



TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA
SEZIONE
ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA
TECNICA D'UFFICIO

OGGETTO: <i>Espropriazione immobiliare procedura n° 146/2023 R.G.E.I.</i>
GIUDICE DELL'ESECUZIONE: <i>Dott. Giuseppe Sicilia</i>
CREDITORE: [REDACTED]
DEBITORE: [REDACTED]

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Ivano Guglielmello

Via Crati snc 87046 Montalto Uffugo (CS)

Cell. 32040019 E-mail: ing.guglielmello@gmail.com

Pec: ivano.guglielmello@pec.it

Ordine degli Ingegneri provincia di Cosenza N° 5349

Albo CTU del Tribunale di Cosenza 1213/2015

Montalto Uffugo 24/10/2024



1. Premessa

In data 20/02/2024, per la procedura n. 146/2023, il Giudice dell' esecuzione immobiliare Dott. Giuseppe Sicilia nominava come stimatore il sottoscritto Ing. Ivano Guglielmello con studio in via Crati snc 87046 Montalto Uffugo (CS), regolarmente iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Cosenza al n°5349 e all' Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio con NRG 1213/2015, invitandolo a prestare giuramento in maniera telematica PCT.

In data 22/02/2024 , il sottoscritto accettavo l'incarico di C.T.U. prestando il giuramento di rito e impegnandomi a rispondere ai quesiti di seguito elencati.

Il Giudice dell'esecuzione fissa udienza per l'audizione della vendita per il giorno 25/11/2024 ore 10:30.

Svolgimento operazioni di consulenza

Le operazioni di consulenza tecnica hanno previsto le operazioni di verifica ed accertamento presso l' Ufficio Tecnico Territoriale di Cosenza dove sono stati reperiti i seguenti documenti: l'elaborato planimetrico e la planimetria del fabbricato (*allegato 8*) ;

Presso l' Ufficio Tecnico del Comune di Acri (CS) effettuando la richiesta , è stata ritirata la dichiarazione dell'assenza di titolo abilitativo e il certificato di destinazione urbanistica (*allegato 6-7*).

Il giorno 18/03/2024 alle ore 9.40, è stato tentato un primo accesso ai locali ma per assenza del proprietario non è stato possibile effettuare l'accesso. Successivamente a seguito di autorizzazione del Giudice il giorno 17/06/2024 è stato effettuato l'accesso forzato effettuando i rilievi geometrici e fotografici.

Presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza è stato richiesto un controllo sulla sussistenza di eventuali contratti di locazione sull'immobile oggetto della perizia. La documentazione è fornita nell'allegato (*Allegato 12*)

All' ufficio anagrafe del Comune di Acri è stata richiesta il certificato di stato di famiglie e di residenza del soggetto esecutato (*allegato 3*).

All' ufficio anagrafe del Comune di Gragnano Trebbiense è stato richiesto l'estratto del certificato di matrimonio (*allegato 13*).

Presso il sito dell'agenzia delle entrate sono state prelevate le ispezioni ipotecarie (*allegato 9*) e visure catastali (*allegato 1*). relative ai beni oggetto di esecuzione.



1. Operazione peritali

se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato. Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E

Risposta:

L'estratto catastale attuale e storico non è presente nel fascicolo pertanto si è provveduto a reperirlo (allegato 1).

I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati risultano indicati nella certificazione notarile storica.

Il creditore procedente ha optato per il deposito della **certificazione notarile sostitutiva**.

La certificazione risale ad atti di tipo derivativo di vendita/donazione/permuta con data antecedente superiore a 20 anni rispetto alla trascrizione del pignoramento come segue:

con atto di vendita e di divisione del 21/08/1998 rep 1305 (allegato 2). rogato dal notaio

trascritto a Cosenza il 04/09/1998 registro particolare

14403(compravendita)14404 (divisione);

ottiene la proprietà degli immobili oggetto di esecuzione:

- Foglio 63 pert.170 sub 5 piano T-1-2 A/4 fabbricato
- Foglio 63 part.481 sub 1piano T F/2 fabbricato
- Foglio 63 part. 161 terreno
- Foglio 63 part. 170 ente urbano
- Foglio 63 part. 358 terreno
- Foglio 63 part. 360 terreno
- Foglio 63 part. 362 terreno
- Foglio 63 part. 365 terreno
- Foglio 63 part. 368 terreno
- Foglio 63 part. 480 terreno
- Foglio 63 part. 481 ente urbano



Dichiarazione di successione presentata il 18/05/1988 a n.19/126 trascritto a Cosenza il 23/08/1986 al nn.182565 (allegato 2) a favore di [REDACTED]

[REDACTED]. Oggetto della successione intera proprietà contenente gli immobili oggetto di esecuzione prima citati.

