

TRIBUNALE DI COSENZA

Procedura n. 7/2017 R.G.E. – espropriazione immobiliare

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Giusi Ianni

Creditore Procedente ITALFONDIARIO SPA

Debitore E

Relazione di consulenza tecnica d'ufficio

Il C.T.U.

Ing. Chiara Pingitore



Ill.ma Giudice Dott.ssa Giusi Ianni

Premessa

Giorno 10 Ottobre 2018 la S.V.I. conferiva, alla sottoscritta Dott. Ing. Chiara Pingitore, residente in via Bovet, n. 5 Opera (MI) ed iscritta all'ordine degli ingegneri della provincia di Cosenza al n.5543, l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio, nel procedimento esecutivo n. R.G.E. 7/2017 promosso da contro il

Prestato il giuramento di rito, la sottoscritta accettava l'incarico di rispondere, entro il termine di 45 giorni prima dell'udienza fissata al 2 Aprile 2019, ai quesiti formulati e di seguito riportati:

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 in 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 tutti i beni pignorati restituisca il consulente gli atti al G.e. senza altra attività, mentre 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 rispondenti ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida 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),

Ing. Chiara Pingitore Via Bovet, n. 5, Opera (MI) Tel 3349254437, e-mail: chiara.pingitore@gmail.com

Pec: chiara.pingitore@ingpec.eu P.IVA 03393410786 C.F. PNGCHR86L55C816V



3. acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di-destinazione urbanistica dei 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,
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,
5. 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,
6. rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento,
7. indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale,

Ing. Chiara Pingitore Via Bovet, n. 5, Opera (MI) Tel 3349254437, e-mail: chiara.pingitore@gmail.com

Pec: chiara.pingitore@ingpec.eu P.IVA 03393410786 C.F. PNGCHR86L55C816V



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 articoli 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 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria,

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 del 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,
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

Ing. Chiara Pingitore Via Bovet, n. 5, Opera (MI) Tel 3349254437, e-mail: chiara.pingitore@gmail.com

Pec: chiara.pingitore@ingpec.eu P.IVA 03393410786 C.F. PNGCHR86L55C816V



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,

11. accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la 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,
12. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento, di assegnazione della casa coniugale,
13. indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), o censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto,
- 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,
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 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 di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di 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 una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni,

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

Svolgimento delle operazioni peritali

La sottoscritta, dopo aver ritirato la copia degli atti del fascicolo d'ufficio in data 11/10/2018, ha proceduto ad esaminarla.

Giorno 23/10/18 ha convocato le parti interessate a mezzo di PEC (l'Avv. F. Corina) e a mezzo raccomandata A/R il _____, affinché, giorno 09/11/18, alle ore 10:00, fossero presenti presso gli immobili oggetto di pignoramento. Inoltre ha provveduto a chiedere agli uffici competenti le certificazioni necessarie allo svolgimento delle attività di stima.

Giorno 09/11/18, le parti non si sono presentate, si allega verbale (all. 1). La Sig. _____, figlia dei sigg. _____ e _____, riferiva che i genitori non erano presenti. Nel contempo la sig.ra _____, telefonicamente riferiva, di rimandare il sopralluogo per motivi personali.

Ing. Chiara Pingitore Via Bovet, n. 5, Opera (MI) Tel 3349254437, e-mail: chiara.pingitore@gmail.com

Pec: chiara.pingitore@ingpec.eu P.IVA 03393410786 C.F. PNGCHR86L55C816V



Successivamente, venivano riconvocate le parti (stessi mezzi di cui sopra), per effettuare il sopralluogo in data 29/11/18, alle ore 09:00.

Giorno 29/11/18, la sottoscritta si è recata presso l'immobile oggetto di pignoramento dove erano presenti la Sig.ra _____ (figlia) ed il sig. _____ (genere); i quali dichiaravano che (all.2):

- i terreni oggetto di pignoramento sono in locazione all'azienda agricola “ _____ ” P.IVA 03468340785;
- i fabbricati rurali oggetto di pignoramento sono stati demoliti;
- nell'immobile identificato con il foglio 30 part. 348 sub 1, sono residenti:
 1. il _____ ,
 2. la sig.ra _____ ;
 3. la sig.ra _____ .

Successivamente in data 03/12/18, la sottoscritta si recava nuovamente presso gli immobili oggetto del pignoramento per completare gli accertamenti peritali (all. 3). La sottoscritta ha visionato, fotografato gli immobili ed effettuato rilievi metrici.

Risposta ai quesiti contenuti nel mandato.

Per facilità di lettura si riportano di seguito i quesiti e le relative risposte:

1. Risposta al quesito n°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 in favore dell'esecutato [in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione dell'atto di

Ing. Chiara Pingitore Via Bovet, n. 5, Opera (MI) Tel 3349254437, e-mail: chiara.pingitore@gmail.com

Pec: chiara.pingitore@ingpec.eu P.IVA 03393410786 C.F. PNGCHR86L55C816V



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 tutti i beni pignorati restituisca il consulente gli atti al G.e. senza altra attività, mentre 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 rispondenti ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa.'

La documentazione agli atti è completa.

