenziare che l'immobile non è suddivisibile in lotti, come già specificato, e che è intestato a persona fisica, pertanto non è soggetto ad IVA.



### 3) DATA INIZIO COSTRUZIONE

Il bene oggetto del pignoramento è all'interno di più unità abitative di una palazzina, di cui è stata rilasciata Concessione Edilizia n° 90 del 6 agosto 1999. Successivamente è stata presentata dall'allora proprietario Lirangi Tonino Domanda di Condonò al Comune di Luzzi, acquisita al protocollo n° 3148 del 24 marzo 2004, tendente ad ottenere il rilascio del titolo abilitativo edilizio in sanatoria. Il Comune, considerato che le opere abusive realizzate erano suscettibili di sanatoria, il 1° aprile 2005 ha rilasciato il Titolo Abilitativo Edilizio in Sanatoria n° 3, nel quale si evince che il secondo piano del fabbricato, che si specifica essere sito in contrada Acquicella comune di Luzzi, è stato realizzato in totale difformità alla Concessione Edilizia n° 90 del 6 agosto 1999. Nello stesso Titolo inoltre si evidenzia che le opere abusive realizzate sono distinte in Catasto Foglio di mappa 15 Particella 396 subalterni 5 e 6.. Successivamente alla data di rilascio Titolo Abilitativo Edilizio in Sanatoria non risulta che siano state richieste, inoltrate ed autorizzate altre lavorazioni.

### 4) NOTIZIE RELATIVE ALLA SITUAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA

Su richiesta all'Ufficio Urbanistico del Comune di Luzzi di accesso formale a documenti amministrativi dell'immobile, lo stesso ufficio competente ha trasmesso al sottoscritto CTU, tramite pec, copia di Titolo Abilitativo Edilizio in Sanatoria n° 3 del 1° aprile 2005, nel quale risulta:

- Concessione Edilizia n° 90 del 6 agosto 1999;

- Domanda di Condono del 24 marzo 2004 n° di protocollo 3148, per rilascio di titolo abilitativo edilizio in sanatoria di opere realizzate abusivamente;
- Parere istruttorio favorevole del 23 marzo 2005 del responsabile del procedimento;
- Titolo Abilitativo Edilizio in Sanatoria n° 3 del 1° aprile 2005 per le opere abusive distinte in Catasto al Foglio 15 Particella 396 Subalterni 5 e 6, facenti parte di un immobile sito in contrada Acquicella ;

A seguito di visione e studio dei documenti reperiti, ad oggi la situazione urbanistica ed edilizia dell'immobile oggetto di pignoramento è di rilascio di Titolo Abilitativo Edilizio in Sanatoria e da allora il Comune di Luzzi non ha avuto più alcuna informazione sull'immobile.

5) CONFORMITA' O DIFFORMITA' ALLA CONCESSIONE EDILIZIA, AI DATI CATASTALI. EVENTUALI ATTIVITÀ DI CONDONO EDILIZIO, DI ACCATASTAMENTO, DI VARIAZIONE, DI AGGIORNAMENTO O DI REGOLARIZZAZIONE CATASTALE. EVENTUALI ATTIVITA' SVOLTE DAL CONSULENTE.

Il comune di Luzzi non ha fornito alcun elaborato progettuale, pertanto non si possono rilevare eventuali difformità allo stato attuale rispetto al progetto originario: Tuttavia si precisa che per l'immobile risulta al Catasto una planimetria in data il 24 marzo 2005, praticamente il giorno dopo il parere istruttorio favorevole del Comune di Luzzi della Domanda di Condono e qualche giorno prima del rilascio del Titolo Abilitativo in Sanatoria.

Infatti l'immobile presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza Ufficio Territorio Servizi Catastali risulta accatastato al Comune di Luzzi al Foglio di mappa 15 Particella 396 Subalterno 6.



Rispetto all'elaborato catastale non ci sono difformità allo stato attuale, ad eccezione di una chiusura con struttura in legno all'esterno nel balcone lato nord-ovest, di cui non risulta alcun titolo edilizio, né alcun deposito ed inoltro di progetto.

Per maggiore dettagli si rimanda alla pianta di rilievo dello stato attuale ed alle planimetrie catastali, che si allegano.

Per tale difformità si stima un costo di € 3.000,00 per il costo della rimozione, dello smaltimento e del ripristino della ringhiera e del balcone.

Da quanto trasmesso dall'ufficio tecnico ed urbanistico del Comune, a seguito di richiesta di accesso agli Atti Amministrativi, risulta presentata istanza di condono, di cui è stato rilasciato Titolo Abilitativo Edilizio in Sanatoria n° 3, ampiamente descritto sopra; mentre non risulta alcuna istanza per la chiusura di volume all'esterno nel balcone a nord-ovest.