I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati risultano indicati nella certificazione notarile storica.

Nel fascicolo non è presente il certificato di stato civile dell'esecutato pertanto si è provveduto ad acquisire il certificato di matrimonio (allegato 13) . L'esecutato risulta essersi sposato in [REDACTED]. Il matrimonio è stato contratto in regime di separazione dei beni.

Quesito n° 1

1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Risposta:

il proprietario del bene oggetto dell'esecuzione è :

[REDACTED] la quota di 1/1

Il bene è così identificato nella procedura :

piena proprietà sui i seguenti beni siti nel Comune di Acri (Cs) alla Contrada Schito:

Catasto Fabbricati:

Foglio 63 particella 170 sub 5; p. T-1, cat.A/ 4, cl.2, di vani 5, Rendita Euro 103,29

Foglio 63 particella 481 sub 1; p.T, cat.F/ 2, senza rendita (ex p.IIa 366)

Catasto Terreni:

Foglio 63 particella 161-Bosco ceduo, ha 0.02.40, R.D. Euro 0,31 RA. Euro 0,07;

Foglio 63 particella 170; Ente urbano, ha 0.00.67, senza rendita

Foglio 63 particella 358; Seminativo arborato, ha.0.14.30, R.D. Euro 2,95 R.A. Euro 1,48

Foglio 63 particella 360; Bosco ceduo, ha 0.10.20, R.D. Euro 1,32 RA. Euro 0,32

Foglio 63 particella 362; Seminativo arborato, ha.0.13.80, R.D. Euro 4,28 R.A. Euro 1,78

Foglio 63 particella 365;Seminativo arborato, ha.0.01.50, R.D. Euro 0,31 R.A. Euro 0,15

Foglio 63 particella 368; Bosco ceduo, ha.0.28.50, R.D. Euro 3,68 R.A. Euro 0,88



Foglio 63 particella 480; Bosco ceduo, ha.0.26.51, R.D. Euro 3,42 R.A. Euro 0,82 (ex p.lla 366

Foglio 63 particella 481; Ente urbano, ha.0.00.29, senza rendita (ex p.lla 366)

Si evidenzia che con pratica CS0092122 in atti dal 02/04/2004 è stata generato l'attuale immobile **foglio n.63 part. 171 sub 5** tramite una fusione-diversa distribuzione degli spazi di due particelle foglio 63 part.171 sub1 e sub2 che erano rispettivamente un'abitazione a piano terra e un magazzino con soffitta a piano primo (allegato 5)

Si evidenzia che con pratica CS0099394 in atti dal 02/04/2010 sono state generate le attuali **particelle 480 e 481** dalla soppressione della particella 366 foglio 63. (allegato 4)

Quesito n° 2

ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino

Risposta:

L'Iva si applica nel caso di

- cessioni effettuate dalle imprese costruttrici o di ripristino dei fabbricati entro 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dell'intervento oppure anche dopo i 5 anni, se il venditore sceglie di assoggettare l'operazione a Iva (la scelta va espressa nell'atto di vendita o nel contratto preliminare);
- cessioni di fabbricati abitativi destinati ad alloggi sociali, per le quali il venditore sceglie di sottoporre l'operazione a Iva (anche in questo caso, la scelta va espressa nell'atto di vendita o - nel contratto preliminare).

L'immobile in questione è un fabbricato abitativo residenziale non destinato ad alloggi sociali, ed è attualmente di proprietà di un privato quindi la vendita non sarà soggetta ad iva ma ad imposta di registro.

Quesito n° 3

ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985

Risposta:

Per i fabbricati oggetto di esecuzione foglio 63 part. 170 sub 5 e particella 481 sub 1 **vista** la dichiarazione presente nell'atto di vendita – divisione (allegato 2) "con riferimento all' art.40 della legge n.47 del 28 febbraio 1985, che la costruzione dei fabbricati (urbano e rurale) oggetto del presente atto è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967, e che non sono intervenute variazioni che avrebbero comportato necessità di licenze e/o concessione edilizia ,anche in sanatoria" **vista** la dichiarazione dell'Ufficio Urbanistica del comune di Acri con prot. 18602 del 31/07/2024 (allegato 6) dove si esprime che non risultano pratiche o procedure amministrative che



riguardano gli immobili oggetto di esecuzione e possibile dedurre che **le costruzioni sono state realizzate in data antecedente al 1 settembre 1967** anche se non è possibile definire la data precisa.

