

STUDIO DI INGEGNERIA  
DOTT.ING. SANDRO NUDO  
VIALE MARINELLA 64 - 87030 FALCONARA ALBANESE (CS)

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 298/2014 R.G.E.

promosso da:



nei confronti di:



Esperto incaricato:  
Dott. Ing. Sandro NUDO  
Viale Marinella, 64  
87030 Falconara Albanese (CS)  
tel.338/7794008 - fax 098417801418





Il tutto in capo ai sigg.:

[redacted] in ragione della quota 1/2  
 [redacted] in ragione della quota 1/2

fg.	Particella	Sub.	Qualità Classe	Superficie ha are ca	Reddito	
					Dominicale	Agrario
106	40		Sem arb	1 83 30	Euro 52,07	Euro 23,67
106	79		Sem arb	59 60	Euro 16,93	Euro 7,70
106	506		Sem arb	03 00	Euro 0,85	Euro 0,39

Il tutto in capo ai sigg.:

[redacted] in ragione della quota "da verificare"  
 [redacted] in ragione della quota "da verificare"  
 [redacted] in ragione della quota 3/8 bene personale  
 [redacted] in ragione della quota 3/8 regime sep. ben.

fg.	Particella	Sub.	Qualità Classe	Superficie ha are ca	Reddito	
					Dominicale	Agrario
106	85		Sem arb	28 90	Euro 8,21	Euro 3,73

Il tutto in capo ai sigg.:

[redacted] in ragione della quota 1/2  
 [redacted] in ragione della quota 1/4  
 [redacted] in ragione della quota 1/4

fg.	Particella	Sub.	Qualità Classe	Superficie ha are ca	Reddito	
					Dominicale	Agrario
106	87		Seminativo 2	31 00	Euro 8,81	Euro 4,00

Il tutto in capo ai sigg.:

[redacted] in ragione della quota 1/1

#### 4. ITER OPERAZIONI PERITALI



Dopo aver preliminarmente esaminato gli atti e compiute le debite ricerche, il sottoscritto procedeva ai seguenti adempimenti:

- Presa visione degli atti depositati, relativi al proc.es. n.298/2014 R.G.E. del Tribunale Civile di Cosenza;
- In data 07/12/2017 si comunicava a mezzo corriere gls codice spedizione CS570732565 all'esecutato e comproprietari, il giorno del sopralluogo all'interno delle unità pignorate, per verificare la corrispondenza dei luoghi, della documentazione e le caratteristiche degli immobili.
- In data 18/12/2017 alle ore 10,30, presso i luoghi di causa si effettuava il sopralluogo degli immobili. Provvedendo ad eseguire gli opportuni rilievi e misurazioni, e annotando il tutto su separati fogli corredati da un accurato servizio fotografico (*allegato B*) al fine di meglio descrivere gli immobili. Tutti gli immobili sono individuati catastalmente nel comune di Acri (CS). Era presente la parte esecutata il sig. [REDACTED] che ha messo a disposizione gli immobili, per gli opportuni rilievi. Non si è potuto accedere ai magazzini del foglio 104 part.107 sub.11 e sub.12 in quanto di esclusivo utilizzo del [REDACTED]
- In data 10/01/2018 è stata presentata richiesta, mediante posta certificata, presso il comune di Acri (CS), degli eventuali titoli abilitativi edilizi presenti presso l'ente.
- In data 12/01/2018 viene rilasciato Certificato di Destinazione Urbanistica prot.461 del 12/01/2018 dal Responsabile del Settore Urbanistica del comune di Acri (CS) Ing. [REDACTED]
- In data 24/01/2018 viene rilasciata comunicazione in merito alla richiesta di documentazione e di titoli abilitativi, richiesta prot.461 del 10/01/2018, comunicazione del Responsabile del Settore Urbanistica del comune di Acri (CS) Ing. [REDACTED] con prot.1461 del 24/01/2018.

## 5. RISPOSTA AI QUESITI

- 1) *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod.proc.civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato, effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza a favore dell'esecutato [in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto] e la corrispondenza*





*tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondendo ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa;*

Per verificare la completezza della documentazione di cui art.567 comma 2 c.p.c., attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, si sono effettuati diversi accessi mediante il servizio telematico dell'Agencia del Territorio della Provincia di Cosenza. Acquisiti le relative documentazioni si è accertato che la documentazione risulta essere idonea e completa.