2. Risposta al quesito n°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).'

Dall'ispezione ipotecaria in atti risultano le seguenti iscrizioni e/o trascrizioni in atto (all. 4):

- Trascrizione a favore del 28/03/1988 - Registro Particolare 173673 Registro Generale 7938 – atto tra vivi – compravendita;
- Trascrizione a favore del 08/03/1989 – Registro Particolare 196466 Registro Generale 7477 – Atto tra vivi – Donazione accettata;
- Iscrizione contro del 15/10/2003 – Registro Particolare 3900 Registro Generale 25524 – Pubblico ufficiale Scornajenghi Riccardo Repertorio 61112 del 14/10/2003 – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia mutuo fondiario;
- Trascrizione contro del 09/02/2004 – Registro Particolare 3299 Registro Generale 4212 – Pubblico ufficiale Gissonna Leucio Repertorio 270203/45388 del 03/02/2004 – Atto tra vivi – compravendita;
- Trascrizione contro del 06/06/2006 – Registro Particolare 12467 Registro Generale 18540 – Pubblico ufficiale Trotta Italo Repertorio 12605 del 31/05/2006 – Atto tra vivi – donazione accettata;

Ing. Chiara Pingitore Via Bovet, n. 5, Opera (MI) Tel 3349254437, e-mail: chiara.pingitore@gmail.com

Pec: chiara.pingitore@ingpec.eu P.IVA 03393410786 C.F. PNGCHR86L55C816V



- Iscrizione contro del 16/10/2013 – Registro Particolare 2269 Registro Generale 27470 – Pubblico ufficiale Tribunale di Cosenza Repertorio 1764 del 29/11/2010 – Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo;
- Iscrizione contro del 16/10/2013 – Registro Particolare 2270 Registro Generale 27471 – Pubblico ufficiale Tribunale di Cosenza Repertorio 886 del 08/09/2010 – Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo;
- Trascrizione contro del 08/02/2017 – Registro Particolare 2754 Registro Generale 3372 – Pubblico ufficiale Tribunale Repertorio 2356/2016 del 16/12/2016 – Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili.

3. Risposta al quesito n°3

'Acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei 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.'

Si allega certificato di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del D.P.R: 6 giugno 2001, n. 380 (all. 5).

In particolare:

1. il fabbricato al Foglio 30 Particella 348 Sub 1, ricade nella Zona E (Zona agricola) – zona unica del Vincolo Idrogeologico Forestale”;
2. il fabbricato censito in Catasto al Foglio 30, Particella 348 Sub 2, ricade nella Zona E (Zona agricola) – zona unica del Vincolo Idrogeologico Forestale”;
3. i terreni censiti in Catasto al Foglio 30 Particella 163, 164, 165, 166, 170, 171, 331, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 57, 58, 60, 61, 62, 65, 67, 68, 69, 70, 72, 73, 147, 37, 38, ricadono nella Zona E (Zona agricola) – zona unica del Vincolo Idrogeologico Forestale”;

Ing. Chiara Pingitore Via Bovet, n. 5, Opera (MI) Tel 3349254437, e-mail: chiara.pingitore@gmail.com

Pec: chiara.pingitore@ingpec.eu P.IVA 03393410786 C.F. PNGCHR86L55C816V



4. i fabbricati rurali censiti in Catasto al Foglio 30 Particella 54, 55, 56, ricadono nella Zona E (Zona agricola) – zona unica del Vincolo Idrogeologico Forestale”;
5. il fabbricato rurale censito in Catasto al foglio 30 Particella 74, non è stato identificato.

4. Risposta al quesito n°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.’

Gli immobili in esame, sono ubicati nel Comune di Lattarico (CS), Contrada Bongiovanni. L'immobile adibito a civile abitazione è al n. civico 9.

Il comune di Lattarico dista circa 30 km (circa 30 minuti di percorrenza in macchina) dal centro della città di Cosenza. In ogni caso segnaliamo che non è lontano dalla SP102, che permette di raggiungere (distanza 11 km) l'autostrada del Sole E45. Sono presenti scuole dell'infanzia, scuole primarie e scuola media. È un comune piccolo pertanto risulta servito da piccole attività commerciali. Le attività commerciali di maggiore rilevanza sono ubicate nel limitrofo comune di Montalto Uffugo (CS) ad una distanza di circa 6 km (7 minuti di percorrenza in macchina).

In particolare:

1. l'immobile censito al Catasto Fabbricati al foglio Foglio 30 Particella 348 Sub 1, cat. A/3, classe 1, consistenza 10,5 vani (all. 16), comprende un edificio adibito a civile abitazione e n. 2 fabbricati adibiti rispettivamente a legnaia e cantina (all. 9). Ai fabbricati si accede percorrendo un cortile con pavimentazione in cemento, facente parte della stessa particella. Gli immobili confinano da Nord in

Ing. Chiara Pingitore Via Bovet, n. 5, Opera (MI) Tel 3349254437, e-mail: chiara.pingitore@gmail.com

Pec: chiara.pingitore@ingpec.eu P.IVA 03393410786 C.F. PNGCHR86L55C816V



senso orario con i terreni identificati al Catasto con foglio 30 part. 65; foglio 30 part. 331, entrambi di proprietà del

Il fabbricato adibito a civile abitazione presenta strutture portanti in c.a., solai di interpiano e di copertura in laterocemento e finiture di tipo economico. L'esterno è rifinito con intonaco; si presenta in sufficiente stato di manutenzione e conservazione (all. 6). L'ingresso principale è dotato di porta in vetro e ferro. L'unità immobiliare risulta composta da 10,5 vani e 3 balconi. L'altezza dei locali è pari 3,20 al piano terra e 2,85 al piano primo. La superficie calpestabile dell'abitazione è di 200 m², quella commerciale è di 263 m² e quella dei balconi è di 15 m². Le pareti interne sono rifinite con intonaco e pittura, ad eccezione delle pareti delle camere da letto, al piano primo, che risultano rivestite da carta da parati. Gli infissi e le tapparelle sono in alluminio. Le porte interne del fabbricato sono in legno e vetro in buono stato manutentivo. La pavimentazione è di tipo gress porcellanato; l'edificio è dotato di impianto elettrico (non ristrutturato recentemente) e di impianto termico autonomo con caldaia e radiatori. Inoltre, nella cucina è presente il camino.

L'edificio adibito a legnaia e quello adibito a cantina risultano di vecchia costruzione, in pietrame con copertura a falde, caratterizzata da manto in coppi. La pavimentazione è in cemento ruvido. Entrambi gli edifici si elevano su un solo piano.

La legnaia ha una superficie calpestabile pari a 12 m² ed una superficie commerciale pari a 16 m².

La cantina ha una superficie calpestabile pari a 24 m² ed una superficie commerciale pari a 29,5 m².