Quesito n° 4

ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'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 obblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Risposta:

analizzando la visura storica del fabbricato foglio 63 part. 170 sub 5 è stato generato tramite una fusione-diversa distribuzione degli spazi di due particelle foglio 63 part.171 sub1 e sub2 che erano rispettivamente un'abitazione a piano terra e un magazzino con soffitta a piano primo (allegato 5) con pratica CS0092122 in atti dal 02/04/2004. Tale pratica aveva la necessità di autorizzazione e **quindi dell'ottenimento di un titolo abitativo per fusione, diversa distribuzione e cambio di destinazione d'uso che da quanto riscontrato nella risposta del Comune di Acri (allegato 6) non è presente negli atti.**

Tale abuso è possibile sanarlo con la presentazione di una SCIA in sanatoria pagando una sanzione di 516 euro + diritti di segreteria+ costi del tecnico per un totale di 2.000,00 euro.

Quesito n° 5

ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

Risposta:

Nel certificato di destinazione urbanistica (allegato 7) i terreni oggetto dell'esecuzione foglio n.63 part.161-358-360-362-365-368-480-170(ente urbano) 481 (ente urbano) ricadono tutti in zona agricola.

Quesito n° 6

ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza



di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostantive;

Risposta:

gli immobili sono così identificati catastalmente:

Catasto Fabbricati:

Foglio 63 particella 170 sub 5; p. T-1, cat.A/ 4, cl.2, di vani 5, Rendita Euro 103,29 ·

Foglio 63 particella 481 sub 1; p.T, cat.F/ 2, senza rendita (ex p.IIa 366)

Catasto Terreni:

Foglio 63 particella 161-Bosco ceduo, ha 0.02.40, R.D. Euro 0,31 RA. Euro 0,07;

Foglio 63 particella 170; Ente urbano, ha 0.00.67, senza rendita

Foglio 63 particella 358; Seminativo arborato, ha.0.14.30, R.D. Euro 2,95 R.A. Euro 1,48

Foglio 63 particella 360; Bosco ceduo, ha 0.10.20, R.D. Euro 1,32 RA. Euro 0,32

Foglio 63 particella 362; Seminativo arborato, ha.0.13.80, R.D. Euro 4,28 R.A. Euro 1,78

Foglio 63 particella 365;Seminativo arborato, ha.0.01.50, R.D. Euro 0,31 R.A. Euro 0,15

Foglio 63 particella 368; Bosco ceduo, ha.0.28.50, R.D. Euro 3,68 R.A. Euro 0,88

Foglio 63 particella 480; Bosco ceduo, ha.0.26.51, R.D. Euro 3,42 R.A. Euro 0,82 (ex p.IIa 366)

Foglio 63 particella 481; Ente urbano, ha.0.00.29, senza rendita (ex p.IIa 366)

In merito alla rispondenza con l'atto di pignoramento si segnala esclusivamente per la part 161 foglio 63 il dato della superficie errato indicato nell'atto come Ha 0.35.40 mentre dalla visura è pari Ha 0.02.40 , questo risulta un mero errore materiale che non pregiudica l'individuazione dell'immobile.

Risultano delle difformità tra la planimetria e la mappa presente in catasto e lo stato di fatto come segue:

- **Difformità sulle planimetrie e mappa:** a seguito di verifica sulle misure reali e quelle in planimetria catastale sono state riscontrate delle misure difformi oltre le tolleranze ammissibili che necessitano di un aggiornamento e la presentazione di una nuova planimetria con un'esatta rappresentazione (*Allegati 8-10*), allo stesso modo la mappa catastale risulta difforme rispetto allo stato di fatto pertanto andrà adeguata.



Dovrà essere presentata una nuova planimetria aggiornata e modificata la mappa catastale. Il costo di tali aggiornamenti sarà pari a 1000,00 euro.

Quesito n° 7

ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione

Risposta:

il soggetto esecutato all'atto della notifica del pignoramento era intestatario della quota 1/1 degli immobili oggetto di tale pignoramento in forza dell'atto di compravendita e divisione rogato dal Notaio [REDACTED] il 21/08/1998 repertorio 1305 raccolta 283 trascritto il 04/09/1998 registro particolare 14403(compravendita)14404 (divisione); (*allegato 2*)

Quesito n° 8

a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Risposta:

si allega elenco delle trascrizioni e iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente (*allegato 9*) . *Si evidenzia nell'atto in cui sono pervenuti i beni la seguente servitù*

*le parti hanno convenuto espressamente che: * la signora [REDACTED] e suoi aventi causa avranno diritto di passaggio pedonale e carrabile gratuito sulla strada in terra battuta esistente sul fondo assegnato a [REDACTED], fino ad arrivare al fiume Duglia; * i condividenti e loro aventi causa avranno pari diritto di utilizzazione ad uso irriguo delle acque raccolte nelle vasche insistenti sui fondi oggetto della divisione.*

Quesito n° 9

a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonche' per le eventuali spese condominiali insolute;

Risposta:

Il sottoscritto il giorno 17/06/2024 , ho effettuato il sopralluogo degli immobili pignorati effettuando rilievi geometrici e fotografie (*allegati 10-11*).



