

## PREMESSA

Il sottoscritto Ing. ██████████, iscritto all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cosenza al ██████████, veniva nominato C.T.U. dal Giudice Dott. ██████████, all'udienza del 09.09.2021 nella procedura esecutiva immobiliare iscritta al n° ██████████ R.E., vertente tra ██████████ (creditore procedente), rappresentata e difesa dall'avv. ██████████ e il sig. ██████████ (debitore). In data 13/09/2021 prestava il giuramento di rito.

Il giorno 15.02.2022 si svolgevano le operazioni peritali fissate dalla Dott.ssa ██████████ (custode) la quale ne dava regolare comunicazione alle parti. Le suddette operazioni si svolgevano regolarmente presso i luoghi oggetto di stima, alla presenza dell'esecutato e della Dott.ssa ██████████, come si evince dall'allegato verbale di sopralluogo (allegato n.1). Il predetto sopralluogo, altresì, è stato effettuato alla presenza dei Carabinieri del luogo, come risulta da verbale, poiché l'immobile è abitato da soggetto sottoposto alla misura della detenzione domiciliare.

## MODULO DI CONTROLLO

- a. Il creditore procedente ha optato per il deposito dei **certificati della Conservatoria dei RR.II sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato**;
- a.1) dalla certificazione risulta una visura ultraventennale dei dati catastali attuali e storici;
- a.2) i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella certificazione notarile;
- b. il creditore procedente ha depositato solo l'estratto catastale storico degli immobili pignorati;
- c. il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato;
- d. stato civile esecutato:
- ██████████ coniugato il giorno ██████████ con ██████████, nata il ██████████ a Roggiano Gravina (CS), in regime di "comunione dei beni" (allegato n.2).
  - La cessione di fabbricati, a destinazione abitativa, è regolamentata ai fini Iva dall'art.10 comma 8bis) del DPR 633/72 ed esente dalla stessa se effettuata da soggetti diversi dalle imprese costruttrici (o restauratrici) degli immobili. Per cui sussiste possibilità di esercizio dell'opzione dell'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione.

## RISPOSTE AI QUESITI

### QUESITO N° 1

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e delle trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, 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 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. 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;

Nel fascicolo presente sulla piattaforma del processo telematico risultano essere presenti tra gli altri:

- copia atto di pignoramento immobiliare notificato;
- atto di precetto;
- nota di deposito certificati della Conservatoria dei RR.II;
- nota di iscrizione al ruolo;
- titolo esecutivo;

Il tutto depositato dall'avv. [REDACTED], in nome e per conto di [REDACTED]

Lo scrivente, tuttavia, reputava necessario svolgere ulteriori ed approfondite indagini presso l'Ufficio del Territorio della Provincia di Cosenza e l'Ufficio tecnico del Comune di [REDACTED] e [REDACTED] al fine di avere un quadro aggiornato ed attuale degli immobili oggetto di stima e, quindi, di fornire al giudice esaustive risposte in merito ai quesiti formulati al sottoscritto C.T.U.

## 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);**

Nel fascicolo presente sulla piattaforma del processo telematico, risulta presente, come specificato al quesito n°1, i "certificati della Conservatoria dei RR.II sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato", nella quale sono precisate le formalità pregiudizievoli, di seguito indicate, e comunque confermate dall'esame personale eseguito presso la conservatoria RR.II di Cosenza (allegato n.3).

Sugli immobili oggetto di stima sono presenti le seguenti formalità:

**Comune di** [REDACTED]

**Foglio 28 part 268 sub 19:**

1. TRASCRIZIONE del 07/10/1991 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del 16/09/1991  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA;
2. ISCRIZIONE del 28/04/1997 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del 23/04/1997  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI RICONOSCIMENTO DI DEBITO;
3. ISCRIZIONE del 03/07/1998 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale PRETORE COSENZA Repertorio 0/8 del 14/04/1998  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
4. ISCRIZIONE del 05/11/2007 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale EQUITALIA E.T.R. SPA Repertorio [REDACTED] del 29/10/2007  
IPOTECA LEGALE derivante da AI SENSI DELL'ART.77 DPR 29/9/1973 N.602;
5. ISCRIZIONE del 21/01/2016 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 6761 del 21/07/2015  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA;

6. TRASCRIZIONE del 17/09/2018 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio [REDACTED] del 09/07/2018  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