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

Dalle indagini svolte si riscontrano le seguenti formalità (*allegato E*):

▪ **Immobili foglio si mappa 104 part.107 sub. 8-9-11-12**

- TRASCRIZIONE del 30/06/2001 - Registro Particolare 10763 Registro Generale 13813 Pubblico ufficiale CAPPELLI SERGIO Repertorio 24226 del 02/06/2001 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico
- TRASCRIZIONE del 17/07/2001 - Registro Particolare 12115 Registro Generale 15476 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 61/138 del 28/04/2000 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Nota disponibile in formato elettronico
- TRASCRIZIONE del 26/02/2003 - Registro Particolare 4219 Registro Generale 5403 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 35/36 del 02/05/2000 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Nota disponibile in formato elettronico
- ISCRIZIONE del 18/10/2005 - Registro Particolare 15245 Registro Generale 40748 Pubblico ufficiale E.T.R. S.P.A. Repertorio 26219/34 del 12/10/2005 IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602 Nota disponibile in formato elettronico
- ISCRIZIONE del 08/11/2005 - Registro Particolare 16428 Registro Generale 44066 Pubblico ufficiale E.T.R. S.P.A. Repertorio 29846/34 del 02/11/2005 IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602 Nota disponibile in formato elettronico
- ISCRIZIONE del 09/07/2014 - Registro Particolare 1195 Registro Generale 16291 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI REGGIO EMILIA Repertorio 1398 del 12/04/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico
- TRASCRIZIONE del 11/11/2014 - Registro Particolare 20866 Registro Generale 25865 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI REGGIO EMILIA Repertorio 2345/2014 del 11/09/2014 ATTO



ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

- ISCRIZIONE del 15/05/2015 - Registro Particolare 1101 Registro Generale 10609 Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI TORINO Repertorio 4225/2014 del 07/10/2014 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA Nota disponibile in formato elettronico
- ISCRIZIONE del 15/05/2015 - Registro Particolare 1102 Registro Generale 10609 Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI TORINO Repertorio 4225/2014 del 07/10/2014 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA Nota disponibile in formato elettronico
- ISCRIZIONE del 15/05/2015 - Registro Particolare 1103 Registro Generale 10609 Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI TORINO Repertorio 4225/2014 del 07/10/2014 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA Nota disponibile in formato elettronico

Risultano agli atti ulteriori iscrizioni di Ipoteca Giudiziale sugli immobili di cui sopra, con note riportate nell'allegato E.

▪ **Terreni foglio si mappa 106 part.40**

- TRASCRIZIONE del 26/03/1993 - Registro Particolare 6273 Registro Generale 7174 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1033 del 24/02/1993 ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato immagine Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 2167 del 06/08/2003 (RESTRIZIONE DEI BENI)
- TRASCRIZIONE del 30/06/2001 - Registro Particolare 10763 Registro Generale 13813 Pubblico ufficiale CAPPELLI SERGIO Repertorio 24226 del 02/06/2001 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico
- TRASCRIZIONE del 17/07/2001 - Registro Particolare 12115 Registro Generale 15476 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 61/138 del 28/04/2000 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Nota disponibile in formato elettronico
- TRASCRIZIONE del 26/07/2002 - Registro Particolare 12886 Registro Generale 16630 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA Repertorio 5909/2002 del 19/06/2002 DOMANDA GIUDIZIALE - RI TRASCRIZIONE del 26/02/2003 - Registro Particolare 4219 Registro Generale 5403 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 35/36 del 02/05/2000 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Nota disponibile in formato elettronico
- ANNOTAZIONE del 06/08/2003 - Registro Particolare 2167 Registro Generale 20134 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 54 del 05/04/2002 ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DEI BENI Nota disponibile in formato elettronico Formalità di riferimento: Trascrizione n. 6273 del 1993
- ISCRIZIONE del 18/10/2005 - Registro Particolare 15245 Registro Generale 40748 Pubblico ufficiale E.T.R. S.P.A. Repertorio 26219/34 del 12/10/2005 IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602 Nota disponibile in formato elettronico