2. Gli immobili censiti in Catasto Fabbricato al Foglio 30, Particella 348 Sub 2, cat. D/10, trattasi di n. 4 fabbricati (identificati al Catasto con le lettere A, B, C, D) adibiti a porcile, stalle e fienile/deposito.

Tutti i fabbricati risultano di vecchia costruzione, in pietrame con copertura a falde, caratterizzata da manto in coppi. La pavimentazione è in cemento ruvido. Le stalle e il porcile sono dotate di mangiatoia. L'esterno è rifinito con intonaco rustico e sono in sufficiente stato di manutenzione. Gli ingressi sono dotati di porte in ferro e di finestre ed ante in legno. I fabbricati si raggiungono percorrendo il cortile di pertinenza degli stessi fabbricati. Gli immobili confinano da Nord in senso orario con i terreni identificati al Catasto con foglio 30 part. 65; foglio 30 part. 331, entrambi di proprietà del

Fabbricato "A" – stalla:



il piano terra del fabbricato è adibito in parte a stalla, in parte a deposito, il primo piano a locale deposito. L'altezza dei locali al piano terra, della parte adibita a stalla, è pari a 3,95m, quella adibita a deposito/fienile, ha un'altezza variabile tra 2,20 e 2,80. Il primo piano, interamente adibito a deposito presenta un'altezza di 2,70 m. La superficie calpestabile è pari a 120 m², la superficie commerciale è di 170 m².

Fabbricato "B" – stalla:

l'edificio è costituito da un solo piano fuori terra e risulta interamente adibito a stalla. L'altezza dei locali è pari a 2,95 m. La superficie calpestabile è pari a 56 m², la superficie commerciale è di 68 m².

Fabbricato "C" – fienile

L'edificio è costituito da un solo piano fuori terra, è adibito a fienile e deposito. L'altezza risulta variabile, da un massimo di 5,40 m ad un minimo di 3,60 m. La superficie calpestabile è pari a 102 m², la superficie commerciale è di 120 m².

Fabbricato "D" – porcile

L'edificio è costituito da un solo piano fuori terra. Dalla costruzione si può confermare che era adibito a porcile, oggi non utilizzato. L'altezza dell'edificio è pari a 2,10 m. La superficie calpestabile è pari a 65 m², la superficie commerciale è di 81 m².

3. Nella tabella di seguito riportata, vengono analizzati i terreni oggetto di pignoramento:

Dati identificativi	Dati classamento secondo quanto riportato al Catasto	
---------------------	--	--

Ing. Chiara Pingitore Via Bovet, n. 5, Opera (MI) Tel 3349254437, e-mail: chiara.pingitore@gmail.com

Pec: chiara.pingitore@ingpec.eu P.IVA 03393410786 C.F. PNGCHR86L55C816V



Foglio	Particella	Qualità classe	Superficie (are)	Particelle confinanti da nord in senso orario
30	163	Vigneto	2.80	45, 47, 49, 46
30	164	Seminativo arbor/ Uliveto	22.60	48, 38, 65, 165, 50, 49
30	165	Uliveto	27.20	164, 65, 51, 52, 50, 49
30	166	Vigneto	16.50	51, 58, 255, 134, 57
30	167	Ficheto	10.80	67, 169, 71, 168, 70, 69
30	170	Seminativo	13.10	72, 73, 57, 398, 171
30	171	Vigneto	5.70	72, 73, 170, 398, 75
30	331	Uliveto	10.40	65, 345
30	45	Semi irr arb	26.70	240, 47, 163, 46, 71, 169, 68, 67
30	46	Uliveto	22.10	45, 163, 50, 72, 71, 169
30	47	Semi irr arb	21.70	240, 162, 44, 48, 49, 163, 46, 45
Dati identificativi		Dati classamento secondo quanto riportato al Catasto		

Ing. Chiara Pingitore Via Bovet, n. 5, Opera (MI) Tel 3349254437, e-mail: chiara.pingitore@gmail.com

Pec: chiara.pingitore@ingpec.eu P.IVA 03393410786 C.F. PNGCHR86L55C816V



Foglio	Particella	Qualità classe	Superficie (are)	Particelle confinanti da nord in senso orario
30	48	Semin irr	24.20	44, 161, 38, 164, 49, 47
30	49	Semi irr arb	15.60	48, 164, 165, 50, 46, 163, 47
30	50	Vigneto	10.40	49, 164, 165, 52, 46
30	51	Semin/Pascolo arb	71.50	52, 165, 65, 59, 58, 166, 57, 73
30	52	Seminativo ab	18.30	50, 165, 51, 53, 73, 72, 46
30	57	Seminativo	34.40	170, 73, 56, 51, 166, 134, 398
30	58	Seminativo/Uliveto	27.00	51, 60, 254, 255, 166
30	60	Uliveto	16.30	59, 65, 254, 58, 51
30	61	Vigneto	38.10	65, 160, 62
30	62	Seminativo	69.60	65, 61, 160
30	65	Seminativo/Uliveto	4.58.80	164,38,37,149,160, 61, 62, 345, 331,348, 254, 60, 59, 51, 165
Dati identificativi		Dati classamento secondo quanto riportato al Catasto		

Ing. Chiara Pingitore Via Bovet, n. 5, Opera (MI) Tel 3349254437, e-mail: chiara.pingitore@gmail.com

Pec: chiara.pingitore@ingpec.eu P.IVA 03393410786 C.F. PNGCHR86L55C816V



Foglio	Particella	Qualità classe	Superficie (are)	Particelle confinanti da nord in senso orario
30	67	Sem irr arb	29.80	45, 68, 169, 167, 70, 69
30	68	Semi irr arb	6.00	67, 45, 169
30	69	Sem irr	22.90	67, 167, 70, 75
30	70	Semi arbor	12.90	69, 67, 167, 168, 75
30	72	Seminativo	28.50	168, 71, 53, 73, 170, 171
30	73	Seminativo	19.40	72, 53, 57, 170, 171
30	147	Semin arb	19.40	37, 38
30	37	Seminativo/Pascolo	1.03.40	38, 147, 65
30	38	Seminativo	53.40	147, 37, 65, 164, 48, 161

Durante il sopralluogo emergeva che i terreni presentano un andamento collinare. Risultano piantate n. 602 piante di ulivi, in ottimo stato vegetativo.

