

# **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

## **Procedura Esecutiva N. 57/07 R.E.I.**

**C/**

**Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Francesca Goggiamani**

### **1. PREMESSA**

Giusta ordinanza del 01.03.2011 il Giudice dell'Esecuzione nominava me sottoscritta la S.V.I. nominava me sottoscritta Dott. Ing. Tiziana Tucci residente in Rogliano (CS) alla via \_\_\_\_\_, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cosenza al n. 3619 ed iscritta all'Albo dell'Ordine Provinciale degli Ingegneri di Cosenza con posizione n. 3581, Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura Esecutiva in epigrafe con giuramento di rito e conferimento dell'incarico, articolato nei seguenti quesiti:

- 1) Provveda, prima di ogni altra attività, a controllare la documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e delle trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, ovvero certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri*

- immobiliari), valutandone la completezza e l'idoneità, segnalando immediatamente al giudice i documenti mancanti ovvero inidonei;*
- 2) Nell'ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardino tutti i beni pignorati, restituisca il consulente gli atti al g.e. senza altra attività;*
  - 3) Nell'ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardino solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente il consulente detti beni e proceda alla redazione della perizia nell'osservanza dei seguenti quesiti relativamente ai cespiti per i quali la documentazione sia valida e completa;*
  - 4) 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'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca altresì l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);*
  - 5) descriva, previo necessario accesso, gli immobili pignorati indicandone l'esatta ubicazione (Comune, località, numero civico, piano, interno, etc.), la relativa superficie, i confini ed i dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;*
  - 6) 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;*

- 7) provveda alla correzione delle eventuali irregolarità catastali riscontrate (sub \_\_\_\_\_ specie \_\_\_\_\_ di: voltura a nome dei debitori eseguiti; modifica dei dati relativi alla categoria catastale, al numero dei vani; correzione della planimetria depositata ecc.) nonché all'accatastamento dei beni non accatastati; qualora l'esperto valuti non conveniente l'accatastamento dei beni non accatastati, in ragione degli elevati costi da sostenere a tal fine rapportati al valore dell'immobile, provvederà solo su specifica autorizzazione del g.e. resa con separato provvedimento;*
- 8) indichi se gli immobili sono liberi o occupati e, in tale ultimo caso, a che titolo: in sede di sopralluogo il c.t.u. dovrà richiedere all'eventuale occupante la natura (legale o negoziale) e gli estremi del titolo in base al quale l'immobile è occupato e verbalizzare le risposte conseguenti, facendo sottoscrivere le relative dichiarazioni;*
- 9) acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; qualora risultino registrati contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia pendente il giudizio di rilascio; 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;*
- 11) *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);*
- 12) *rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*
- 13) *verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni, accertando la conformità tra opera realizzata e opera licenziata (con indicazione degli estremi della concessione edilizia) e previa acquisizione del certificato di abitabilità-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, indicando in maniera dettagliata i costi da sostenersi a tal fine;*
- 14) *nel caso di immobili appartenenti a più persone, indichi la consistenza della quota con riferimento a ciascuna di esse;*
- 15) *nel caso in cui risultino pignorate quote immobiliari indivise, valuti il consulente se il bene risulti comodamente divisibile, predisponendo all'uopo un progetto di separazione in natura delle quote; fornisca, comunque, la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita della stessa (cfr. quesito n. 18);*

- 16) *verifichi la vendibilità in uno o più lotti, avendo presente che ogni lotto deve avere i suoi univoci dati catastali (se al fine della formazione di lotti separati sia necessario procedere alla identificazione di nuovi confini ed alla redazione del frazionamento, il consulente quantificherà i costi di detti incumbenti e provvederà agli adempimenti solo su apposita autorizzazione del g.e.);*
- 17) *determini il valore commerciale degli immobili, con ovvio riferimento alla natura del diritto pignorato (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, etc.), indicando il criterio di stima adottato e le fonti informative utilizzate (borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche similari);*
- 18) *riporti nelle conclusioni la descrizione sintetica dei vari lotti (o del lotto unico) con i rispettivi dati catastali ed i prezzi base; per ogni lotto deve essere indicata la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, etc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto di pignoramento; se il lotto è pignorato solo pro quota (nel senso che per una quota il bene appartiene a terzi non colpiti dal pignoramento) deve essere indicata la consistenza della quota e il prezzo base riferito alla quota (N.B. si raccomanda la precisione di tale descrizione, atteso che essa è destinata ad essere riprodotta nell'ordinanza di vendita) nella determinazione del prezzo base, l'esperto stimatore deve operare: a) la sottrazione di tutti i costi da sostenersi per l'eventuale sanatoria (cfr. quesito n. 13); b) la sottrazione del 15% del valore in ragione della circostanza che nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi e che gli oneri fiscali*

*vengono computati sul prezzo effettivo; c) la sottrazione del 20% del valore, in ipotesi di occupazione dell'immobile in forza di un contratto opponibile all'aggiudicatario; d) la sottrazione del 10% del valore in ipotesi di occupazione dell'immobile in forza di un contratto non opponibile all'aggiudicatario; e) la sottrazione del 15% del valore, se la quota dell'immobile non è del 100% (ogni sottrazione deve essere operata sul valore base di stima).*

Pertanto, acquisite le prime cognizioni di merito, a seguito di un accurato studio del fascicolo d'ufficio, la sottoscritta iniziava le operazioni di consulenza al fine di adempiere al mandato conferitole.

## **2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA**

Per avviare le operazioni di consulenza in data 10 marzo 2011 la sottoscritta ha eseguito i primi accertamenti presso l'Ufficio Provinciale di Cosenza dell'Agenzia del Territorio dove ha acquisito copia dell'estratto del foglio di mappa catastale (Cfr. All. B/1) ed, al fine di controllare la documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c., le visure storiche degli immobili di interesse (Cfr. All. B/2).

Nei giorni 11 e 15 marzo e 13 aprile 2011 a seguito di opportune istanze presentate all'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Cosenza, la sottoscritta ha acquisito le visure ipotecarie per dati anagrafici e per immobili (Cfr. All. C/1 e C/2).

A seguito di opportuna istanza presentata all'Ufficio Provinciale di Cosenza dell'Agenzia del Territorio, la sottoscritta l'11 marzo 2011 ha acquisito le copie delle planimetrie catastali degli immobili pignorati (Cfr. All. B/3).

Al fine di verificare la provenienza ultraventennale degli immobili *de quo*, in data antecedente al compimento del ventennio alla data di trascrizione del pignoramento, in data 15 marzo 2011 presso l'archivio notarile di Cosenza la sottoscritta ha inoltrato una richiesta per acquisire l'atto di provenienza del terreno sul quale sono stati realizzati gli immobili pignorati (Cfr. All. E/1); tale atto è stato ritirato presso l'archivio il 21 marzo 2011.