- ISCRIZIONE del 09/07/2014 - Registro Particolare 1195 Registro Generale 16291 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI REGGIO EMILIA Repertorio 1398 del 12/04/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico
- TRASCRIZIONE del 11/11/2014 - Registro Particolare 20866 Registro Generale 25865 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI REGGIO EMILIA Repertorio 2345/2014 del 11/09/2014 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico
- ISCRIZIONE del 15/05/2015 - Registro Particolare 1101 Registro Generale 10609 Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI TORINO Repertorio 4225/2014 del 07/10/2014 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA Nota disponibile in formato elettronico
- ISCRIZIONE del 15/05/2015 - Registro Particolare 1102 Registro Generale 10609 Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI TORINO Repertorio 4225/2014 del 07/10/2014 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA Nota disponibile in formato elettronico
- ISCRIZIONE del 15/05/2015 - Registro Particolare 1103 Registro Generale 10609 Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI TORINO Repertorio 4225/2014 del 07/10/2014 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA Nota disponibile in formato elettronico

Risultano agli atti ulteriori iscrizioni di Ipoteca Giudiziale sugli immobili di cui sopra, con note riportate nell'allegato E.

▪ **Terreni foglio si mappa 106 part.85**

- TRASCRIZIONE del 15/04/1994 - Registro Particolare 7925 Registro Generale 9275 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 51/131 del 14/05/1993 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Nota disponibile in formato immagine
- TRASCRIZIONE del 30/05/2003 - Registro Particolare 10538 Registro Generale 14184 Pubblico ufficiale CAPPELLI SERGIO Repertorio 27570 del 07/05/2003 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico
- ISCRIZIONE del 18/10/2005 - Registro Particolare 15245 Registro Generale 40748 Pubblico ufficiale E.T.R. S.P.A. Repertorio 26219/34 del 12/10/2005 IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602 Nota disponibile in formato elettronico
- ISCRIZIONE del 09/07/2014 - Registro Particolare 1195 Registro Generale 16291 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI REGGIO EMILIA Repertorio 1398 del 12/04/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico
- TRASCRIZIONE del 11/11/2014 - Registro Particolare 20866 Registro Generale 25865 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI REGGIO EMILIA Repertorio 2345/2014 del 11/09/2014 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- ISCRIZIONE del 15/05/2015 - Registro Particolare 1101 Registro Generale 10609 Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI TORINO Repertorio 4225/2014 del 07/10/2014 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA Nota disponibile in formato elettronico



- ISCRIZIONE del 15/05/2015 - Registro Particolare 1102 Registro Generale 10609 Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI TORINO Repertorio 4225/2014 del 07/10/2014 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA Nota disponibile in formato elettronico
- ISCRIZIONE del 15/05/2015 - Registro Particolare 1103 Registro Generale 10609 Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI TORINO Repertorio 4225/2014 del 07/10/2014 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA Nota disponibile in formato elettronico

Risultano agli atti ulteriori iscrizioni di Ipoteca Giudiziale sugli immobili di cui sopra, con note riportate nell'allegato E.

▪ **Terreni foglio si mappa 106 part.87**

- TRASCRIZIONE del 12/01/2000 - Registro Particolare 488 Registro Generale 616 Pubblico ufficiale PERROTTA ADRIANA Repertorio 4114 del 21/12/1999 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico
- TRASCRIZIONE del 15/02/2011 - Registro Particolare 3458 Registro Generale 4725 Pubblico ufficiale GISONNA LEUCIO Repertorio 315172/53661 del 11/02/2011 ATTO TRA VIVI - PERMUTA Nota disponibile in formato elettronico
- TRASCRIZIONE del 15/02/2011 - Registro Particolare 3459 Registro Generale 4726 Pubblico ufficiale GISONNA LEUCIO Repertorio 315172/53661 del 11/02/2011 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico
- ISCRIZIONE del 09/07/2014 - Registro Particolare 1195 Registro Generale 16291 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI REGGIO EMILIA Repertorio 1398 del 12/04/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico
- TRASCRIZIONE del 11/11/2014 - Registro Particolare 20866 Registro Generale 25865 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI REGGIO EMILIA Repertorio 2345/2014 del 11/09/2014 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

▪ **Terreni foglio si mappa 106 part.79**

- TRASCRIZIONE del 26/03/1993 - Registro Particolare 6273 Registro Generale 7174 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1033 del 24/02/1993 ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato immagine  
Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 2167 del 06/08/2003 (RESTRIZIONE DEI BENI)
- TRASCRIZIONE del 30/06/2001 - Registro Particolare 10763 Registro Generale 13813 Pubblico ufficiale CAPPELLI SERGIO Repertorio 24226 del 02/06/2001 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico
- TRASCRIZIONE del 17/07/2001 - Registro Particolare 12115 Registro Generale 15476 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 61/138 del 28/04/2000 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Nota disponibile in formato elettronico