4. I fabbricati rurali censiti in Catasto al Foglio 30 Particella 54, 55, 56, 74, risultano demoliti, pertanto si ritiene opportuno prendere in considerazione la sola superficie di terreno occupata.

Ing. Chiara Pingitore Via Bovet, n. 5, Opera (MI) Tel 3349254437, e-mail: chiara.pingitore@gmail.com

Pec: chiara.pingitore@ingpec.eu P.IVA 03393410786 C.F. PNGCHR86L55C816V



5. Risposta al quesito n°5

'Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.'

I dati indicati nel pignoramento hanno individuato tutti gli immobili.

6. Risposta al quesito n° 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.'

Dal rilievo metrico effettuato, risultava che:

- Lo stato attuale dell'immobile censito al Catasto Fabbricato al **Foglio 30 particella 348 sub 1**, non risulta conforme con quanto riportato sulla planimetria catastale. In particolare (per maggiore chiarezza si faccia riferimento all'allegato 12):
 - 1) la cucina risulta essere in un locale diverso rispetto a quanto riportato sulla planimetria catastale;
 - 2) è stata creata una porta che collega il 'nuovo' locale cucina con il soggiorno/sala pranzo;
 - 3) la portafinestra e la finestra del 'nuovo' locale cucina risultano posizionate diversamente.

Il costo necessario per la variazione dell'aggiornamento al catasto è di € 50 oltre alle spese del tecnico abilitato, pari a circa € 500.



- Lo stato attuale dell'immobile censito al Catasto Fabbricato al **Foglio 30 particella 348 sub 2**, identificato con la lett. "A" non risulta conforme con quanto riportato nella planimetria catastale (per maggiore chiarezza si faccia riferimento all'allegato 13). In particolare:
 - 1) è stata demolita parte del fabbricato (parte adibita a fienile) e sostituita con la realizzazione di una tettoia.

Il costo necessario per la variazione dell'aggiornamento al catasto è di € 50 oltre alle spese del tecnico abilitato, pari a circa € 500.

- Lo stato attuale dell'immobile censito al Catasto Fabbricato al **Foglio 30 particella 348 sub 2**, identificato con la lett. "C" non risulta conforme con quanto riportato nella planimetria catastale (per maggiore chiarezza si faccia riferimento all'allegato 14). In particolare:
 - 1) n. 2 finestre sono state chiuse;
 - 2) è utilizzato come solo come deposito e non come stalla e/o fienile;
 - 3) è stata realizzata una nuova porta di accesso al fabbricato.

Il costo necessario per la variazione dell'aggiornamento al catasto è di € 50 oltre alle spese del tecnico abilitato, pari a circa € 500.

- Lo stato attuale dell'immobile censito al Catasto Fabbricato al **Foglio 30 particella 348 sub 2**, identificato con la lett. "D" non risulta conforme con quanto riportato nella planimetria catastale (per maggiore chiarezza si faccia riferimento all'allegato 15). In particolare:
 - 1) un muro interno divisorio è stato demolito;
 - 2) una porta interna al fabbricato ed una porta esterna al fabbricato sono state chiuse
 - 3) una porta è stata chiusa in parte, in modo da realizzare una finestra.

Il costo necessario per la variazione dell'aggiornamento al catasto è di € 50 oltre alle spese del tecnico abilitato, pari a circa € 500.



- i terreni censiti in Catasto al Foglio **30 Particella 163, 164, 165, 166, 170, 171, 331, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 57, 58, 60, 61, 62, 65, 67, 68, 69, 70, 72, 73, 147, 37, 38** risultano adibiti a coltivazione di ulivi (all. 8).

7. Risposta al quesito n°7

'Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.'

Dal punto di vista urbanistico (all. 5):

1. il fabbricato al Foglio 30 Particella 348 Sub 1, ricade nella Zona E (Zona agricola) – zona unica del Vincolo Idrogeologico Forestale”;
2. il fabbricato censito in Catasto al Foglio 30, Particella 348 Sub 2, ricade nella Zona E (Zona agricola) – zona unica del Vincolo Idrogeologico Forestale”;
3. i terreni censiti in Catasto al Foglio 30 Particelle 163, 164, 165, 166, 167, 170, 171, 331, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 57, 58, 60, 61, 62, 65, 67, 68, 69, 70, 72, 73, 147, 37, 38 ricadono nella Zona E (Zona agricola) – zona unica del Vincolo Idrogeologico Forestale”;
4. i fabbricati rurali censiti in Catasto al foglio 30 Particella 74 non identificato;
5. i fabbricati rurali censiti in Catasto al Foglio 30 Particella 54, 55, 56, ricadono nella Zona E (Zona agricola) – zona unica del Vincolo Idrogeologico Forestale”.

8. Risposta al quesito n°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 articoli 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

Ing. Chiara Pingitore Via Bovet, n. 5, Opera (MI) Tel 3349254437, e-mail: chiara.pingitore@gmail.com

Pec: chiara.pingitore@ingpec.eu P.IVA 03393410786 C.F. PNGCHR86L55C816V



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 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.'

In data 14/10/1978, veniva rilasciata la concessione edilizia dal Sindaco del comune di Lattarico (CS), per “lavori di costruzione ampliamento stalla e fienile”. Suddetta concessione si riferisce all'immobile indentificato al Catasto Fabbricati al foglio 30 particella 348 sub 2, lettera “C”.

In data 26/03/1986, la Regione Calabria, assessorato ai Lavori Pubblici, Ufficio del Genio Civile di Cosenza rilasciava l'“Autorizzazione per l'inizio dei lavori di Riparazione di un fabbricato a n. 1 piano”. Successivamente, in data 16/04/1986, il Comune di Lattarico (CS), rilasciava la “Concessione per l'esecuzione dei lavori edili”. Il tutto si riferisce alla cantina identificato al Catasto Fabbricati al foglio 30 part. 348 sub 1.