Per esaminare le pratiche edilizie ed avere un quadro esauriente gli immobili oggetto di accertamenti e stima, con raccomandata A/R del 16 marzo 2011 (Cfr. All. A/1) la sottoscritta ha richiesto al Comune di Pedace (CS) la seguente documentazione:

1. Copie conformi di eventuali concessioni edilizie (complete di elaborati grafici e relazioni tecniche) e di eventuali atti di sanatoria;
2. Copie conformi di eventuali D.I.A. (complete di allegati);
3. Certificati di abitabilità e/o agibilità;
4. Copia conforme all'originale dello stralcio dello strumento urbanistico vigente;
5. Indicazione dell'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
6. Indicazione dell'esistenza di eventuali diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

In data 08 aprile 2011, previa comunicazione telefonica del Responsabile del procedimento, la sottoscritta si è recata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pedace (CS) per acquisire parte della documentazione richiesta (Cfr. All. D/1) ed, in data 19 aprile 2011, per ritirare la restante parte dei documenti richiesti (Cfr. All. D/2).

Con raccomandata A/R dell'08 aprile 2011 (Cfr. All. A/2) la sottoscritta ha comunicato alle parti interessate l'inizio delle operazioni di sopralluogo, fissate per le ore 10:00 del 14 aprile 2011 presso gli immobili pignorati in Pedace (CS). Nella suddetta data non sono state effettuate le operazioni di sopralluogo, poiché gli occupanti gli immobili pignorati non hanno inteso consentirne l'accesso adducendo la mancata ricezione della raccomandata A/R di preavviso (Cfr. All. A/3). La sottoscritta ha nuovamente inoltrato la comunicazione delle operazioni di sopralluogo fissate per le ore 10:00 del 19 aprile 2011 con raccomandata A/R agli eredi dell'esecutato e a mezzo fax ai creditori, in data 14 aprile 2011 (Cfr. All. A/4); anche le suddette operazioni di sopralluogo non sono state effettuate in quanto gli occupanti ancora una volta non hanno consentito l'accesso, lamentando la presunta mancata ricezione della raccomandata di preavviso delle suddette operazioni (Cfr. All. A/3). La sottoscritta ha nuovamente inoltrato la comunicazione delle operazioni di sopralluogo fissate per le ore 10:00 del 09 maggio 2011 con raccomandata A/R del 20 aprile 2011 agli eredi dell'esecutato e a mezzo fax del 28 aprile 2011 ai creditori (Cfr. All. A/5).

La sottoscritta durante il sopralluogo del 09 maggio 2011 (Cfr. All. A/3), alla presenza del Sig. \_\_\_\_\_, figlio dell'esecutato deceduto, che ha predisposto quanto necessario per garantire l'accesso ai luoghi e di una collaboratrice della sottoscritta Ing. \_\_\_\_\_, ha ispezionato e verificato la consistenza degli immobili pignorati e del fabbricato di cui fanno parte, unitamente agli impianti installati e dopo aver preso visione delle caratteristiche tecniche, delle rifiniture e dello stato di manutenzione e conservazione, ha provveduto ad effettuare alcuni rilievi metrici e dettagliate ritrazioni fotografiche.

In data 31 maggio 2011, previo colloquio con la S.V.I. in data 19 maggio 2011, la sottoscritta ha depositato in cancelleria un'istanza (Cfr. All. A/6) al fine di illustrare

quanto verificato nel corso di tutti gli accertamenti effettuati presso gli Uffici competenti e durante il sopralluogo del 9 maggio 2011 presso gli immobili pignorati.

A seguito della suddetta istanza la S.V.I. con ordinanza, depositata in cancelleria in data 19 settembre 2011, invitava la sottoscritta a conferire a seguito dell'acquisizione da parte della stessa del titolo di acquisto della particella 740 (attigua alla particella 699 pignorata) da parte degli eredi .

In data 20 settembre 2011 a seguito di opportuna istanza (Cfr. All. A/7) presentata all'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Cosenza, la sottoscritta ha effettuato un'ispezione cartacea, verificando che la Denuncia di Successione del Sig. , padre dell'esecutato, è stata trascritta a Spezzano della Sila (CS) in data 18 luglio 1964, ai nn. 11601 R.G. e 44248 R.P..

Con opportuna istanza all'Ufficio del Registro di Cosenza prot. 2011136812 del 20 settembre 2011 (Cfr. All. A/8), la sottoscritta ha richiesto il rilascio di una copia della Dichiarazione di Successione del Sig. . Il 26 settembre 2011 la sottoscritta ha ritirato presso l'Ufficio competente la copia della Dichiarazione di Successione, estremi Numero 3, Volume 17 (Cfr. All. E/2).

A seguito di colloquio del 22 novembre 2011, la S.V.I. invitava la sottoscritta a redigere una nota su quanto accertato relativamente al suddetto titolo d'acquisto; tale nota è stata depositata in cancelleria in data 01 dicembre 2011 (Cfr. All. A/9). In data 06 febbraio 2012 la sottoscritta ad integrazione della propria istanza depositata in data 01 dicembre 2011, ha depositato ulteriore istanza (Cfr. All. A/10) al fine di chiarire i problemi di accesso relativamente ai primi due piani della particella 740 (attigua alla particella 699 pignorata).

A seguito dell'ordinanza del 07.02.2012 (Cfr. All. A/11) la S.V.I. ha disposto il prosieguo delle attività peritali relativamente alle sopraelevazioni sulla particella 740,

di proprietà degli eredi \_\_\_\_\_, pertanto la sottoscritta ha inoltrato la comunicazione delle operazioni di sopralluogo fissate per le ore 15:00 del 20 marzo 2012 con raccomandata A/R agli eredi dell'esecutato e a mezzo fax ai creditori, in data 21 febbraio 2012 (Cfr. All. A/12).

Con istanza del 21 febbraio 2012 (Cfr. All. A/13) la sottoscritta ha richiesto all'Ufficio Anagrafe del Comune di Pedace (CS) il certificato di morte del Sig.

\_\_\_\_\_, esecutato (Cfr. All. A/14) ed il certificato storico di famiglia (Cfr. All. A/15). Tali certificati sono stati ritirati presso l'Ufficio Anagrafe in data 21 marzo 2012.

La sottoscritta durante il sopralluogo del 20 marzo 2012 (Cfr. All. A/3), alla presenza del Sig.ra \_\_\_\_\_, moglie dell'esecutato deceduto, che ha predisposto quanto necessario per garantire l'accesso ai luoghi e di una collaboratrice della sottoscritta Ing. \_\_\_\_\_, ha ispezionato e verificato la consistenza degli immobili sopraelevati sulla particella 740 di proprietà degli eredi \_\_\_\_\_, unitamente agli impianti installati e dopo aver preso visione delle caratteristiche tecniche, delle rifiniture e dello stato di manutenzione e conservazione, ha provveduto ad effettuare alcuni rilievi metrici e dettagliate ritrazioni fotografiche.

La sottoscritta, dato termine alla stesura della presente perizia, in ossequio alla disposizione del Giudice dell'esecuzione contenuta nel verbale di conferimento dell'incarico alla lettera A, ha provveduto a trasmettere copia della relazione (priva degli allegati) a mezzo di posta ordinaria con raccomandata A/R dell'11 maggio 2012 (Cfr. All. A/16) ai creditori ed agli eredi dell'esecutato, con invito a far pervenire alla sottoscritta eventuali note entro il 15° giorno antecedente l'udienza fissata per la determinazione delle modalità di vendita del compendio staggito.