- TRASCRIZIONE del 26/07/2002 - Registro Particolare 12886 Registro Generale 16630 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA Repertorio 5909/2002 del 19/06/2002 DOMANDA GIUDIZIALE - RISCATTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico
- TRASCRIZIONE del 26/02/2003 - Registro Particolare 4219 Registro Generale 5403 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 35/36 del 02/05/2000 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Nota disponibile in formato elettronico
- ANNOTAZIONE del 06/08/2003 - Registro Particolare 2167 Registro Generale 20134 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 54 del 05/04/2002 ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DEI BENI Nota disponibile in formato elettronico Formalità di riferimento: Trascrizione n. 6273 del 1993
- ISCRIZIONE del 18/10/2005 - Registro Particolare 15245 Registro Generale 40748 Pubblico ufficiale E.T.R. S.P.A. Repertorio 26219/34 del 12/10/2005 IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602 Nota disponibile in formato elettronico
- ISCRIZIONE del 09/07/2014 - Registro Particolare 1195 Registro Generale 16291 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI REGGIO EMILIA Repertorio 1398 del 12/04/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico
- TRASCRIZIONE del 11/11/2014 - Registro Particolare 20866 Registro Generale 25865 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI REGGIO EMILIA Repertorio 2345/2014 del 11/09/2014 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico
- ISCRIZIONE del 15/05/2015 - Registro Particolare 1101 Registro Generale 10609 Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI TORINO Repertorio 4225/2014 del 07/10/2014 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA Nota disponibile in formato elettronico
- ISCRIZIONE del 15/05/2015 - Registro Particolare 1102 Registro Generale 10609 Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI TORINO Repertorio 4225/2014 del 07/10/2014 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA Nota disponibile in formato elettronico
- ISCRIZIONE del 15/05/2015 - Registro Particolare 1103 Registro Generale 10609 Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI TORINO Repertorio 4225/2014 del 07/10/2014 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA Nota disponibile in formato elettronico

Risultano agli atti ulteriori iscrizioni di Ipoteca Giudiziale sugli immobili di cui sopra, con note riportate nell'allegato E.

▪ **Terreni foglio si mappa 106 part.506**

- TRASCRIZIONE del 30/06/2001 - Registro Particolare 10763 Registro Generale 13813 Pubblico ufficiale CAPPELLI SERGIO Repertorio 24226 del 02/06/2001 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico
- TRASCRIZIONE del 17/07/2001 - Registro Particolare 12115 Registro Generale 15476 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 61/138 del 28/04/2000 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Nota disponibile in formato elettronico







4) *Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;*

▪ **Immobili foglio si mappa 104 part.107 sub. 8-9-11-12**

#### SUB.8

Appartamento facente parte di un immobile di maggiore consistenza. Sito in Acri (CS), sulla Via della Sila snc, ubicato al piano primo e raggiungibile attraverso una scala interna comune da via della Sila. Confina a nord su corte comune, a sud con corte comune, ad est su via della Sila e ad ovest con altro fabbricato.

La superficie commerciale è di mq 254,00 con mq 23,60 di balcone, per una superficie totale dell'immobile di mq 277,60 compreso balconi ed escluso il vano scala di mq 14,00. L'altezza dei locali è di 2,85 ml a parte il locale dispensa che è di 2,17 ml.

E' censito in catasto fabbricati al Foglio di mappa 104 part. 107 sub 8 cat A/2 di 8 vani.

La struttura portante dell'intero fabbricato è in muratura di mattoni pieni in uno stato conservativo buono.

Il sub.8 attualmente, risulta essere ultimato per una sola metà, mentre l'altra, isolata e con ingresso indipendente è allo stato rustico, sono presenti però gli infissi esterni. La parte di immobile ultimata è composta da un ingresso disimpegno, una cucina, due stanze da letto, due bagni e una ampia dispensa.

Il pavimento è in cotto, con diversa tipologia a seconda dell'ambiente, le pareti sono intonacate e tinteggiate anche con colori forti, gli infissi interni sono in legno tamburato e quelli esterni in alluminio con vetro camera. I bagni, sia quello padronale che quello di servizio, hanno rivestimento e pavimento in mattonelle di ceramica di colore chiaro. Il portoncino di ingresso è in legno.