Il costo della sanatoria riguardante la progettazione di tutti i restanti edifici di cui non vi è traccia al Comune competente, è pari a 6.500 € oltre alle spese del tecnico abilitato.

Da ricerche effettuate non è stato rilasciato per nessun fabbricato oggetto del pignoramento il certificato di agibilità.

Inoltre evidenziamo che lo stato attuale degli immobili indentificati con il foglio 30 part. 348 sub 1, sub 2 lett “A”, lett. “C”, lett. D come si evince dagli elaborati n. 12, 13, 14, 15, non risulta conforme a quanto depositato in Catasto.

Ing. Chiara Pingitore Via Bovet, n. 5, Opera (MI) Tel 3349254437, e-mail: chiara.pingitore@gmail.com

Pec: chiara.pingitore@ingpec.eu P.IVA 03393410786 C.F. PNGCHR86L55C816V



9. Risposta al quesito n°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 del 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.'

È possibile vendere i beni pignorati in più lotti.

Di seguito viene riportata una possibile divisione in lotti degli immobili pignorati (all. 19):

I Lotto:

- Foglio 30, particella 61, 62, 65,
- Foglio 30 particella 348, sub 1 e 2.

II Lotto:

- Foglio 30, particelle 163, 164, 165, 166, 167, 170, 171, 331, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 57, 58, 60, 64, 67, 68, 69, 70, 72, 73, 147, 37, 38;
- Foglio 30, particelle 54, 55, 56, 74.

10. Risposta al quesito n°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.'

Ing. Chiara Pingitore Via Bovet, n. 5, Opera (MI) Tel 3349254437, e-mail: chiara.pingitore@gmail.com

Pec: chiara.pingitore@ingpec.eu P.IVA 03393410786 C.F. PNGCHR86L55C816V



Non è pignorato pro quota.

11. Risposta al quesito n°11

‘Accerti se l’immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l’ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l’esperto dovrà indicare la data di scadenza, la 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.’

Durante il sopralluogo il sig. _____ e la sig.ra _____, riferivano che nell’immobile censito al Catasto al foglio 30 part. 348 sub 1 risultano residenti, come si evince dai certificati di residenza storici (all. 20, 21, 22):

- il _____ ;
- la sig.ra _____ ;
- la sig.ra _____ .

Inoltre emergeva che gli immobili censiti al Catasto al foglio 30 part. 37, 38, 147, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 54, 55, 56, 57, 58, 60, 61, 62, 65, 67, 69, 70, 72, 73, 74, 163, 164, 165, 166, 167, 170, 171, 331, risultano in comodato d’uso all’azienda agricola “

P.IVA _____, di cui sia allega contratto. Il contratto risulta stipulato in data 16/04/18 e registrato presso l’Ufficio di Cosenza in data 18/04/18 serie 3 Numero 844 (all. 25). Evidenziamo che la data di registrazione del contratto risulta posteriore alla data della trascrizione del pignoramento, 08/02/17 (all. 25).

Ing. Chiara Pingitore Via Bovet, n. 5, Opera (MI) Tel 3349254437, e-mail: chiara.pingitore@gmail.com

Pec: chiara.pingitore@ingpec.eu P.IVA 03393410786 C.F. PNGCHR86L55C816V



12. Risposta al quesito n°12

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

Nessun immobile oggetto del pignoramento è occupato dal coniuge separato e/o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

13. Risposta al quesito n°13

'Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), o censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.'

L'unico vincolo esistente è quello dell'indivisibilità per ogni singola particella.

13 bis. Risposta al quesito n°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.'

Non sono presenti spese di tipo condominiali poiché si tratta di immobili autonomi.



14. Risposta al quesito n°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 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 di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di 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 una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfetario pari al 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 per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni.'

La stima è stata effettuata al fine di ottenere il valore più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, con opportune indagini di mercato per beni simili ubicati nella stessa zona.

Per quanto riguarda i fabbricati rurali, essendo demoliti e pertanto non avendo alcun valore si proceduto con la stima della superficie da essi occupata.

Inoltre, per i terreni, è stato utilizzato il valore di mercato riferito alla "qualità classe" riportata nella visura catastale, poiché la quantità di ulivi presenti non è tale da poter identificare l'intera superficie come uliveto.

Ing. Chiara Pingitore Via Bovet, n. 5, Opera (MI) Tel 3349254437, e-mail: chiara.pingitore@gmail.com

Pec: chiara.pingitore@ingpec.eu P.IVA 03393410786 C.F. PNGCHR86L55C816V



Si precisa che, per ogni fabbricato (foglio 30, part. 348, sub 1, sub 2) è stata considerata la superficie commerciale, al netto dei balconi, ove presenti.

L'importo dei balconi è stato considerato pari al 30% rispetto al prezzo della superficie dell'immobile, come è evinto da indagini di mercato.

Il valore complessivo di ogni singolo immobile è riportato nella tabella seguente.