### **3. RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTO NEL MANDATO**

Relativamente ai primi tre quesiti contenuti nel mandato la sottoscritta, prima di ogni altra attività, ha provveduto a controllare la documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c. acquisendo presso l'Ufficio Provinciale di Cosenza dell'Agenzia del Territorio le visure storiche degli immobili di interesse (Cfr. All. B/2) e presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Cosenza, le visure ipotecarie per dati anagrafici e per immobile, di cui si allegano solo gli elenchi sintetici (Cfr. All. C/1 e C/2), valutando la completezza e l'idoneità dei documenti. Successivamente ha proceduto alla redazione della perizia nella osservanza dei seguenti quesiti, con riferimento al seguente elenco numerato degli immobili oggetto di stima, al fine di un agevole identificazione degli stessi nel corso della relazione:

- **Immobile n. 1:** Immobile identificato catastalmente al foglio 2, p.lla 699, sub 1;
- **Immobile n. 2:** Immobile identificato catastalmente al foglio 2, p.lla 699, sub 2;
- **Immobile n. 3:** Immobile identificato catastalmente al foglio 2, p.lla 699, sub 3;
- **Immobile n. 4:** Immobile identificato catastalmente al foglio 2, p.lla 699, sub 4;
- **Immobile n. 5:** Immobile identificato catastalmente al foglio 16, 2, p.lla 699, sub 5.

**3.4. 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'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca altresì l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti).**

Durante le operazioni di consulenza la sottoscritta ha acquisito, per la corretta identificazione dei beni pignorati, l'estratto di mappa catastale in scala 1:2000 (Cfr. All. B/1) e lo stralcio dello strumento urbanistico vigente (Cfr. All. D/1) presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pedace (CS).

La sottoscritta ha acquisito presso l'archivio notarile in Cosenza la copia dell'atto di provenienza ultraventennale del terreno sul quale sono stati realizzati gli immobili oggetto di valutazione (Cfr. All. E/1). Ulteriori accertamenti sono stati condotti presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Cosenza e presso l'Ufficio Provinciale di Cosenza dell'Agenzia del Territorio, dove sono state acquisite rispettivamente le visure ipotecarie (Cfr. All. C/1 e C/2) e le visure storiche degli immobili di interesse (Cfr. All. B/2).

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate e dall'atto notarile acquisito risulta che il terreno sul quale sono stati realizzati gli immobili distinti in catasto con le p.lle 699 sub 1 – 2-3 – 4 e 5 del foglio 2 del Comune di Pedace (CS) è pervenuto dalla Sig.ra

, all'attuale proprietario Sig.

, esecutato deceduto, con atto di compravendita a rogito Notaio Alfonso De

Santis del 25 aprile 1967 (Cfr. All. E/1), rep. n. 29850, trascritto a Cosenza in data 08 maggio 1967 ai nn. 98053/7861.

Come già accennato precedentemente, al fine di verificare se gli immobili siano soggetti a trascrizioni, iscrizioni, privilegi, servitù, vincoli di ogni genere, ecc., presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Cosenza la sottoscritta ha richiesto le ispezioni ipotecarie di tutte le formalità a favore e contro per dati anagrafici e per immobile (di cui si allegano gli elenchi sintetici delle formalità (Cfr. All. C/1 e C/2).

Dall'incrocio tra le ispezioni ipotecarie per dati anagrafici relativi al Sig.

o, esecutato, e quelle per immobile si è rilevato quanto segue:

Trascrizioni contro:

1. Nota del 03/04/2007 Reg. Part. 9220 Reg. Gen. 13697

*Atto esecutivo o cautelare*

*Verbale di pignoramento immobili*

*Pubblico ufficiale Tribunale di Cosenza*

*Repertorio 620 del 16/03/2007*

Iscrizioni contro:

1. Nota del 16/10/2001 Reg. Part. 2668 Reg. Gen. 22118

*Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di finanziamento*

***3.5. Descriva, previo necessario accesso, gli immobili pignorati indicandone l'esatta ubicazione (Comune, località, numero civico, piano, interno, etc.), la relativa superficie, i confini ed i dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni.***

Gli immobili pignorati fanno parte di un fabbricato residenziale sito in Via Soprana n. 94 del Comune di Pedace (CS).

Il fabbricato ricade, ai sensi degli attuali strumenti urbanistici, ricade nelle Zone BS - Zone residenziali sature nel vigente PRG del Comune di Pedace (CS) di cui si allega uno stralcio del P.R.G. (Cfr. All. D/1); confina con Via Soprana per due lati ed altre proprietà per i restanti lati.

Il fabbricato di antica costruzione (Foto n. 1), attiguo ad altri fabbricati con caratteristiche simili si sviluppa su tre livelli fuori terra oltre un piano seminterrato adibito attualmente a garage ed un sottotetto; i piani sono collegati da una scala a due rampe rivestita in marmo, con ringhiera in ferro; il fabbricato non è dotato di ascensore; ad esso si accede tramite due portoni in alluminio colore oro, posti sui lati nord e sud.

Il fabbricato presenta struttura portante in muratura di mattoni pieni e malta cementizia, solai in struttura mista in laterizio e nervature parallele in cemento armato. Si presenta all'esterno con intonaco ruvido, in discreto stato di conservazione; la copertura è realizzata a tetto; la raccolta delle acque meteoriche è attuata mediante discendenti e grondaie in lamiera.

### **Immobilabile n. 1**

L'unità immobiliare (Cfr. All. F/1) è un appartamento, ancora in corso di definizione, alla data del sopralluogo pieno di masserizie varie, posto al piano terra del fabbricato descritto, con accesso sia dal corpo scala interno al fabbricato che dalla Via Soprana lungo il lato Nord; è costituita da un corridoio (Foto n. 2), da un ampio vano (Foto n. 3), da un bagno (Foto n. 4) e da un ripostiglio (Foto n. 5), nonché da un balcone avente una superficie utile pari a circa 12,60 mq; è presente un caminetto ed uno scaldino elettrico.

I pavimenti sono costituiti da piastrelle in porcellana; gli infissi esterni sono in legno, con persiane in PVC; le soglie sono in marmo.

Il bagno presenta pavimento in materiale ceramico e rivestimento in piastrelle di ceramica, fornito solo di lavabo e wc, privo di aerazione naturale.

L'unità immobiliare presenta una superficie lorda di circa 71,55 mq ed un'altezza di circa 2,80 m; è dotata di impianto elettrico, risulta regolarmente allacciata alle reti idrica e fognaria comunali.

La *superficie commerciale* è ottenuta dalla sommatoria della superficie abitabile dell'immobile comprensiva dei muri perimetrali e divisori, computando la superficie occupata dalle pareti perimetrali in comune al 50 % e moltiplicando la superficie del balcone per un opportuno coefficiente di riduzione:

Superficie appartamento = 71,55 mq	<b>Superficie commerciale = 75,30 mq</b>
Superficie balconi = 12,60 mq	

La situazione catastale attuale dell'immobile pignorato documentata dalla visura storica acquisite in data 10 marzo 2011 (Cfr. All. B/2) è la seguente:

Comune di Pedace (CS), foglio n. 2, particella 699 sub 1, categoria in corso di definizione, Via Soprana, piano T, proprietario per diritti 1000/1000 il Sig.