Sono presenti sia gli impianti tecnologici, quello idrico e elettrico, delle quali non è presente alcuna certificazione di conformità ed è presente anche l'impianto di riscaldamento autonomo, con caldaia a gas metano.







I dati descrittivi indicati nell'Atto di Pignoramento identificano univocamente tutti i beni, ricadenti nel comune di Acri.

6) *Rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento;*

▪ **Immobili foglio si mappa 104 part.107 sub. 8-9-11-12**

Successivamente al sopralluogo dell'immobile, si è riscontrata la difformità tra la planimetria catastale del sub.8 (appartamento), già deposita e lo stato attuale. Infatti l'immobile risulta essere diviso in due appartamenti, uno dei quali ultimato e l'altro allo stato rustico. Al fine dell'aggiornamento castale si rende necessario la redazione della pratica DOCFA da presentare presso l'Agenzia del Territorio Provinciale di Cosenza, con un costo approssimativo di euro 500,00.

▪ **Terreni foglio si mappa 106 part.IIe 40-79-506-85-87**

Non ci sono difformità. Vanno però allineate le quote di possesso, così per come riportato nell'atto di compravendita notaio Sergio Cappelli rep. 24226 raccolta n.6538 del 02/06/2001 (*allegato G*) delle particelle 40-79-506 foglio di mappa 106. Risulta infatti dalla visura attuale ancora la presenza dei sig.ri [REDAZIONE] Redazione di voltura e presentazione presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, con un costo approssimativo di euro 350,00.

7) *Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

▪ **Immobili foglio si mappa 104 part.107 sub. 8-9-11-12**

Gli immobili fanno parte di un fabbricato di maggiore consistenza, con destinazione urbanistica a civile abitazione, magazzini e locali deposito.

▪ **Terreni foglio si mappa 106 part.IIe 40-79-506-85-87**

I terreni, per come riportato dal certificato di destinazione urbanistica, hanno la seguente destinazione urbanistica (*allegato C*):

- Particelle 85-87-79 ricadono in ZONA AGRICOLA;
- Particella 40 ricade in per circa 2000 mq in ZONA AGRICOLA, il resto in VERDE DI RISPETTO AMBIENTALE;
- Particella 506 ricade in VERDE DI RISPETTO AMBIENTALE.



- 8) *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, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli art. 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985 n.47. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 dell'articolo 46, comma quinto del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.3870, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

Per l'immobile sub.8 (appartamento e magazzini deposito), dalla ricerca effettuata presso il comune di Acri, con richiesta di documentazione prot.461 del 10/01/2018 e successiva risposta scritta del Responsabile del Settore Urbanistica Ing. [REDACTED] prot.1491 del 24/01/2018 (*allegato C*), non risultano agli atti comunali documenti, titoli abilitativi ecc. relativi all'immobile. Risulta però, per come riportato nell'atto di compravendita notaio Sergio Cappelli rep. 24226 raccolta n.6538 del 02/06/2001, la dichiarazione della parte venditrice, "ai sensi della L.28 febbraio 1985 e s.m.i., che la costruzione di quanto in oggetto del presente atto è iniziata in data anteriore al 1 settembre 1967 e che successivamente a tale data non sono state apportate modifiche richiedenti licenze, concessioni, autorizzazioni".

Risulta dal sopralluogo, allo stato attuale, la difformità di distribuzione del sub.8. Tale immobile ha infatti una diversa distribuzione interna, rispetto alla planimetria catastale. Risultano n.2 unità immobiliari, separate con accessi indipendenti, di cui una ultimata ed abitata, mentre l'altra è allo stato rustico. Al fine di sanare tali lavori presso il comune di Acri (CS) e conseguentemente di definire la pratica DOCFA presso l'Agenzia del Territorio Provinciale di Cosenza, necessita la redazione e presentazione della S.C.I.A. in sanatoria. Questa comporta una sanzione pecuniaria non inferiore ad euro 516,00, per come recita il Testo Unico in materia di Edilizia D.P.R. 380/2001 Art.37, oltre alle spese tecniche per la redazione di circa euro 1000,00.