Nessuna attività è stata svolta dal consulente.

#### 6) DATI RELATIVI ALLA PROPRIETA'

Il debitore [REDACTED] è proprietaria dell'immobile in misura rispettivamente di 1/1 in forza del seguente titolo:

Atto tra vivi – Compravendita pubblico ufficiale Lanzillotti Stefania Repertorio 65905/24317 del 4 ottobre 2007, trascritto l' 11 ottobre 2007 ai numeri Registro Particolare 23021 Registro Generale 36226. Non disponibile in formato elettronico.

L'esecutata all'atto di notifica del pignoramento avvenuto il 19 luglio 2022 era proprietaria esclusiva dell'immobile.

#### 7) VERIFICA DELLA RISPONDENZA DEI DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO CON QUELLI RISULTANTI DAGLI ATTI E INDICAZIONE DEI VINCOLI PREGIUDIZIEVOLI CHE GRAVANO SULL'IMMOBILE

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi.

Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile:

tipo: ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;

trascritto in data: 11 ottobre 2007;

pubblico ufficiale: **XXXXXXXXXX** Repertorio 65905/24317 del 4 ottobre 2007; al

Registro Particolare: 23021;

al Registro Generale 36226;

tipo: IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

iscritta in data: 11 ottobre 2007;

pubblico ufficiale: **XXXXXXXXXXXX** Repertorio 65906/24318 del 4 ottobre 2007; al Registro Particolare: 8839; al Registro Generale 36227;

tipo: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
trascritta in data: 6 aprile 2018;  
pubblico ufficiale: TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 60/2018 del 19 gennaio 2018;  
al Registro Particolare: 6737;  
al Registro Generale 8563;

tipo: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
trascritta in data: 2 novembre 2022;  
pubblico ufficiale: UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 1965 del 19 luglio 2022;  
al Registro Particolare: 26775;  
al Registro Generale 32452;

#### 8) DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

L'immobile viene valutato con il metodo della stima sintetica, prendendo in considerazione come parametro tecnico la superficie lorda dell'immobile. Da indagini di mercato effettuate dal sottoscritto e tenendo conto dei valori indicati sul sito dell'Agenzia delle Entrate, si è valutato che i prezzi di vendita unitari di immobili in quella zona del comune di Luzzi (semi-residenziale extraurbana, rurale, ma anche produttiva artigianale e industriale), aventi proprietà intrinseche ed estrinseche simili a quello oggetto di stima, oscillano fra i 340,00 €/mq e gli 613,00 €/mq. La forbice così ampia è giustificata dall'attuale mercato immobiliare e dalla diversità delle tipologie costruttive. Tuttavia si ritiene giusto considerare il valore medio, visto lo stato di conservazione e di disuso dell'appartamento e vista anche l'accessibilità e la zona in cui ricade l'immobile, come descritto sopra, incrementato di un 20% per il cortile condominiale chiuso di uso esclusivo, che garantisce più parcheggi ed anche manovre in sicurezza. Pertanto il valore equo è di 573,00 euro/mq per la superficie abitabile residenziale; mentre per le superfici non abitabili ovvero balconi si considera il 40% del valore per la superficie abitabile e residenziale, ovvero 229,00 euro/mq.

#### **VALORE DELL'IMMOBILE**

Dai valori ottenuti e dalle superfici commerciali si ricava il seguente valore venale dell'immobile:

116,00 x 572,00 =	Euro	66.352,00
<u>29,64 x 229,00 =</u>	Euro	<u>6.787,56</u>
<b>TOTALE Euro</b>		<b>73.139,56</b>

Il bene è indiviso quindi il valore della quota pignorata è pari a:  $73.139,56 \times 1/1 = \underline{\text{Euro } 73.139,56}$