### **Immobile n. 2**

L'unità immobiliare (Cfr. All. F/2) è posta al primo piano del fabbricato descritto (Foto n. 1), con accesso dal vano scala interno.

L'appartamento è composto da un soggiorno (Foto n. 6), da una cucina (Foto n. 7), da un ampio salone (Foto n. 8), da tre stanze da letto (Foto nn. 9, 10 e 11), da due

bagni (Foto nn. 12 e 13), da due ripostigli (Foto nn. 14 e 15), da un corridoio (Foto nn. 16 e 17) nonché da quattro balconi (Foto n. 18).

I pavimenti sono in marmo di diverse tonalità; le pareti presentano tinteggiatura con idropittura; gli infissi interni sono costituiti da porte in legno tamburato; gli infissi esterni sono in legno con persiane in PVC; le soglie sono in marmo.

Il bagno principale presenta pavimento in materiale ceramico e rivestimento in piastrelle di ceramica quasi a tutta altezza di colore verde, è fornito di vasca, doccia, bidet, wc e lavabo; l'aerazione è di tipo naturale. Il bagno di servizio, anch'esso dotato di aerazione naturale presenta pavimento in materiale ceramico e rivestimento in piastrelle di ceramica, è fornito di vaschetta e wc.

Dal soggiorno e dal salone si accede rispettivamente a due balconi, aventi una superficie utile di circa 12,60 mq e 4,20 mq, delimitati da una ringhiera in ferro con pavimenti in materiale ceramico; ad altri due balconi, aventi le stesse finiture e superfici utili di circa 14,60 mq e 3,40 mq, si accede dalle stanze da letto.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico sottotraccia, di impianto citofonico, risulta regolarmente allacciato alle reti idrica e fognaria comunali; sono presenti termoconvettori a metano solo in alcuni ambienti ed una stufa a pellets nel soggiorno.

L'unità immobiliare presenta una superficie lorda di circa 193,00 mq ed un'altezza di circa 2,80 m.

La *superficie commerciale* è ottenuta dalla sommatoria della superficie abitabile dell'appartamento comprensiva dei muri perimetrali e divisori, computando la superficie occupata dalle pareti perimetrali in comune al 50 % e moltiplicando la superficie dei balconi per opportuni coefficienti di riduzione:

Superficie appartamento = 193,00 mq	<b>Superficie commerciale = 203,40 mq</b>
Superficie balconi = 34,80 mq	

La situazione catastale attuale dell'immobile pignorato documentata dalla visura storica acquisite in data 10 marzo 2011 (Cfr. All. B/2) è la seguente:

Comune di Pedace (CS), foglio n. 2, particella 699 sub 2, categoria A/7, classe 2, consistenza 8,5 vani, rendita € 636,53, Via Soprana, piano 1, proprietario per diritti 1000/1000 il Sig.

Si precisa che tale immobile è una sopraelevazione su piano di proprietà dell'esecutato (p.lla 699) e su piano in comproprietà dell'esecutato ed altri (p.lla 740), tuttavia in base all'ordinanza della S.V.I. del 07 febbraio 2012 (Cfr. All. A/11) le opere abusivamente create non possono considerarsi beni condominiali per accessione ma vanno considerate appartenenti al comproprietario costruttore e rientranti nella sua esclusiva sfera giuridica (Cassazione Civile Sez. II, 27.03.2007, n. 7523).

### **Immobile n. 3**

L'unità immobiliare (Cfr. All. F/3) è posta al secondo piano del fabbricato descritto (Foto n. 1), con accesso dal vano scala interno.

L'appartamento è composto da un soggiorno (Foto n. 19), da una cucina (Foto n. 20), da un ampio salone (Foto n. 21), da tre stanze da letto (Foto nn. 22, 23 e 24), da due bagni (Foto nn. 25 e 26), da due ripostigli (Foto nn. 27 e 28), da un disimpegno (Foto n. 29), da un corridoio (Foto n. 30) nonché da quattro balconi (Foto n. 31).

I pavimenti sono in marmo di diverse tonalità; le pareti presentano tinteggiatura con idropittura; gli infissi interni sono costituiti da porte in legno tamburato; gli infissi esterni sono in legno con persiane in PVC; le soglie sono in marmo.

Il bagno principale presenta pavimento in materiale ceramico e rivestimento in piastrelle di ceramica quasi a tutta altezza di colore verde a fantasia, è fornito di vasca, doccia, bidet, wc e lavabo; l'aerazione è di tipo naturale. Il bagno di servizio, anch'esso dotato di aerazione naturale presenta pavimento in materiale ceramico e rivestimento in piastrelle di ceramica, è fornito di vaschetta e wc.

Dal soggiorno e dal salone si accede rispettivamente a due balconi, aventi una superficie utile di circa 12,60 mq e 3,40 mq, delimitati da una ringhiera in ferro con pavimenti in materiale ceramico; ad altri due balconi, aventi le stesse finiture e superfici utili di circa 14,60 mq e 4,20 mq, si accede dalle stanze da letto.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico sottotraccia, di impianto citofonico, risulta regolarmente allacciato alle reti idrica e fognaria comunali; sono presenti termoconvettori a metano solo in alcuni ambienti ed un caminetto nel soggiorno.

L'unità immobiliare presenta una superficie lorda di circa 197,00 mq ed un'altezza di circa 2,80 m.

La *superficie commerciale* è ottenuta dalla sommatoria della superficie abitabile dell'appartamento comprensiva dei muri perimetrali e divisori, computando la superficie occupata dalle pareti perimetrali in comune al 50 % e moltiplicando la superficie dei balconi per opportuni coefficienti di riduzione:

Superficie appartamento = 197,00 mq	<b>Superficie commerciale = 207,40 mq</b>
Superficie balconi = 34,80 mq	

La situazione catastale attuale dell'immobile pignorato documentata dalla visura storica acquisite in data 10 marzo 2011 (Cfr. All. B/2) è la seguente:

Comune di Pedace (CS), foglio n. 2, particella 699 sub 3, categoria A/7, classe 2, consistenza 9 vani, rendita € 673,98, Via Soprana, piano 2, proprietario per diritti 1000/1000 il Sig.

Si precisa che tale immobile è una sopraelevazione su piano di proprietà dell'esecutato (p.lla 699) e su piano in comproprietà dell'esecutato ed altri (p.lla 740), tuttavia in base all'ordinanza della S.V.I. del 07 febbraio 2012 (Cfr. All. A/11) le opere abusivamente create non possono considerarsi beni condominiali per accessione ma vanno considerate appartenenti al comproprietario costruttore e rientranti nella sua esclusiva sfera giuridica (Cassazione Civile Sez. II, 27.03.2007, n. 7523).

#### **Immobilabile n. 4**

L'unità immobiliare è costituita dal sottotetto del fabbricato descritto (Foto n. 1), con accesso dal vano scala interno.

La soffitta (Foto n. 32), non abitabile, avente una superficie lorda di 197,00 mq, è allo stato rustico, priva di qualsiasi opera di finitura, dotata di aperture verso l'esterno.