Il criterio di stima utilizzato è quello del più probabile valore di mercato corrente che è funzione della domanda e dell'offerta, che quel bene possiede nel mercato di riferimento all'attualità. Il metodo di stima utilizzato è quello della **stima diretta definita anche come stima sintetica**, quindi arrivando alla formulazione del più probabile valore di mercato mediante una valutazione logico-deduttiva complessiva delle caratteristiche del bene, effettuata confrontando adeguati parametri tecnici ed economici, riscontrati. Tali parametri economici sono stati scrupolosamente ricercati tramite un'indagine sui valori di compravendite di beni simili reperiti da notai della zona, agenzie immobiliari e imprenditori edili della zona. Dall'analisi effettuata con i dati ottenuti confrontati anche a quelli dell' OMI sono stati sufficienti ad operare una stima il più possibile corretta e coerente.

. Indagine sul Osservatorio del Mercato immobiliare dell'agenzia dell'Entrate.

Seguono i dati secondo l'OMI dell' Agenzia delle Entrate aggiornati al primo semestre 2024

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: COSENZA

Comune: ACRÌ

Fascia/zona: Extraurbana/AREE RURALI

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	335	425	L			

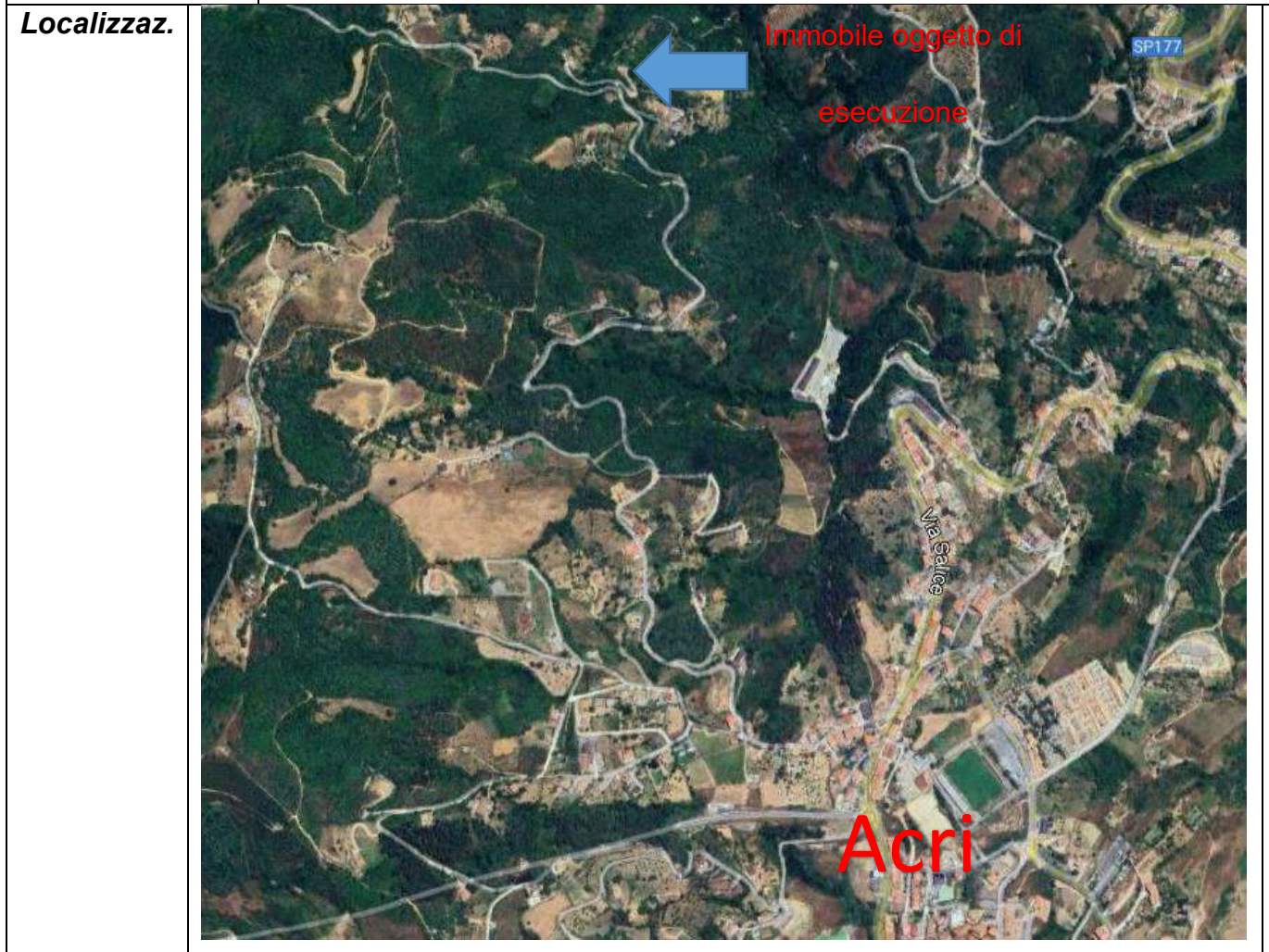
DESCRIZIONE IMMOBILI

1-FABBRICATO FOGLIO N.63 PART. 170 abitazione A/4

<u>Fabbricato C/da Schito Acri CS</u>	
Catasto fabbricati	
Foglio	63
Particella	170
Subalterno	5