Inoltre, è stato applicato l'abbattimento forfettario pari al 15% del valore di stima per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti. Il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni viene riportato nella seguente tabella:

Immobile	Superficie (m2)	Valore unitario (€/m2)	Valore complessivo(€)	Abbattimento del 15% (€)
abitazione (foglio 30, part. 348, sub 1)	263	500,00	131.500,00	
balconi (foglio 30, part. 348, sub 1)	15	150,00	2.250,00	
cantina (foglio 30, part. 348, sub 1)	30	200,00	6.000,00	
legnaia (foglio 30, part. 348, sub 1)	16	200,00	3.200,00	
		tot	142.950,00	121.507,50
stalla (foglio 30, part. 348, sub 2, lett. A)	170	200,00	34.000,00	
stalla (foglio 30, part. 348, sub 2, lett. B)	68	200,00	13.600,00	
fienile (foglio 30, part. 348, sub 2, lett. C)	120	200,00	24.000,00	
porcile (foglio 30, part. 348, sub 2, lett. D)	81	200,00	16.200,00	
		tot	87.800,00	74.630,00
terreno (foglio 30, part. 163)	280	2,00	560,00	476,00
terreno (foglio 30, part. 164)	2260	2,50	5.650,00	4.802,50
terreno (foglio 30, part. 165)	2720	2,50	6.800,00	5.780,00
terreno (foglio 30, part. 166)	1650	2,00	3.300,00	2.805,00
terreno (foglio 30, part. 167)	1080	1,90	2.052,00	1.744,20
terreno (foglio 30, part. 170)	1310	1,50	1.965,00	1.670,25
terreno (foglio 30, part. 171)	570	2,00	1.140,00	969,00
terreno (foglio 30, part. 331)	1040	2,50	2.600,00	2.210,00
terreno (foglio 30, part. 45)	2670	1,50	4.005,00	3.404,25
terreno (foglio 30, part. 46)	2210	2,50	5.525,00	4.696,25

Ing. Chiara Pingitore Via Bovet, n. 5, Opera (MI) Tel 3349254437, e-mail: chiara.pingitore@gmail.com

Pec: chiara.pingitore@ingpec.eu P.IVA 03393410786 C.F. PNGCHR86L55C816V



Immobile	Superficie (m2)	Valore unitario (€/m2)	Valore complessivo(€)	Abbattimento del 15% (€)
terreno (foglio 30, part. 47)	2170	1,50	3.255,00	2.766,75
terreno (foglio 30, part. 48)	2420	1,50	3.630,00	3.085,50
terreno (foglio 30, part. 49)	1560	1,50	2.340,00	1.989,00
terreno (foglio 30, part. 50)	1040	2,00	2.080,00	1.768,00
terreno (foglio 30, part. 51)	7150	1,50	10.725,00	9.116,25
terreno (foglio 30, part. 52)	1830	1,50	2.745,00	2.333,25
fabbricato rurale (foglio 30, part. 54)	22	1,50	33,00	28,05
fabbricato rurale (foglio 30, part. 55)	14	1,50	21,00	17,85
fabbricato rurale (foglio 30, part. 56)	80	1,50	120,00	102,00
terreno (foglio 30, part. 57)	3440	1,50	5.160,00	4.386,00
terreno (foglio 30, part. 58)	2700	2,50	6.750,00	5.737,50
terreno (foglio 30, part. 60)	1630	2,50	4.075,00	3.463,75
terreno (foglio 30, part. 61)	3810	2,00	7.620,00	6.477,00
terreno (foglio 30, part. 62)	6960	1,50	10.440,00	8.874,00
terreno (foglio 30, part. 65)	45880	2,00	91.760,00	77.996,00
terreno (foglio 30, part. 67)	2980	1,50	4.470,00	3.799,50
terreno (foglio 30, part. 68)	600	1,50	900,00	765,00
terreno (foglio 30, part. 69)	2290	1,50	3.435,00	2.919,75
terreno (foglio 30, part. 70)	1290	1,50	1.935,00	1.644,75
terreno (foglio 30, part. 72)	2850	1,50	4.275,00	3.633,75
terreno (foglio 30, part. 73)	1940	1,50	2.910,00	2.473,50
fabbricato rurale (foglio 30, part. 74)	280	1,50	420,00	357,00
terreno (foglio 30, part. 147)	11940	1,50	17.910,00	15.223,50
terreno (foglio 30, part. 37)	10340	1,50	15.510,00	13.183,50
terreno (foglio 30, part. 38)	5340	1,50	8.010,00	6.808,50
Totale (somma degli importi di tutte le particelle)			474.876,00	403.644,60

15. Risposta al quesito n°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

Ing. Chiara Pingitore Via Bovet, n. 5, Opera (MI) Tel 3349254437, e-mail: chiara.pingitore@gmail.com

Pec: chiara.pingitore@ingpec.eu P.IVA 03393410786 C.F. PNGCHR86L55C816V



*del- diritto oggetto del pignoramento; - se il lotto è pignorato solo pro quota la coesistenza della
quota ed il suo prezzo base.'*

Il foglio riassuntivo è allegato alla presente relazione (all. 26).

Conclusioni

Ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatale, la sottoscritta rassegna la presente relazione restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Opera, li 30/01/19

Il C.T.U.

Ing. Chiara Pingitore

Ing. Chiara Pingitore Via Bovet, n. 5, Opera (MI) Tel 3349254437, e-mail: chiara.pingitore@gmail.com

Pec: chiara.pingitore@ingpec.eu P.IVA 03393410786 C.F. PNGCHR86L55C816V



ELENCO ALLEGATI:

1. Verbale di sopralluogo 09/11/2018
2. Verbale di sopralluogo 29/11/2018
3. Verbale di sopralluogo 03/12/2018
4. Ispezione Ipotecaria
5. Certificato di destinazione urbanistica
6. Foto dell'immobile foglio 30 part. 348 sub 1
7. Foto dell'immobile foglio 30 part. 348 sub 2
8. Foto terreni
9. Planimetria catastale dell'immobile foglio 30 part 348 sub 1
10. Planimetria catastale dell'immobile foglio 30 part 348 sub 2
11. Planimetria catastale terreni
12. Planimetria catastale e stato attuale a confronto dell'immobile foglio 30 part. 348 sub 1
13. Planimetria catastale e stato attuale a confronto dell'immobile foglio 30 part 348 sub 2 planimetria "A"
14. Planimetria catastale e stato attuale a confronto dell'immobile foglio 30 part 348 sub 2 planimetria "C"
15. Planimetria catastale e stato attuale a confronto dell'immobile foglio 30 part 348 sub 2 planimetria "D"
16. Visure catastali
17. Documenti comune - Concessione edilizia 14/10/1978
18. Documenti comune – Autorizzazione per l'inizio lavori del 19/03/1986
19. Planimetria divisione in lotti
20. Certificato di residenza
21. Certificato di residenza sig.ra
22. Ceritfcato di residenza sig.
23. Carta d'identità sig.ra
24. Carta d'identità sig.
25. Contratto di locazione
26. Foglio riassuntivo

Ing. Chiara Pingitore Via Bovet, n. 5, Opera (MI) Tel 3349254437, e-mail: chiara.pingitore@gmail.com

Pec: chiara.pingitore@ingpec.eu P.IVA 03393410786 C.F. PNGCHR86L55C816V





Comune di Lattarico

Provincia di Cosenza

Via N. Mari, 29 – Tel. 0984/933391 – Fax 0984/928889 E-mail: llpp@comune.lattarico.cs.it

UFFICIO TECNICO

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

(Art.30 D.P.R. n.380 del 06/06/2001 e s.m.i.)