La *superficie commerciale* è ottenuta dalla sommatoria della superficie della soffitta comprensiva dei muri perimetrali e divisori, computando la superficie occupata dalle pareti perimetrali in comune al 50 %:

Superficie soffitta = 197,00 mq	<b>Superficie commerciale = 49,25 mq</b>
---------------------------------	--

La situazione catastale attuale dell'immobile pignorato documentata dalla visura storica acquisite in data 10 marzo 2011 (Cfr. All. B/2) è la seguente:

Comune di Pedace (CS), foglio n. 2, particella 699 sub 4, categoria in corso di definizione, Via Soprana, piano 3, proprietario per diritti 1000/1000 il Sig.

### **Immobile n. 5**

L'unità immobiliare (Cfr. All. F/4) è posta al piano seminterrato del fabbricato descritto (Foto n. 1), ha accesso dalla Via Soprana n. 92 tramite una saracinesca elettrica in materiale metallico di colore verde.

L'immobile si presenta con pavimento in graniglia, le pareti sono prive di intonaco; è presente l'impianto elettrico. Tale bene, avente un'altezza utile di circa 4,00 m ed una superficie utile di circa 38,00 mq è utilizzato come box-garage (Foto n. 33); presenta un accesso diretto dalla strada comunale adiacente.

La *superficie commerciale* dell'immobile, ottenuta computando la superficie occupata dalle pareti perimetrali in comune al 50 %, è pari a:

**Superficie commerciale = 52,20 mq**

La situazione catastale attuale dell'immobile pignorato documentata dalla visura storica acquisite in data 10 marzo 2011 (Cfr. All. B/2) è la seguente:

Comune di Pedace (CS), foglio n. 2, particella 699 sub 5, categoria C/6, classe 2, consistenza 38 mq, rendita € 90,28, Via Soprana, piano Seminterrato, proprietario per diritti 1000/1000 il Sig.

Si precisa che tale immobile è una sopraelevazione su piano di proprietà dell'esecutato (p.Ila 699) e su piano in comproprietà dell'esecutato ed altri (p.Ila 740), tuttavia in base all'ordinanza della S.V.I. del 07 febbraio 2012 (Cfr. All. A/11) le opere abusivamente create non possono considerarsi beni condominiali per accessione ma vanno considerate appartenenti al comproprietario costruttore e rientranti nella sua esclusiva sfera giuridica (Cassazione Civile Sez. II, 27.03.2007, n. 7523).

**3.6. 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.**

La sottoscritta, dopo aver visionato il verbale di pignoramento, aver effettuato le indagini necessarie presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Cosenza e l'Ufficio Provinciale del Territorio di Cosenza, mediante l'acquisizione della documentazione (Cfr. All. C/1 e C/2), aver esaminato la copia conforme all'originale dell'atto di provenienza del terreno sul quale sono stati realizzati gli immobili (Cfr. All. E/1) ha constatato che i dati indicati nel pignoramento corrispondono a quelli attuali dei beni.

**3.7. Provveda alla correzione delle eventuali irregolarità catastali riscontrate (sub specie di: voltura a nome dei debitori eseguiti; modifica dei dati relativi alla categoria catastale, al numero dei vani; correzione della planimetria depositata ecc.) nonché all'accatastamento dei beni non accatastati; qualora l'esperto valuti non conveniente l'accatastamento dei beni non accatastati, in ragione degli elevati**

***costi da sostenere a tal fine rapportati al valore dell'immobile, provvederà solo su specifica autorizzazione del g.e. resa con separato provvedimento.***

La situazione catastale attuale degli immobili pignorati documentata dalle visure storiche acquisite in data 10 marzo 2011 (Cfr. All. B/2) è la seguente:

Comune di Pedace (CS), foglio n. 2, particella 699 sub 1, categoria in corso di definizione, Via Soprana, piano T, proprietario per diritti 1000/1000 il Sig.

Comune di Pedace (CS), foglio n. 2, particella 699 sub 2, categoria A/7, classe 2, consistenza 8,5 vani, rendita € 636,53, Via Soprana, piano 1, proprietario per diritti 1000/1000 il Sig.

Comune di Pedace (CS), foglio n. 2, particella 699 sub 3, categoria A/7, classe 2, consistenza 9 vani, rendita € 673,98, Via Soprana, piano 2, proprietario per diritti 1000/1000 il Sig.

Comune di Pedace (CS), foglio n. 2, particella 699 sub 4, categoria in corso di definizione, Via Soprana, piano 3, proprietario per diritti 1000/1000 il Sig.

Comune di Pedace (CS), foglio n. 2, particella 699 sub 5, categoria C/6, classe 2, consistenza 38 mq, rendita € 90,28, Via Soprana, piano Seminterrato, proprietario per diritti 1000/1000 il Sig.

**3.8. Indichi se gli immobili sono liberi o occupati e, in tale ultimo caso, a che titolo: in sede di sopralluogo il c.t.u. dovrà richiedere all'eventuale occupante la natura (legale o negoziale) e gli estremi del titolo in base al quale l'immobile è occupato e verbalizzare le risposte conseguenti, facendo sottoscrivere le relative dichiarazioni.**

Alla data dei sopralluoghi del 09 maggio 2011 e del 20 marzo 2012 si è rilevato quanto segue:

- l'immobile contraddistinto catastalmente dalla particella 699 sub 1 in corso di definizione risultava libero e pieno di masserizie varie;
- l'immobile contraddistinto catastalmente dalla particella 699 sub 2, categoria A/7, risultava occupato dalla Sig.ra \_\_\_\_\_, cognata dell'esecutato, deceduto, e dalla sua famiglia; non è stato acquisito alcun titolo in base al quale la Sig.ra \_\_\_\_\_ occupava il bene;
- l'immobile contraddistinto catastalmente dalla particella 699 sub 3, categoria A/7, risultava occupato dalla Sig.ra \_\_\_\_\_, moglie dell'esecutato, deceduto;
- l'immobile contraddistinto catastalmente dalla particella 699 sub 4 in corso di definizione, risultava costituito da una soffitta non abitabile;
- l'immobile contraddistinto catastalmente dalla particella 699 sub 5, categoria C/6, risultava utilizzato dal Sig. \_\_\_\_\_, figlio dell'esecutato, deceduto, come garage.

Non è stato acquisito alcun titolo in base al quale vengono utilizzati e abitati i suddetti beni, tuttavia sono stati richiesti presso l'Ufficio anagrafe del Comune di Pedace (CS) il certificato di morte dell'esecutato ed il certificato storico di famiglia (Cfr. All. A/14 e A/15).

Si precisa che gli immobili **2, 3 e 4** sono una sopraelevazione su piano di proprietà dell'esecutato (p.lla 699) e su piano in comproprietà dell'esecutato ed altri (p.lla 740), tuttavia in base all'ordinanza della S.V.I. del 07 febbraio 2012 (Cfr. All. A/11) le opere abusivamente create non possono considerarsi beni condominiali per accessione ma vanno considerate appartenenti al comproprietario costruttore e rientranti nella sua esclusiva sfera giuridica (Cassazione Civile Sez. II, 27.03.2007, n. 7523).