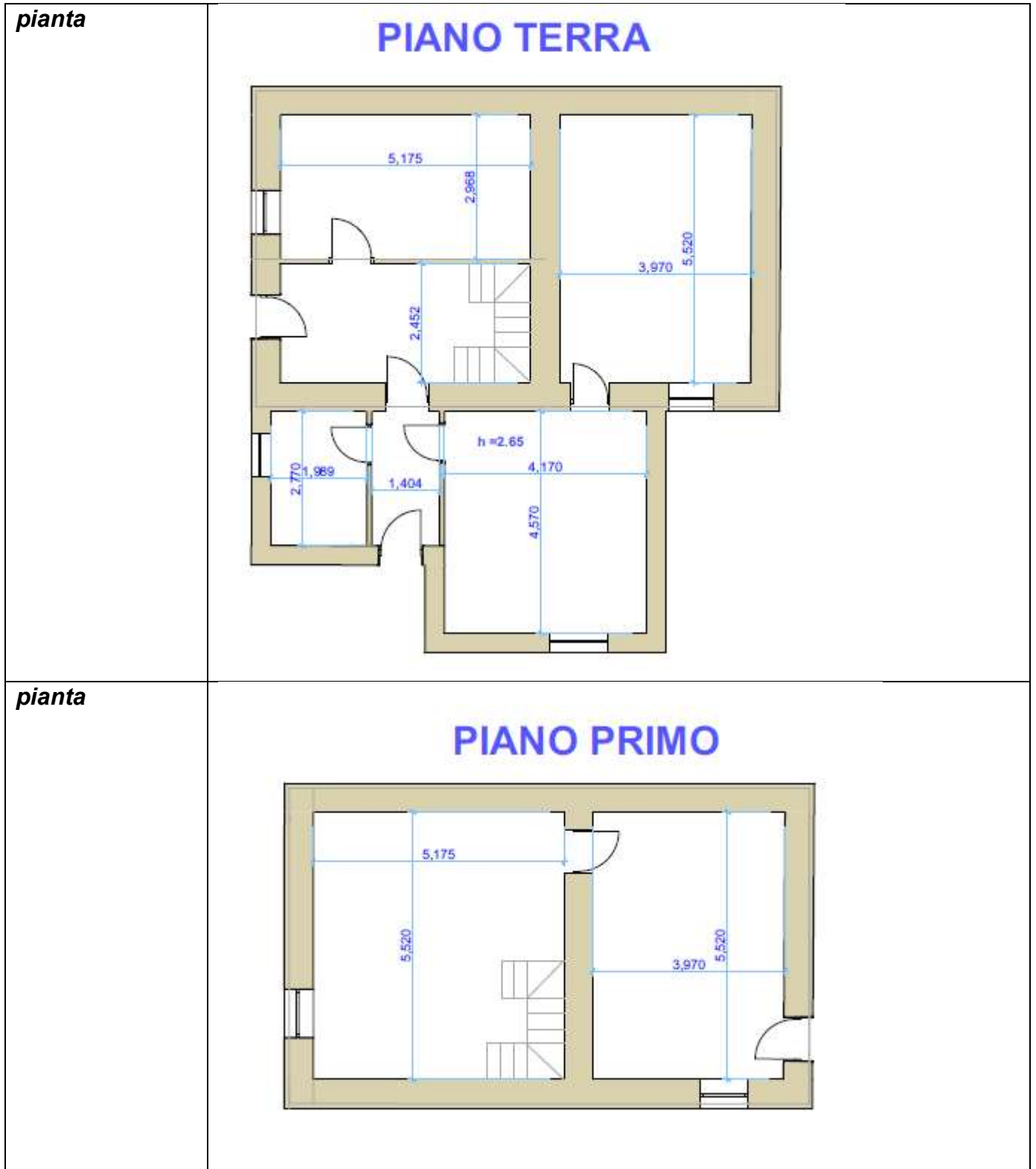


Piano	T-1
Categoria	A/4
Classe	2
Consistenza	5 vani
Sup. Catastale	149 mq
Indirizzo	Contrada Schito Piano T-1
Rendita	103,29
Confini	