- 9) *Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione de Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

- **Immobili foglio si mappa 104 part.107 sub. 8-9-11-12**

Gli immobili sono di proprietà, entrambi per la rispettiva quota di 1/2, dei signori [REDACTED]

- **Terreni foglio si mappa 106 part.ile 40-79-506-85-87**

Vale lo stesso discorso di cui sopra per i terreni, diversi proprietari, in particolare per le particelle 85-40-79-506, di fatto non divisibili. Mentre la particella 87 è di esclusiva proprietà del [REDACTED]

- 10) *Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod.proc.civ. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;*

Gli immobili sono pignorati per la loro interezza.

- 11) *Accerti se l'immobile è libero o occupato, acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziato e se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva, l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, a data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In difetto di titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene;*

- **Immobili foglio si mappa 104 part.107 sub. 8-9-11-12**



Allo stato attuale il sub.8 (appartamento ultimato) risulta essere occupato dal sig. [REDACTED] così per come rilevato e dichiarato dal sig. [REDACTED] e riportato sul verbale di sopralluogo del 18/12/2017 (*allegato A*).

I restanti immobili sono liberi ed utilizzati dai legittimi titolari della proprietà.

- **Terreni foglio si mappa 106 part.lla 40-79-506-85-87**

I terreni, ad esclusione della particella 87 di esclusiva proprietà del sig. [REDACTED] (esecutato), sono liberi ed utilizzati, anch'essi, dai legittimi titolari della proprietà.

- 12) *Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*

Vedasi quesito precedente.

- 13) *Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o 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;*

Dagli atti consultati, non risultano presenti vincoli di alcuna natura sui beni pignorati. Per gli immobili, che fanno parte di un fabbricato di maggiore consistenza, non ci sono vincoli condominiali non essendo quest'ultimo mai stato istituito.

- 13 bis) *Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

Al fine della gestione degli immobili e dei terreni, le sole spese da sostenere sono quelle dovute ai relativi tributi. In particolare per gli immobili non sono presenti spese condominiali.

- 14) *Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e 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 del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri, ma anteriore alla data della trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data della trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfettario del 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni;*

Il criterio adottato per la stima degli immobili, al fine di determinare il più probabile valore di mercato è "il metodo sintetico comparativo". La stima sintetica si determina moltiplicando l'entità del parametro del fabbricato/immobile da valutare per il prezzo riferito all'unità parametrica scelta. La ricerca del prezzo unitario è opportuno che venga eseguita in base ad un'indagine statistica, da condurre nella zona in cui sono ubicati gli immobili oggetto di stima. Al valore determinato, si potranno apportare eventuali aggiunte e detrazioni per considerare le particolari condizioni del bene.

Tale stima può essere a sua volta effettuata:

In base a parametri tecnici quali costo/vuoto per pieno, costo/mq di superficie utile coperta;

In base ai parametri economici quali reddito e fitto relativo ad altri immobili simili già oggetti di compravendita.

Possiamo inoltre considerare altre due fasi:

- una prima fase in cui il perito effettua la ricerca di tutti i dati necessario per la stima tra cui superficie, cubatura o vani, stato conservativo, posizione, esposizione;
- una seconda fase in cui si effettua una valutazione personale in merito a parametri economici quali scelta dei beni di confronto con quello da stimare per estrarre il valore unitario, nonché eventuali aggiunte o detrazioni del valore di stima.

Sulla base delle metodologie espresse è possibile dare una valutazione agli immobili oggetto della nostra stima, in riferimento alle loro caratteristiche e condizione di stato, evidenti nella documentazione fotografica, utilizzando appunto il procedimento di stima sintetico comparativo.

▪ **Immobili foglio si mappa 104 part.107 sub. 8-9-11-12**

L'importo unitario/mq è stato ottenuto attraverso indagini svolte sul posto, attraverso indagini presso le agenzie immobiliari ed anche attraverso la consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari (fonte OMI, osservatore del mercato immobiliare, dati relativi al I



semestre 2017). Per la determinazione della superficie commerciale è stata considerata la superficie lorda dell'appartamento compreso i balconi, comprensiva dei muri perimetrali e per metà dei muri comuni con altro appartamento. Tale valore è fissato in €/mq 820,00 per la parte di immobile ultimato, che chiameremo A e di €/mq 410,00 per la restante parte allo stato rustico che chiameremo B. Per i magazzini deposito il valore è fissato in €/mq 280,00 in quanto ancora allo stato rustico.