***3.9. Acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; qualora risultino registrati contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia pendente il giudizio di rilascio; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.***

Il terreno sul quale sono stati realizzati gli immobili pignorati è pervenuto dalla Sig.ra \_\_\_\_\_, all'attuale proprietario Sig. \_\_\_\_\_, esecutato deceduto, con atto di compravendita a rogito Notaio Alfonso De Santis del 25 aprile 1967 (Cfr. All. E/1), rep. n. 29850, trascritto a Cosenza in data 08 maggio 1967 ai nn. 98053/7861; pertanto il titolo legittimante il possesso del bene ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento (Anno 2007).

In sede di sopralluogo non è stato acquisito alcun titolo legittimante il possesso o la detenzione dei beni da parte di terzi.

Si precisa che gli immobili **2, 3 e 4** sono una sopraelevazione su piano di proprietà dell'esecutato (p.lla 699) e su piano in comproprietà dell'esecutato ed altri (p.lla 740),

tuttavia in base all'ordinanza della S.V.I. del 07 febbraio 2012 (Cfr. All. A/11) le opere abusivamente create non possono considerarsi beni condominiali per accessione ma vanno considerate appartenenti al comproprietario costruttore e rientranti nella sua esclusiva sfera giuridica (Cassazione Civile Sez. II, 27.03.2007, n. 7523).

**3.10. Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.**

Nel corso delle operazioni peritali è stato riscontrato che il fabbricato, di cui gli immobili pignorati fanno parte, ricade nelle Zone BS - Zone residenziali sature nel vigente PRG del Comune di Pedace (CS) (Cfr. All. D/1); non risulta gravato da vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

**3.11. 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).**

Non esistono vincoli o oneri di natura condominiale.

**3.12. Rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.**

La sottoscritta non ha rilevato l'esistenza di diritti demaniali, né usi civici relativi agli immobili oggetto di analisi e valutazione.

**3.13. Verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni, accertando la conformità tra opera realizzata e opera licenziata (con indicazione degli estremi della concessione edilizia) e previa acquisizione del certificato di abitabilità-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, indicando in maniera dettagliata i costi da sostenersi a tal fine.***

#### **Immobile n. 1**

Relativamente all'immobile pignorato non è stata reperita la concessione edilizia in sanatoria né il certificato di abitabilità presso l'Ufficio tecnico del Comune di Pedace (CS), tuttavia dalla documentazione acquisita si evince che l'abuso edilizio relativo a tutto il fabbricato è stato commesso prima dell'01.09.1967, e per tale motivo l'immobile non necessitava né di concessione edilizia né di abitabilità.

#### **Immobile n. 2**

Relativamente all'immobile pignorato è stata reperita la seguente documentazione:

- concessione edilizia in sanatoria n. 439 del 28 ottobre 1987 (Cfr. All. D/2) per l'esecuzione dei lavori relativa alla sopraelevazione ed ampliamento di un fabbricato ad uso abitazione in Pedace (CS), Via Soprana, rilasciata al Sig. \_\_\_\_\_, fratello dell'esecutato, dalla quale si evince che lo stesso ha prodotto in data 30 settembre 1986 domanda di condono n. 3096.

#### **Immobile n. 3 e 4**

Relativamente agli immobili pignorati è stata reperita la seguente documentazione:

- concessione edilizia in sanatoria n. 442 del 28 ottobre 1987 (Cfr. All. D/2) per l'esecuzione dei lavori relativa alla sopraelevazione ed ampliamento di un fabbricato ad uso abitazione in Pedace (CS), Via Soprana, rilasciata al Sig.

, esecutato, dalla quale si evince che lo stesso ha prodotto in data 30 settembre 1986 domanda di condono n. 3101.

### **Immobile n. 5**

Relativamente all'immobile pignorato è stata reperita la seguente documentazione:

- concessione edilizia in sanatoria n. 440 del 28 ottobre 1987 (Cfr. All. D/2) per l'esecuzione dei lavori relativa all'ampliamento di un fabbricato in Pedace (CS), Via Soprana, rilasciata al Sig. \_\_\_\_\_, figlio dell'esecutato, dalla quale si evince che lo stesso ha prodotto in data 30 settembre 1986 domanda di condono n. 3098.

Il fabbricato, di cui fanno parte gli immobili d'interesse, ricade, ai sensi degli attuali strumenti urbanistici adottati dal Comune di Pedace (CS) nelle Zone BS - Zone residenziali sature (Cfr. All. D/1).

Dalla documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pedace (CS) si evince che l'intero fabbricato è stato ultimato prima dell'01.09.1967, quindi non necessitava di abitabilità.

#### ***3.14. Nel caso di immobili appartenenti a più persone, indichi la consistenza della quota con riferimento a ciascuna di esse.***

Gli immobili pignorati appartengono per una quota del 100%, al Sig. \_\_\_\_\_ e deceduto a Pedace (CS) il 19 ottobre 2008 (Cfr. All. A/14), pertanto nella determinazione del prezzo base non sarà praticata la sottrazione indicata nel quesito 18 (e).

#### ***3.15. Nel caso in cui risultino pignorate quote immobiliari indivise, valuti il consulente se il bene risulti comodamente divisibile, predisponendo all'uopo un progetto di separazione in natura delle***

***quote; fornisca, comunque, la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita della stessa (cfr. quesito n. 18).***

Per quanto concerne i beni pignorati non risultano quote immobiliari indivise.

***3.16. Verifichi la vendibilità in uno o più lotti, avendo presente che ogni lotto deve avere i suoi univoci dati catastali (se al fine della formazione di lotti separati sia necessario procedere alla identificazione di nuovi confini ed alla redazione del frazionamento, il consulente quantificherà i costi di detti incumbenti e provvederà agli adempimenti solo su apposita autorizzazione del g.e.).***

Tra gli immobili pignorati, in base alla consistenza ed alle caratteristiche di autonomia, sono individuabili cinque lotti, con univoci dati catastali, in particolare si ha:

**Lotto 1:** unità immobiliare in corso di definizione, assimilabile ad un monolocale di tipo economico (immobile 1);

**Lotto 2:** appartamento per civile abitazione, cat. A/7 (immobile 2);

**Lotto 3:** appartamento per civile abitazione, cat. A/7 (immobile 3);

**Lotto 4:** unità immobiliare in corso di definizione, assimilabile ad una soffitta non abitabile (immobile 4);

**Lotto 5:** locale box-garage, cat. C/6 (immobile 5).

***3.17. Determini il valore commerciale degli immobili, con ovvio riferimento alla natura del diritto pignorato (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, etc.), indicando il criterio di stima adottato e le fonti informative utilizzate (borsini immobiliari,***

***pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche similari).***

La stima degli immobili oggetto di pignoramento, si basa su precise indagini ed analisi comparative e non rappresenta il prezzo di vendita di un bene, ma soltanto il più probabile valore di mercato.