<p>mappa</p>	
<p>descrizione</p>	<p>L'immobile si trova in contrada Schito nel comune di Acri (CS) in una zona periferica del paese, a circa 2,5 km dal paese di Acri. Dalla strada principale c/da schito tramite una via molto ripida di circa 120 metri si arriva ad un fabbricato che è diviso verticalmente, la parte a ovest è l'immobile oggetto di esecuzione. L'immobile strutturalmente è in muratura, con una parte in pietra e una parte in blocchi di cemento. A piano terra è presente un ingresso con un corridoio, a destra si entra in una stanza adibita a cucina (19 mq) e tramite una porta direttamente dalla cucina si entra in un'altra stanza adibita a camera da letto (21,92 mq). Nell'ingresso a destra abbiamo il bagno (5,54 mq). Procedendo dall'ingresso si entra in un'altra stanza dove sulla destra è presente la scala in legno che porta a piano primo. In questa stanza è presente anche un'ulteriore porta di collegamento all'esterno e una porta che ci conduce verso una stanza (21 mq) adibita a cantina. Al piano superiore sono presenti due stanze comunicanti tramite una porta (28,6 mq e 21,92 mq). L'altezza del piano è di 2,65 m che considerando la tolleranza del 2% può raggiungere i 2,70m necessari per i locali abitabili.</p> <p>Il riscaldamento è realizzato con un caminetto ad aria, è presente l'impianto elettrico sottotraccia e l'impianto idrico che necessitano a prima vista di una manutenzione straordinaria. I pavimenti e i rivestimenti sono in ceramica e nel bagno sono parzialmente rotti, nella parte cantina è presente un lastricato in cemento. Sui muri sono presenti macchie di umidità per perdite derivanti dal tetto. Gli infissi alcuni in legno con vetro singolo altri in alluminio vetro singolo. Sostanzialmente il fabbricato necessita di una importante manutenzione straordinaria.</p>