IL RESPONSABILE DEL SETTORE URBANISTICA

- **Vista** l'istanza Prot. n. 7856 del 14/11/2018 presentata da Ing. Chiara PINGITORE - CTU Tribunale di Cosenza , nella sua qualità di avente diritto;
- **Visti** gli elaborati del Programma di Fabbricazione vigente, approvato con D.P.G.R. n.220 del 05/12/1977;
- **Vista** la Variante al Programma di Fabbricazione approvata con Decreto del Dirigente Regionale n.11781 del 19/11/2001;
- **Vista** la Legge Urbanistica Regionale n.19 del 16/04/2002 e s.m.i.;
- **Visto** il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) approvato con Delibera del Consiglio Regionale n.115 del 28/12/2001, modificato con Legge Regionale n.9 del 11/05/2007 e aggiornato con Delibera del Comitato Istituzionale n.27 del 02/08/2011;
- **Vista** la Rete Natura 2000 (SIC, ZPS e ZSC) istituita dalle Direttive 92/43/CEE e 2009/147/CE come recepite dal D.P.R. n.357 del 08/09/1997, modificato ed integrato dal D.P.R. n.120 del 12/03/2003 e attuato nella Regione Calabria dalla Legge n.10 del 14/07/2003, dalla D.G.R. n.604 del 25/06/2005 e s.m.i.;
- **Visto** l'art.1 del R.D. n.3267 del 30/12/1923, "Vincolo Idrogeologico Forestale";
- **Visto** il D.Lgs. n.42 del 22/01/2004, "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" e s.m.i.;
- **Visto** l'art.10 della Legge n.353 del 21/11/2000, "Legge-quadro in materia di incendi boschivi";
- **Visti** gli Atti di Ufficio;

Ai sensi e per gli effetti di cui al terzo comma dell'art.30 del D.P.R. n.380 del 06/06/2001 e s.m.i.

CERTIFICA

Che il terreno sito in agro di Lattarico (CS), distinto in Catasto Terreni come:

Foglio 30 Particelle 37, 38, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 54, 55, 56, 57, 58, 60, 61, 62, 65, 67, 68, 69, 70, 72, 73, 147, 163, 164, 165, 166, 167, 170, 171, 331, 348

ha la seguente destinazione urbanistica:

Foglio 30 Particella 37 (superficie censuaria complessiva 10.340 mq)

- 10.340 mq Zona E (Zona agricola), di cui:
10.340 mq - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

Foglio 30 Particella 38 (superficie censuaria complessiva 5.340 mq)

- 5.340 mq Zona E (Zona agricola), di cui:
5.340 mq - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

Foglio 30 Particella 45 (superficie censuaria complessiva 2.670 mq)

- 2.670 mq Zona E (Zona agricola), di cui:
2.670 mq - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

Foglio 30 Particella 46 (superficie censuaria complessiva 2.210 mq)

- 2.210 mq Zona E (Zona agricola), di cui:
2.210 mq - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

Foglio 30 Particella 47 (superficie censuaria complessiva 2.170 mq)

- 2.170 mq Zona E (Zona agricola), di cui:
2.170 mq - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

Foglio 30 Particella 48 (superficie censuaria complessiva 2.420 mq)

- 2.420 mq Zona E (Zona agricola), di cui:



2.420 mq - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

Foglio 30 Particella 49 (superficie censuaria complessiva 1.560 mq)

- 1.560 mq Zona E (Zona agricola), di cui:
1.560 mq - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

Foglio 30 Particella 50 (superficie censuaria complessiva 1.040 mq)

- 1.040 mq Zona E (Zona agricola), di cui:
1.040 mq - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

Foglio 30 Particella 51 (superficie censuaria complessiva 7.150 mq)

- 7.150 mq Zona E (Zona agricola), di cui:
7.150 mq - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

Foglio 30 Particella 52 (superficie censuaria complessiva 1.830 mq)

- 1.830 mq Zona E (Zona agricola), di cui:
1.830 mq - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

Foglio 30 Particella 54 (superficie censuaria complessiva 22 mq)

- 22 mq Zona E (Zona agricola), di cui:
22 mq - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

Foglio 30 Particella 55 (superficie censuaria complessiva 14 mq)

- 14 mq Zona E (Zona agricola), di cui:
14 mq - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

Foglio 30 Particella 56 (superficie censuaria complessiva 80 mq)

- 80 mq Zona E (Zona agricola), di cui:
80 mq - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

Foglio 30 Particella 57 (superficie censuaria complessiva 3.440 mq)

- 3.440 mq Zona E (Zona agricola), di cui:
3.440 mq - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

Foglio 30 Particella 58 (superficie censuaria complessiva 2.700 mq)

- 2.700 mq Zona E (Zona agricola), di cui:
2.700 mq - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

Foglio 30 Particella 60 (superficie censuaria complessiva 1.630 mq)

- 1.630 mq Zona E (Zona agricola), di cui:
1.630 mq - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

Foglio 30 Particella 61 (superficie censuaria complessiva 3.810 mq)

- 3.810 mq Zona E (Zona agricola), di cui:
3.810 mq - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