**Valutazione dell'immobile A:**

superficie commerciale mq 130,00  
 superficie balcone mq 13,20 + 5,3 + 5,3 = mq 23,80  
 totale superficie commerciale mq 153,80

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE A:

$$V_m = \text{mq } 153,80 \times \text{€/mq } 820,00 = \text{€ } 126.116,00$$

a tale valore non è stato applicato alcun coefficiente correttivo, visto che lo stato dell'immobile, sia interno che esterno è buono.

**Valutazione dell'immobile B:**

superficie commerciale mq 124,00  
 superficie balcone mq 0,00  
 totale superficie commerciale mq 124,00

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE B:

$$V_m = \text{mq } 124,00 \times \text{€/mq } 410,00 = \text{€ } 50.840,00$$

a tale valore non è stato applicato alcun coefficiente correttivo in quanto il prezzo è relativo allo stato rustico in cui si trova.

**Pertanto si ha il VALORE DI MERCATO ( $V_m$ ) di A+B = € 176.956,00**

Decurtato del 15% per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti si determina il prezzo base:

**VALORE Sub 8: € 150.412,60**

Tale importo stimato rappresenta l'attuale valore di mercato, decurtato del 15%, dell'immobile sito in Acri (CS) in Via della Sila snc, riportato in Catasto al foglio di mappa n.104 particella 107 subalterno 8.







Tale importo stimato rappresenta l'attuale valore di mercato dell'immobile sito in Acri (CS) in Via della Sila snc, riportato in Catasto al foglio di mappa n.104 particella 107 subalterno 12.

▪ **Terreni foglio si mappa 106 part.107 sub. 40-85-87-79-506**

L'importo unitario/mq è stato ottenuto attraverso la tabella dei V.A.M. (Valori Agricoli Medi), deliberati dalla Commissione Provinciale Espropri di Reggio Calabria e Cosenza per l'anno 2014. Gli stessi valori, essendo riferiti al 2014 sono stati aggiornati con la rivalutazione monetaria ISTAT al 21/12/2017. Tali valori sono consoni a quella che è la destinazione urbanistica dei terreni.

Per cui:

- terreno seminativo arb. €/mq 0,851994
- terreno seminativo II €/mq 0,491459

**Valutazione terreno part. 40:**

- superficie mq 18.330,00

VALORE DI MERCATO:

$$Vm = mq 18.330,00 \times \text{€/mq } 0,851994 = \text{€ } 15.617,05$$

Pertanto si ha il VALORE DI MERCATO (Vm) = € 15.617,05

**Valutazione terreno part. 79:**

- superficie mq 5.960,00

VALORE DI MERCATO:

$$Vm = mq 5.960,00 \times \text{€/mq } 0,851994 = \text{€ } 5.077,88$$

Pertanto si ha il VALORE DI MERCATO (Vm) = € 5.077,88

**Valutazione terreno part. 506:**

- superficie mq 300,00

VALORE DI MERCATO:

$$Vm = mq 300,00 \times \text{€/mq } 0,851994 = \text{€ } 255,60$$

Pertanto si ha il VALORE DI MERCATO (Vm) = € 255,60

**Valutazione terreno part. 85:**

- superficie mq 2.890,00

VALORE DI MERCATO:

$$Vm = mq 2.890,00 \times \text{€/mq } 0,851994 = \text{€ } 2.462,26$$

Pertanto si ha il VALORE DI MERCATO (Vm) = € 2.426,26





**Valutazione terreno part. 87:**

- superficie mq 3.100,00

VALORE DI MERCATO:

$$V_m = \text{mq } 3.100,00 \times \text{€}/\text{mq } 0,491459 = \text{€ } 1.523,52$$

Pertanto si ha il VALORE DI MERCATO ( $V_m$ ) = € 1.523,52

15) Riporti in apposito foglio "riassuntivo" a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita: - la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base; - per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto de pignoramento; - se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza della quota ed il suo prezzo base.

Nelle conclusioni, inoltre evidenzi in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14.