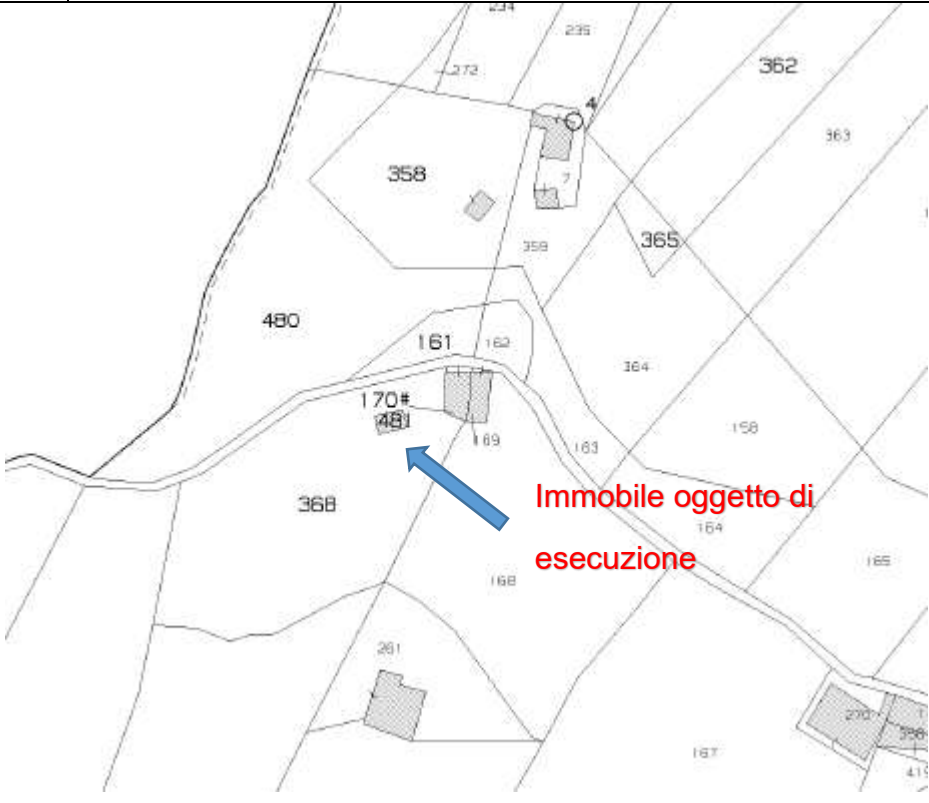




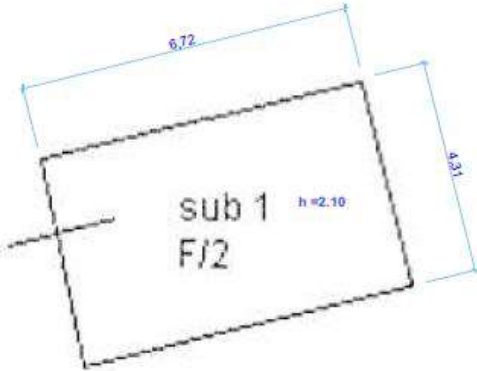
ABITAZIONE - SUPERFICI COMMERCIALI			
PIANO terra (ABITAZIONE)			
Appartamento	Superficie lorda m ²	Coeff. Ragg. %	Superficie commerciale m ²
Superf. piano terra	86,37	100 %	86,37
Superf. cantina	20,66	35%	7,23
TOTALE piano primo			93,86
PIANO primo abitazione			
Appartamento	Superficie lorda m ²	Coeff. Ragg. %	Superficie commerciale m ²
Superf. Interna	70,06	100%	70,06
TOTALE superficie commerciale			163,86
Superficie utile netta	125 m ²		
Totale piano T-1			



2-FABBRICATO FOGLIO N.63 PART. 481 cat F/2

<u>Fabbricato C/da Schito Acri CS</u>	
Catasto fabbricati	
Foglio	63
Particella	481
Subalterno	5
Piano	T
Categoria	F/2
Classe	-
Consistenza	-
Sup. Catastale	-
Indirizzo	Contrada Schito Piano T
Rendita	-
Confini	[REDACTED]
Localizzaz.	
descrizione	<p>L'immobile si trova in contrada Schito nel comune di Acri (CS) in una zona periferica del paese, a circa 2,5 km dal paese di Acri . L'immobile in questione è classificato nella categoria catastale F/2 (<i>immobili diroccati, ruderi, ovvero beni immobili caratterizzati da notevole livello di degrado, che ne determina l'assenza di autonomia funzionale e l'incapacità reddituale temporalmente rilevante</i>) pertanto si presenta senza rendita.</p> <p>L'immobile ha un struttura in muratura di blocchi di cemento e un tetto in legno con</p>



	tegole per una superficie complessiva di circa 29 mq e un altezza di circa 2.10 m .Non sono presenti impianti pavimenti e intonaci gli infissi presenti sono rudimentali .Il suo stato risulta molto degradato. Il suo valore verrà considerato complessivamente nel valore della particella 480 dove è posizionato.
pianta	 <p>Il diagramma mostra una pianta di un edificio con dimensioni di 6,72 metri per 4,31 metri. L'altezza è indicata come h=2,10. L'edificio è identificato come 'sub 1 F/2'.</p>

3-TERRENI AGRICOLI FOGLIO N.63 PART. 161-358-360-362-365-368-480

	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
	Fg	P.IIa		Qualità	classe	superficie	Reddito euro	
						Ha are ca	Domenicale.	agrario
TERRENO	63	161		BOSCO CEDUO	1	0.02.40	0,31	0,07
TERRENO	63	358		SEM. ARB.	3	0.14.30	2,95	1,48
TERRENO	63	360		BOSCO CEDUO	1	0.10.20	1,32	0,32
TERRENO	63	362		SEM. IRR. ARB.	3	0.13.80	4,28	1,78
TERRENO	63	365		SEM. IRR. ARB.	3	0.01.50	0,31	0,15
TERRENO	63	368		BOSCO CEDUO	1	0.28.50	3,68	0,88
TERRENO	63	480		BOSCO CEDUO	1	0.26.51	3,42	0,82
				SUPERFICIE COMPLESSIVA		0.97.21		



<p>Ortofoto Con sovr. catastale</p>	
<p>Ortofoto Con sovr. catastale</p>	



Mappa catastale	
descrizione	<p>Le particelle di terreno oggetto di esecuzione individuano due appezzamenti di terreno uno limitrofo all'abitazione un altro leggermente distante circa 30 metri dal primo . Come da evidenza del certificato di destinazione urbanistica il terreno è tutto agricolo e ha una superficie complessiva di 9.721 mq. Dal punto di vista oro-morfologico si presenta abbastanza scosceso. Il terreno parte dalla strada comunale c/da schito e al suo interno sono presenti alberi misti da bosco.</p>

Valore immobili

E' costituito da :

1. Fabbricato su due piani sito in c/da Schito nel comune di Acri identificato catastalmente come foglio 73 particella 170 sub 5 adibito ad abitazione .
Considerate la posizione periferica, la situazione di mercato, lo stato di conservazione:

valore di mercato assegnato = **300,00 €/m²** calcolati come superficie commerciale.