**PROSPETTO RIASSUNTIVO - ADEGUAMENTO E CORREZIONI DI STIMA**

COMUNE	Luzzi (CS)
INDIRIZZO	Contrada Acquicella snc
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Foglio 15 Particella 396 Subalterno 6
DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI	Appartamento al secondo piano sottotetto
EVENTUALI DIFFERENZE CON GLI IDENTIFICATIVI CATASTALI	Ripristinato l'abuso nel balcone non esiste alcuna differenza con gli identificativi catastali
LIMITAZIONI LEGALI, ENFIUTESI, IPOTECHE, PRIVILEGI, SERVITÙ, VINCOLI REALI DI OGNI GENERE, VINCOLI LOCATIVI INSISTENTI SUI BENI PIGNORATI	Non esiste alcuno dei vincoli previsti dal presente quesito.
RIDUZIONE DEL VALORE DEL MERCATO PRATICATA PER L'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO: riduzione del 5%	<b>- € 3.656,98</b>
ONERI E SPESE TECNICHE DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E DI SANATORIE PER DIFFORMITA' ED ABUSI	Ripristinato l'abuso nel balcone è necessario alcuna regolarizzazione urbanistica
COSTO PER RIPRISTINO ABUSO NEL BALCONE	<b>- € 3.000,00</b>
STATO D'USO E DI MANUTENZIONE: ripristino pareti esposte a nord	<b>- € 1.000,00</b>
STATO DI POSSESSO	Immobile libero e non locato
SPESE CONDOMINIALI	Non risulta alcuna spesa condominiale
<b>PREZZO DI STIMA ADEGUATO E CORRETTO</b>	<b>€ 65.482,58</b>

9) FORMAZIONE DEI LOTTI

L'immobile non è suddivisibile in lotti

10) NOTIZIE RELATIVE ALLO STATO DI POSSESSO DEL BENE, STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE E EVENTUALI VICOLI E CANONI LOCATIVI

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità dell' esecutata e non abitato.

Nei momenti di sopralluogo era presente soltanto l'esecutata, soggetta non particolarmente sensibile, a giudicare dall'aspetto esteriore.

11) NOTIZIE RELATIVE ALL'ESISTENZA SUI BENI PIGNORATI DI EVENTUALI VINCOLI ARTISTICI, STORICI O ALBERGHIERI, NONCHÉ L'EVENTUALE ESISTENZA DI DIRITTI DEMANIALI (DIRITTI DI SUPERFICIE O SERVITÙ PUBBLICHE) O DI USI CIVICI E L'ASSEGNAZIONE DELL'ABITAZIONE LIMITAZIONI LEGALI, VINCOLI INIBITORI TUTORI O REALI DI OGNI GENERE

Non esiste alcuno dei vincoli previsti dal presente quesito, in particolare vincoli inibitori e tutori a norma di Legge, così come da titoli urbanistici, che si allegano.

12) EVENTUALE PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITA' SUI BENI PIGNORATI

Non esiste procedura espropriativa per pubblica utilità sul bene pignorato.

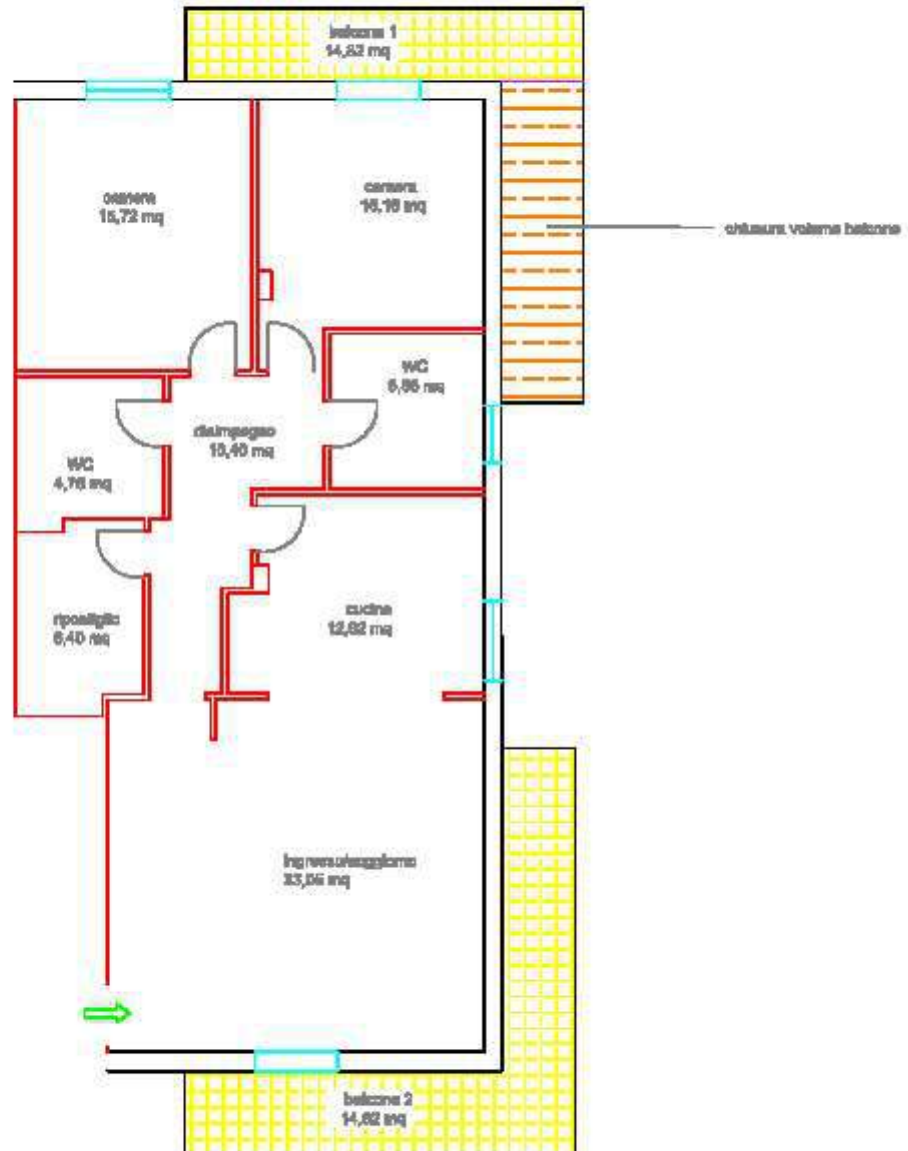
13) REGIME FISCALE CUI VERRA' ASSOGGETTATO L' EVENTUALE DECRETO DI TRASFERIMENTO DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA

Il bene è soggetto a imposta di registro, in quanto proprietà di persone fisiche.

14) PLANIMETRIA, PIANTE DELL' IMMOBILE E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



## PIANO SECONDO





SI ALLEGANO:

1. Visura storica catastale per attualità;
2. Ispezione ipotecaria;

### **CONCLUSIONI**

Il giorno 14 marzo, tramite pec al Comune di Luzzi, è stata fatta Richiesta di accesso formale a documenti amministrativi.

Le indagini dell'immobile presso la Conservatoria dei Registri di Cosenza sono avvenute il 14 marzo 2023..

Dopo convocazione del Custode incaricato dal Giudice, l'accesso all'immobile per il sopralluogo e per le operazioni peritali è avvenuto il 16 marzo 2023.

Lo stesso giorno, non avendo ricevuto alcuna comunicazione dagli uffici tecnici ed urbanistici, il sottoscritto Perito CTU si è recato presso gli uffici del Comune di Luzzi per depositare in formato cartaceo la richiesta di accesso agli, di cui sopra, con numero di protocollo 3621 del 16 marzo 2023. In tale occasione il sottoscritto CTU ha richiesto ai funzionari d'ufficio di poter iniziare a visionare documentazione inerente, ma non è stato possibile, in quanto ancora la stessa documentazione non era stata reperita.

Il giorno 9 giugno 2023 il Comune di Luzzi ha trasmesso, tramite pec, Titolo Abilitativo in Sanatoria n° 3 del 1° aprile 2005.

Al Primo Accesso e sopralluogo erano presenti, oltre al sottoscritto Perito CTU, il Custode dott. **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, l'esecutata **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**.

Durante l'espletamento dell'incarico è stata, inoltre, reperita la seguente documentazione:

- Certificato contestuale Anagrafico di matrimonio, di Stato Civile (rilasciato dal Comune di **XXXXXXXXXXXX (XX)**);
- Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio (rilasciato dal Comune di **XXXXXX (XX)**);
- Ispezioni ipotecarie e note di trascrizione;
- Visure e planimetrie catastali;
- Attestazioni Edilizie per l'immobile.

Tanto riferisce il sottoscritto in ordine all'incarico ricevuto.

Il CTU

ing. Francesco Naccarato

(firma autografa omessa ai sensi dell'art. 3 del D.Lgs 39/1993)

## ALLEGATI

- Richiesta di accesso agli atti di titoli abilitativi al Comune di Luzzi (CS);
- Riscontro di accesso agli Atti Amministrativi del Comune di Luzzi (CS);
- Ispezione Ipotecaria Foglio 15 Particella 396 Subalterno 6;
- Visura Attuale Catastale;
- Visura Storica Catastale;
- Pianta Catastale;
- Richiesta rilascio Certificazioni di Stato Civile, di Matrimonio e di Estratto di Matrimonio dell'esecutato al Comune di **XXXXXXXX (XX)**;
- Richiesta rilascio Certificazioni di Stato Civile, di Matrimonio e di Estratto di Matrimonio dell'esecutato al Comune di **XXXXXXXX (XX)**;
- Certificato contestuale Anagrafico di matrimonio, di Stato Civile dell'esecutata (rilasciato dal Comune di **XXXXXXXX (XX)**)
- Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio dell'esecutata (rilasciato dal Comune di **XXXXXXXX (XX)**);
- Copie di Documenti Atti Amministrativi e Titoli Abilitativi;
- Rilievo Stato attuale;
- Documentazione Forografica;
- Conferimento Incarico
- Verbale Accettazione Incarico Peritale D'Estimo.