<b>BENE</b>	<b>Immobile appartamento sub.8</b>
Descrizione locale	Civile abitazione
Descrizione Catastale Agenzia del Territorio	Immobile riportato in Catasto Fabbricati al foglio 104, particella 107 sub.8, sito nel comune di Acri (CS)
Natura e titolarità giuridica	Proprietà per 1/2
Limitazioni e/o vincoli	nessuno
<b>PREZZO BASE</b>	<b>€ 150.412,60</b>

<b>BENE</b>	<b>Magazzino sub.9</b>
Descrizione locale	Magazzino deposito
Descrizione Catastale Agenzia del Territorio	Immobile riportato in Catasto Fabbricati al foglio 104, particella 107 sub.9, sito nel comune di Acri (CS)
Natura e titolarità giuridica	Proprietà per 1/2
Limitazioni e/o vincoli	nessuno
<b>PREZZO BASE</b>	<b>€ 19.218,60</b>

<b>BENE</b>	<b>Magazzino sub.11</b>
Descrizione locale	Magazzino deposito
Descrizione Catastale Agenzia del Territorio	Immobile riportato in Catasto Fabbricati al foglio 104, particella 107 sub.11, sito nel comune di Acri (CS)
Natura e titolarità giuridica	Proprietà per 1/2
Limitazioni e/o vincoli	nessuno

*Ing. Sandro Nudo – via Kennedy 126 – Rende (CS) -cell. 3387794008 – p.iva 02817450782 –*



<b>PREZZO BASE</b>	<b>€ 11.662,00</b>
--------------------	--------------------

<b>BENE</b>	<b>Magazzino sub.12</b>
Descrizione locale	Magazzino deposito
Descrizione Catastale Agenzia del Territorio	Immobile riportato in Catasto Fabbricati al foglio 104, particella 107 sub.12, sito nel comune di Acri (CS)
Natura e titolarità giuridica	Proprietà per 1/2
Limitazioni e/o vincoli	nessuno
<b>PREZZO BASE</b>	<b>€ 6.420,00</b>

<b>BENE</b>	<b>Terreno sub.40</b>
Descrizione locale	Terreno
Descrizione Catastale Agenzia del Territorio	Immobile riportato in Catasto Fabbricati al foglio 106, particella 40, sito nel comune di Acri (CS)
Natura e titolarità giuridica	Proprietà per 3/8
Limitazioni e/o vincoli	nessuno
<b>PREZZO BASE</b>	<b>€ 15.617,05</b>

<b>BENE</b>	<b>Terreno sub.79</b>
Descrizione locale	Terreno
Descrizione Catastale Agenzia del Territorio	Immobile riportato in Catasto Fabbricati al foglio 106, particella 79, sito nel comune di Acri (CS)
Natura e titolarità giuridica	Proprietà per 3/8
Limitazioni e/o vincoli	nessuno
<b>PREZZO BASE</b>	<b>€ 5.077,88</b>

<b>BENE</b>	<b>Terreno sub.506</b>
Descrizione locale	Terreno
Descrizione Catastale Agenzia del Territorio	Immobile riportato in Catasto Fabbricati al foglio 106, particella 506, sito nel comune di Acri (CS)
Natura e titolarità giuridica	Proprietà per 3/8
Limitazioni e/o vincoli	nessuno
<b>PREZZO BASE</b>	<b>€ 255,00</b>

<b>BENE</b>	<b>Terreno sub.85</b>
Descrizione locale	Terreno
Descrizione Catastale Agenzia del Territorio	Immobile riportato in Catasto Fabbricati al foglio 106, particella 85, sito nel comune di Acri (CS)
Natura e titolarità giuridica	Proprietà per 1/4



Limitazioni e/o vincoli	nessuno
<b>PREZZO BASE</b>	<b>€ 2.426,26</b>

<b>BENE</b>	<b>Terreno sub.87</b>
Descrizione locale	Terreno
Descrizione Catastale Agenzia del Territorio	Immobile riportato in Catasto Fabbricati al foglio 106, particella 87, sito nel comune di Acri (CS)
Natura e titolarità giuridica	Proprietà per 1/1
Limitazioni e/o vincoli	nessuno
<b>PREZZO BASE</b>	<b>€ 1.523,52</b>

Non ci sono da evidenziare particolari problematiche relativamente ai quesiti 1 e 14.

*Ritenendo di aver assolto l'incarico ricevuto, nel ringraziare la S.V. per la fiducia accordata il sottoscritto rassegna la presente relazione di consulenza tecnica, con relativi allegati, rimanendo a Vostra completa disposizione per eventuali chiarimenti.*

*Con osservanza,*

**Il C.T.U.**

**Ing. Sandro NUDO**

## ALLEGATI

- A. Verbale di sopralluogo;
- B. Documentazione fotografica;
- C. Documenti comunali;
- D. Documentazione catastale;
- E. Visure ispezione ipotecaria;
- F. Rilievo;
- G. Copia atti notarili.