Superficie commerciale = 163,86 m²

Valore assegnato = 163,86 m² x 300,00 €/m² = **49.158,00 €**

Spese per presentazione SCIA in sanatoria e sistemazioni catastali pari a 3.000,00 € a detrarre



Totale = 49.158,00 € - 3.000,00 € = **46.158,00 €**

2. Due appezzamenti di terreno siti in C/da Schito nel comune di Acri identificati catastalmente al foglio n.63 part.161-358-368-480 e part.360-362-365 , con all'interno un fabbricato collabente identificato catastalmente con foglio 73 particella 481 sub 1.Considerate conformazione oro-morfologica, la situazione di mercato, la destinazione urbanistica del terreno:

Valore di mercato assegnato = **0,60 €/m²**

Superficie complessiva =9.721 m²

Valore assegnato =9.721 m² x 0,60 €/m² =**5.832,00 €**

Totale = 46.158,00 € + 5.832,00 € = 51.990,60 €

- Abbattimento forfettario del 15 % (*riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi*)

51.990,60 €- 15%(7.798,59 €) =44.192,01€

Valore arrotondato stimato.....44.200,00 euro

Quesito n° 10

a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

Risposta

Per la natura dei beni e la maggiore appetibilità di vendita è conveniente effettuare un unico lotto di vendita.



LOTTO DI VENDITA UNICO

costituito da :

- 1- Fabbricato su due piani sito in c/da Schito nel comune di Acri identificato catastalmente come foglio 73 particella 170 sub 5 adibito ad abitazione . Considerate la posizione periferica, la situazione di mercato, lo stato di conservazione:

valore di mercato assegnato = **300,00 €/m²** calcolati come superficie commerciale.

Superficie commerciale =163,86 m²

Valore assegnato =163,86 m² x 300,00 €/m² =**49.158,00 €**

Spese per presentazione SCIA in sanatoria e sistemazione catastale planimetria pari a 3.000,00 € a detrarre

Totale = 49.158,00 € - 3.000,00 € = **46.158,00 €**

- 2- Due appezzamenti di terreno siti in C/da Schito nel comune di Acri identificati catastalmente al foglio n.63 part.161-358-368-480 e part.360-362-365 , con all'interno un fabbricato collabente identificato catastalmente con foglio 73 particella 481 sub 1.Considerate conformazione oro-morfologica, la situazione di mercato, la destinazione urbanistica del terreno:

Valore di mercato assegnato = **0,60 €/m²**

Superficie complessiva =9.721 m²

Valore assegnato =9.721 m² x 0,60 €/m² =**5.832,60 €**

Totale = 46.158,00 € + 5.832,00 € = 51.990,60 €

- Abbattimento forfettario del 15 % (*riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi*)

51.990,60 €- 15%(7.798,59 €) =44.192,01 €

Valore arrotondato stimato.....44.200,00 euro



Quesito n° 11

ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Risposta

L'immobile non è occupato da nessuno e il proprietario esecutato non ha residenza nell'immobile (vedi allegato 3). Dalla verifica effettuata all' Agenzia delle entrate non risultano registrati contratti di locazione per l'immobile oggetto dell' esecuzione. (allegato 12). Il bene non è gravato da censo o livello , non ci sono spese fisse di gestione.

Quesito n° 12

ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

Risposta

Il bene non è soggetto a procedura espropriativa per pubblica utilità.

Quesito n° 13

ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

Risposta

E' stato allegata la planimetria degli immobili con la documentazione fotografica (allegati 10-11).

Quesito n° 14

a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

Risposta

Si allega foglio riassuntivo.



Quesito n° 15

ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita"

Risposta

Si allega versione perizia con protezione dei dati personali.

Conclusioni

Nella ricerca del titolo abilitativo vista la dichiarazione presente nell'atto di proprietà e la dichiarazione dell'ufficio tecnico del comune Aciri si è arrivata alla valutazione che il fabbricato oggetto di esecuzione è stato costruito in data antecedente al 1967. Pertanto le verifiche di conformità rispetto alla planimetria di primo accatastamento è stata constatata la necessità di effettuare un aggiornamento catastale con un deposito di un'esatta rappresentazione planimetrica. Dall'analisi dello storico catastale del fabbricato è stata rilevata una variazione di fusione e diversa distribuzione che non è stata autorizzata pertanto dovrà essere effettuata una SCIA in sanatoria per sanare tale mancanza. E' stato valutato l'importo delle spese di queste sistemazioni deducendole dal valore degli immobili. E' stata individuato un unico lotto valutando la migliore appetibilità alla vendita.

Il sottoscritto consulente, tenuto conto di quanto sopra esposto e ad esaurimento dell'incarico ricevuto, ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatagli e rassegna la presente relazione, nonché tutti gli allegati richiesti, rimanendo a completa disposizione per ogni ed eventuale chiarimento in merito. Il presente elaborato si compone di pagine n. 21 e di allegati n.13 più foglio riassuntivo e prova di invio alle parti della presente relazione.

Montalto Uffugo, 24/10/2024

Ing. Ivano Guglielmello