Per la valutazione del compendio pignorato, si è ritenuto opportuno utilizzare il metodo sintetico comparativo mediante la comparazione parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili. La scelta del valore unitario da adottare tiene conto delle indagini di mercato svolte, prendendo in esame immobili similari e considera tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche di natura tecnica ed economica dello stesso immobile. Al fine di definire il più probabile valore di mercato sono stati considerati i seguenti fattori: le caratteristiche urbanistico-ambientali, peculiari della zona in cui è ubicato il compendio pignorato, le caratteristiche costruttive e di rifinitura, la vetustà, lo stato di conservazione e manutenzione, la consistenza, la categoria catastale, la presenza di impianti tecnologici.

In particolare, gli immobili sono ubicati in una zona distante circa 13 km dal centro storico della Città di Cosenza, raggiungibile a partire da Piazza del Valdesi, percorrendo la S.P. 225 e successivamente la S.P. 226; zona centrale del Comune di Pedace (CS), a carattere prevalentemente residenziale.

Per quanto riguarda le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, la sottoscritta ha consultato agenzie immobiliari, tecnici e periti che operano in campo immobiliare nel comprensorio della città di Pedace (CS), inoltre ha effettuato ricerche su internet relativamente a beni similari.

Pertanto alla luce di tutte le sopra esposte considerazioni, da tutti gli accertamenti effettuati e da un conteggio metrico estimativo di verifica, la sottoscritta ha stabilito i seguenti valori unitari a metro quadrato:

Valore unitario a metro quadrato (immobili 2 e 3) = 650,00 €/mq
Valore unitario a metro quadrato (immobile 1) = 550,00 €/mq
Valore unitario a metro quadrato (immobile 5) = 430,00 €/mq

Applicando il valore unitario appena descritto alla superficie commerciale (Cfr. par. 3.5), si determina il valore base di stima ossia il valore commerciale degli immobili:

Valore base di stima dell'immobile 1 = 550,00 €/mq x 75,30 mq = 41.415,00 €
Valore base di stima dell'immobile 2 = 650,00 €/mq x 203,40 mq = 132.210,00 €
Valore base di stima dell'immobile 3 = 650,00 €/mq x 207,40 mq = 134.810,00 €
Valore base di stima dell'immobile 4 = 650,00 €/mq x 49,25 mq = 32.012,50 €
Valore base di stima dell'immobile 5 = 430,00 €/mq x 52,20 mq = 22.446,00 €

In definitiva il valore base di stima dei lotti nn. 1, 2, 3, 4 e 5 è pari a:

<b>Valore base di stima del lotto n. 1 = 41.415,00 €</b>
<b>Valore base di stima del lotto n. 2 = 132.210,00 €</b>
<b>Valore base di stima del lotto n. 3 = 134.810,00 €</b>
<b>Valore base di stima del lotto n. 4 = 32.012,50 €</b>
<b>Valore base di stima del lotto n. 5 = 22.446,00 €</b>

#### 4. CONCLUSIONI

Nel concludere la presente relazione si riporta di seguito la descrizione sintetica del lotto individuato con i dati catastali ed il prezzo base e con l'indicazione della natura e della titolarità giuridica del diritto oggetto di pignoramento, in conformità alle indicazioni fornite nel quesito n. 18 del mandato ed attraverso la redazione di una tabella.

Considerato che in sede di sopralluogo si è rilevato che il compendio pignorato è attualmente libero, nella determinazione del prezzo base non saranno operate le sottrazioni indicate nel quesito 18 (c) e (d), essendo la quota dell'esecutato del 100% non sarà operata nemmeno la sottrazione indicata nel quesito 18 (e); essendo costruzioni antecedenti al 1967 non sarà operata nemmeno la sottrazione indicata nel quesito 18 (a).

In ragione della circostanza che nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi e che gli oneri fiscali vengono computati sul prezzo effettivo sarà praticata la sottrazione del 15% indicata nel quesito 18 (b).

<b>LOTTO 1</b>		
<b>Descrizione e Composizione</b>	Unità immobiliare ancora in corso di definizione posta al piano terra di un fabbricato per civile abitazione; costituita da un corridoio, da un ampio vano, da un bagno e da un ripostiglio, nonché da un balcone avente una superficie utile pari a circa 12,60 mq. L'unità immobiliare presenta una superficie lorda di circa 71,55 mq ed un'altezza di circa 2,80 m.	
<b>Ubicazione</b>	Comune di Pedace (CS), Via Soprana n. 94	
<b>Dati Catastali</b>	N.C.E.U. del Comune di Pedace (CS): Comune di Pedace (CS), foglio n. 2, particella 699 sub 1, categoria in corso di definizione, Via Soprana, piano T, proprietario per diritti 1000/1000 il Sig. Francesco Lucanto nato il 03 giugno 1932 a Pedace (CS)	
<b>Natura e Titolarità Giuridica del Diritto Oggetto di Stima</b>	Proprietario per diritti 1000/1000 il Sig. e deceduto a Pedace (CS) il 19 ottobre 2008	
<b>Occupazione</b>	L'immobile allo stato attuale risulta libero e pieno di masserizie varie	
<b>Determinazione Prezzo Base</b>	Valore base di stima	€ 41.415,00
	Sottrazione del 15% (quesito 18 (b))	€ 6.212,25
	<b>Prezzo Base</b>	<b>€ 35.202,75</b>

<b>LOTTO 2</b>	
<b>Descrizione e Composizione</b>	Unità immobiliare posta al piano primo di un fabbricato per civile abitazione; costituita da un soggiorno, da una cucina, da un ampio salone, da tre stanze da letto, da due bagni, da due ripostigli, da un corridoio nonché da quattro balconi aventi una superficie complessiva pari a circa 34,80 mq. L'unità immobiliare presenta una superficie lorda di circa 193,00 mq ed un'altezza di circa 2,80 m.
<b>Ubicazione</b>	Comune di Pedace (CS), Via Soprana n. 94
<b>Dati Catastali</b>	N.C.E.U. del Comune di Pedace (CS): Comune di Pedace (CS), foglio n. 2, particella 699 sub 2, categoria A/7, classe 2, consistenza 8,5 vani, rendita € 636,53, Via Soprana, piano 1, proprietario per diritti 1000/1000 il Sig.
<b>Natura e Titolarità Giuridica del Diritto Oggetto di Stima</b>	Proprietario per diritti 1000/1000 il Sig. e deceduto a Pedace (CS) il 19 ottobre 2008
<b>Occupazione</b>	L'immobile allo stato attuale risulta occupato dalla Sig.ra , cognata dell'esecutato, deceduto, e dalla sua famiglia; non è stato acquisito alcun titolo in base al quale la Sig.ra occupa il bene
<b>Determinazione Prezzo Base</b>	Valore base di stima € 132.210,00
	Sottrazione del 15% (quesito 18 (b)) € 19.831,50
	<b>Prezzo Base</b> € <b>112.378,50</b>