Foglio 30 Particella 62 (superficie censuaria complessiva 6.960 mq)

- 6.960 mq Zona E (Zona agricola), di cui:
6.960 mq - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

Foglio 30 Particella 65 (superficie censuaria complessiva 45.880 mq)

- 45.880 mq Zona E (Zona agricola), di cui:
45.880 mq - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

Foglio 30 Particella 67 (superficie censuaria complessiva 2.980 mq)

- 2.980 mq Zona E (Zona agricola), di cui:
2.980 mq - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

Foglio 30 Particella 68 (superficie censuaria complessiva 600 mq)

- 600 mq Zona E (Zona agricola), di cui:
600 mq - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

Foglio 30 Particella 69 (superficie censuaria complessiva 2.290 mq)

- 2.290 mq Zona E (Zona agricola), di cui:
2.290 mq - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

Foglio 30 Particella 70 (superficie censuaria complessiva 1.290 mq)



- 1.290 mq Zona E (Zona agricola), di cui:
1.290 mq - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

Foglio 30 Particella 72 (superficie censuaria complessiva 2.850 mq)

- 2.850 mq Zona E (Zona agricola), di cui:
2.850 mq - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

Foglio 30 Particella 73 (superficie censuaria complessiva 1.940 mq)

- 1.940 mq Zona E (Zona agricola), di cui:
1.940 mq - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

Foglio 30 Particella 147 (superficie censuaria complessiva 11.940 mq)

- 11.940 mq Zona E (Zona agricola), di cui:
11.940 mq - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

Foglio 30 Particella 163 (superficie censuaria complessiva 280 mq)

- 280 mq Zona E (Zona agricola), di cui:
280 mq - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

Foglio 30 Particella 164 (superficie censuaria complessiva 2.260 mq)

- 2.260 mq Zona E (Zona agricola), di cui:
2.260 mq - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

Foglio 30 Particella 165 (superficie censuaria complessiva 2.720 mq)

- 2.720 mq Zona E (Zona agricola), di cui:
2.720 mq - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

Foglio 30 Particella 166 (superficie censuaria complessiva 1.650 mq)

- 1.650 mq Zona E (Zona agricola), di cui:
1.650 mq - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

Foglio 30 Particella 167 (superficie censuaria complessiva 1.080 mq)

- 1.080 mq Zona E (Zona agricola), di cui:
1.080 mq - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

Foglio 30 Particella 170 (superficie censuaria complessiva 1.310 mq)

- 1.310 mq Zona E (Zona agricola), di cui:
1.310 mq - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

Foglio 30 Particella 171 (superficie censuaria complessiva 570 mq)

- 570 mq Zona E (Zona agricola), di cui:
570 mq - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

Foglio 30 Particella 331 (superficie censuaria complessiva 1.040 mq)

- 1.040 mq Zona E (Zona agricola), di cui:
1.040 mq - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

Foglio 30 Particella 348 (superficie censuaria complessiva 5.540 mq)

- 5.540 mq Zona E (Zona agricola), di cui:
5.540 mq - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

Si **CERTIFICA** inoltre:

che, relativamente al detto bene, a tutt'oggi non sono stati emessi né trascritti provvedimenti Comunali di divieti di disposizione o di acquisizione al patrimonio Comunale e non sono stati adottati né sono pendenti provvedimenti sanzionatori.

Si rilascia a richiesta di Ing. Chiara PINGITORE - CTU Tribunale di Cosenza per uso Consulenza Tecnica d'Ufficio.

Lattarico (CS), 29/11/2018


Il Responsabile del Settore Urbanistica
(Ing. Francesco LA VALLE)

PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE

Zona E

(NTA Parte Seconda - Capo II° - Suddivisione del territorio comunale in zone - stralcio art. 2 - Vari tipi di zone territoriali omogenee)
Tale zona comprende le parti del territorio destinato ad usi agricoli, escluse quelle in cui, fermo restando il carattere agricolo delle stesse, il frazionamento della proprietà richieda insediamenti da considerare come la Zona C.

(NTA Parte Seconda - Capo II° - Suddivisione del territorio comunale in zone - stralcio art. 10 - Tutte le costruzioni nelle zone territoriali omogenee dovranno attenersi alle seguenti prescrizioni generali; R.E. Parte Seconda - Capitolo 2° - Art. 48)

- indice di fabbricabilità fondiaria mq/mq 0,013 (abitazioni) mq/mq 0,10 (annessi agricoli);
 - l'altezza massima degli edifici è di ml. 7,50 esclusi i silos, serbatoi od altre costruzioni di servizio;
 - distanza dei fabbricati dai cigli stradali (D.M. 1444/1968, art. 4):
 - ml. 60,00 per le autostrade, raccordi autostradali ed aste di accesso;
 - ml. 40,00 per le strade statali comprendenti itinerari internazionali, strade statali di grande comunicazione, raccordi autostradali non riconosciuti, strade a scorrimento veloce;
 - ml. 30,00 per le strade statali non comprese tra quelle della categoria precedente, strade provinciali o comunali aventi larghezza della sede superiore o uguale a ml. 10,50;
 - ml. 20,00 per strade provinciali e comunali non comprese tra quelle della categoria precedente.
- A tali distanze minime va aggiunta la larghezza dovuta alla proiezione di eventuali scarpate o fossi e di fasce di espropriazione risultanti da progetti approvati.
- distanza degli edifici dai confini di proprietà: non inferiore a ml. 5,00.

Vincolo Idrogeologico Forestale

Aree vincolate ai sensi del R.D. 30 dicembre 1923 n.3267. In tali zone, prima di eseguire qualsiasi opera, deve essere presentata richiesta di autorizzazione all'esecuzione delle opere presso gli Enti preposti a norma dell'art.14 delle Prescrizioni di Massima e di Polizia Forestale della Regione Calabria (norme regionali di salvaguardia-vincolo idrogeologico e tagli boschivi) per come prescritto dall'art.20 del R.D. 16 maggio 1926 n.1126 e s.m.i..