<b>LOTTO 3</b>	
<b>Descrizione e Composizione</b>	Unità immobiliare posta al piano secondo di un fabbricato per civile abitazione; costituita da un soggiorno, da una cucina, da un ampio salone, da tre stanze da letto, da due bagni, da due ripostigli, da un disimpegno, da un corridoio nonché da quattro balconi aventi una superficie complessiva pari a circa 34,80 mq. L'unità immobiliare presenta una superficie lorda di circa 197,00 mq ed un'altezza di circa 2,80 m.
<b>Ubicazione</b>	Comune di Pedace (CS), Via Soprana n. 94
<b>Dati Catastali</b>	N.C.E.U. del Comune di Pedace (CS): Comune di Pedace (CS), foglio n. 2, particella 699 sub 3, categoria A/7, classe 2, consistenza 9 vani, rendita € 673,98, Via Soprana, piano 2, proprietario per diritti 1000/1000 il Sig.
<b>Natura e Titolarità Giuridica del Diritto Oggetto di Stima</b>	Proprietario per diritti 1000/1000 il Sig. e deceduto a Pedace (CS) il 19 ottobre 2008
<b>Occupazione</b>	L'immobile allo stato attuale risulta occupato dalla Sig.ra , moglie dell'esecutato, deceduto
<b>Determinazione Prezzo Base</b>	Valore base di stima € 134.810,00
	Sottrazione del 15% (quesito 18 (b)) € 20.221,50
	<b>Prezzo Base</b> € <b>114.588,50</b>

<b>LOTTO 4</b>	
<b>Descrizione e Composizione</b>	Unità immobiliare ancora in corso di definizione posta al piano terzo di un fabbricato per civile abitazione; costituita da una soffitta, non abitabile, avente una superficie lorda di 197,00 mq, allo stato rustico, priva di qualsiasi opera di finitura, dotata di aperture verso l'esterno
<b>Ubicazione</b>	Comune di Pedace (CS), Via Soprana n. 94
<b>Dati Catastali</b>	N.C.E.U. del Comune di Pedace (CS): Comune di Pedace (CS), foglio n. 2, particella 699 sub 4, categoria in corso di definizione, Via Soprana, piano 3, proprietario per diritti 1000/1000 il Sig.
<b>Natura e Titolarità Giuridica del Diritto Oggetto di Stima</b>	Proprietario per diritti 1000/1000 il Sig. e deceduto a Pedace (CS) il 19 ottobre 2008
<b>Occupazione</b>	L'immobile allo stato attuale risulta libero
<b>Determinazione Prezzo Base</b>	Valore base di stima € 32.012,50
	Sottrazione del 15% (quesito 18 (b)) € 4.801,88
	<b>Prezzo Base</b> € <b>27.210,62</b>

<b>LOTTO 5</b>	
<b>Descrizione e Composizione</b>	Unità immobiliare sita al piano seminterrato di un fabbricato per civile abitazione. L'immobile si presenta con pavimento in graniglia, pareti prive di intonaco; è presente l'impianto elettrico. Tale bene, avente un'altezza utile di circa 4,00 m ed una superficie utile di circa 38,00 mq è utilizzato come box-garage, presenta un accesso diretto dalla strada comunale adiacente.
<b>Ubicazione</b>	Comune di Pedace (CS), Via Soprana n. 92
<b>Dati Catastali</b>	N.C.E.U. del Comune di Pedace (CS): Comune di Pedace (CS), foglio n. 2, particella 699 sub 5, categoria C/6, classe 2, consistenza 38 mq, rendita € 90,28, Via Soprana, piano Seminterrato, proprietario per diritti 1000/1000 il Sig.
<b>Natura e Titolarità Giuridica del Diritto Oggetto di Stima</b>	Proprietario per diritti 1000/1000 il Sig. e deceduto a Pedace (CS) il 19 ottobre 2008
<b>Occupazione</b>	L'immobile allo stato attuale risulta utilizzato come garage dal Sig. , figlio dell'esecutato
<b>Determinazione Prezzo Base</b>	Valore base di stima € 22.446,00
	Sottrazione del 15% (quesito 18 (b)) € 3.366,90
	<b>Prezzo Base</b> € <b>19.079,10</b>

La sottoscritta, a tal punto, ritiene di aver adempiuto bene e fedelmente all'incarico affidatole, secondo i principi della buona fede al solo scopo di far conoscere al

Giudice la verità e restando a disposizione della S.V.I. per qualsiasi ulteriore chiarimento in merito, porge con stima deferenti saluti.

Alla presente relazione si allegano:

- **BLOCCO A: richieste atti + verbale di sopralluogo**

1. Raccomandata A/R del 16 marzo 2011 al Comune di Pedace (CS) per richiesta documentazione
2. Comunicazione alle parti interessate dell'inizio delle operazioni di sopralluogo tramite raccomandata A/R del 8 aprile 2011
3. Verbali di sopralluogo del 14 aprile, 19 aprile e 9 maggio 2011 e 20 marzo 2012
4. Comunicazione alle parti interessate del rinvio delle operazioni di sopralluogo tramite raccomandata A/R e fax del 14 aprile 2011
5. Comunicazione alle parti interessate del prosieguo delle operazioni di sopralluogo tramite raccomandata A/R e fax del 20 aprile 2011
6. Istanza depositata in cancelleria il 31 maggio 2011
7. Istanza per ispezione cartacea presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Cosenza del 20 settembre 2011
8. Istanza del 20 settembre 2011 all'Agenzia delle Entrate per richiesta atto di successione
9. Istanza depositata in cancelleria il 01 dicembre 2011
10. Istanza depositata in cancelleria il 02 febbraio 2012
11. Ordinanza del G.E. del 07 febbraio 2012
12. Comunicazione alle parti interessate del prosieguo delle operazioni di sopralluogo tramite raccomandata A/R e fax del 21 febbraio 2012

13. Istanza del 21 febbraio 2012 depositata presso l'ufficio Anagrafe del Comune di Pedace (CS) per richiesta certificato di morte dell'esecutato e certificato storico di famiglia

14. Certificato di morte dell'esecutato

15. Certificato storico di famiglia

16. Lettera di accompagnamento della relazione (priva degli allegati) inviata al creditore ed agli eredi dell'esecutato con raccomandata A/R dell'11 maggio 2012

- **BLOCCO B: documentazione Ufficio Provinciale del Territorio di Cosenza**

1. Visure storiche degli immobili di interesse

2. Estratto di mappa

3. Planimetrie catastali ed elaborato planimetrico

- **BLOCCO C: documentazione Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Cosenza**

1. Elenco sintetico di tutte le formalità a favore e contro dell'ispezione per dati anagrafici relativa al Sig. \_\_\_\_\_, esecutato

2. Elenco sintetico di tutte le formalità dell'ispezione per immobile

- **BLOCCO D: Documentazione Ufficio Tecnico Comunale**

1. Stralcio dello strumento urbanistico vigente e norme tecniche di attuazione

2. Concessioni edilizia in sanatoria

- **BLOCCO E: Documentazione notarile**

1. Atto di compravendita a rogito Notaio Alfonso De Santis del 25 aprile 1967, rep. n. 29850, trascritto a Cosenza in data 08 maggio 1967 ai nn. 98053/7861

2. Dichiarazione di Successione del Sig. \_\_\_\_\_, estremi Numero 3, Volume 17

- **BLOCCO F: Rilievi planimetrici**

1. Pianta lotto 1
2. Pianta lotto 2
3. Pianta lotto 3
4. Pianta lotto 5

- **BLOCCO G: Documentazione fotografica costituita da 33 fotografie**

Rogliano (CS), 08 maggio 2012

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

---

*Dott. Ing. Tiziana Tucci*