### **Comune di Lattarico**

#### **Foglio 10 part 156:**

1. TRASCRIZIONE del 18/10/2002 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale GISONNA LEUCIO Repertorio [REDACTED] del 04/10/2002  
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;
2. ISCRIZIONE del 05/11/2007 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale EQUITALIA E.T.R. SPA Repertorio [REDACTED] del 29/10/2007  
IPOTECA LEGALE derivante da AI SENSI DELL'ART.77 DPR 29/9/1973 N.602;
3. ISCRIZIONE del 21/01/2016 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio [REDACTED] del 21/07/2015  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA;
4. TRASCRIZIONE del 17/09/2018 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio [REDACTED] del 09/07/2018  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

#### **Foglio 10 part 179:**

1. TRASCRIZIONE del 18/10/2002 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale GISONNA LEUCIO Repertorio [REDACTED] del 04/10/2002  
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;
2. ISCRIZIONE del 05/11/2007 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale EQUITALIA E.T.R. SPA Repertorio [REDACTED] del 29/10/2007  
IPOTECA LEGALE derivante da AI SENSI DELL'ART.77 DPR 29/9/1973 N.602;
3. ISCRIZIONE del 21/01/2016 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio [REDACTED] del 21/07/2015  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA;
4. TRASCRIZIONE del 17/09/2018 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio [REDACTED] del 09/07/2018  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

### 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;**

Il C.T.U. ha acquisito presso l'Ufficio del Territorio di Cosenza, poiché non presenti in atti e ritenuti indispensabili, le mappe e le visure degli immobili pignorati (allegato n.4 e n.7). Dalle predette visure si evince che i beni oggetto del pignoramento sono effettivamente intestati all'esecutato come risulta all'impianto meccanografico del N.C.E.U.(Nuovo Catasto Edilizio Urbano) al 30/06/1987.

Per quanto riguarda la planimetria catastale dell'immobile (pignorato), adibito a civile abitazione nel Comune di ██████████ individuato con ██████████, la stessa non è presenti in atti.

Lo scrivente ha fatto regolare comunicazione all'Ufficio preposto (allegato n.5) in data 22.09.2021 e con risposta dell'11.10.2021 (allegato n.6) l'Agenzia del Territorio precisava che *"...non è stato possibile reperire la planimetria della u.i.u. in oggetto, pertanto non è possibile effettuare l'acquisizione in banca dati della stessa"*

Per i terreni pignorati, invece, siti nel Comune di ██████████ e identificati con ██████████ ██████████ è stata acquisito, presso l'Ufficio tecnico il Certificato di destinazione Urbanistica (allegato n.14)

#### 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;

I cespiti immobiliari oggetto di esecuzione forzata, dopo approfondite analisi eseguite dal sottoscritto C.T.U., risultano così caratterizzati e rappresentati negli elaborati grafici di seguito inseriti:

#### Comune di [REDACTED]

Immobili piena proprietà - Fabbricati							
Foglio	Particella	Sub	Piano	Cat.	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita Catast.
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	P1	A/3	6 vani	---	€ 371,85

#### Comune di [REDACTED]

Immobili piena proprietà - Terreni							
Foglio	Particella	Categoria	Classe	ha	are	ca	mq
[REDACTED]	[REDACTED]	uliveto	2	0	9	50	950
[REDACTED]	[REDACTED]	seminatvo Arb	1	0	68	50	6850
[REDACTED]	[REDACTED]	uliveto	2	0	6	00	600

**Immobile**



**Estratto di mappa Catastale con sovrapposizione aerofotogrammetria**



***Vista prospettica fabbricato lato  
SUD - OVEST***

L'edificio all'interno del quale è ubicato l'immobile da valutare, avente 3 piani f.t., con facciate rifinite ad intonaco tinteggiato e serramenti esterni in legno con tapparelle, è realizzato con intelaiatura portante di travi e pilastri in cemento armato e con solai laterocementizi. Realizzato nel 1992, è ubicato in zona periferica prettamente residenziale e commerciale e si presenta, nel suo complesso, in buono stato di manutenzione come da foto allegate.

Il collegamento verticale con le diverse unità immobiliari è assicurato da una scala con struttura in cemento armato e setto armato centrale.

La copertura è del tipo laterocemento, a falde, isolata ed impermeabilizzata, con tegole laterizie. La viabilità è assicurata da percorsi pedonali e carrabili ed aree parcheggio a servizio dei residenti.

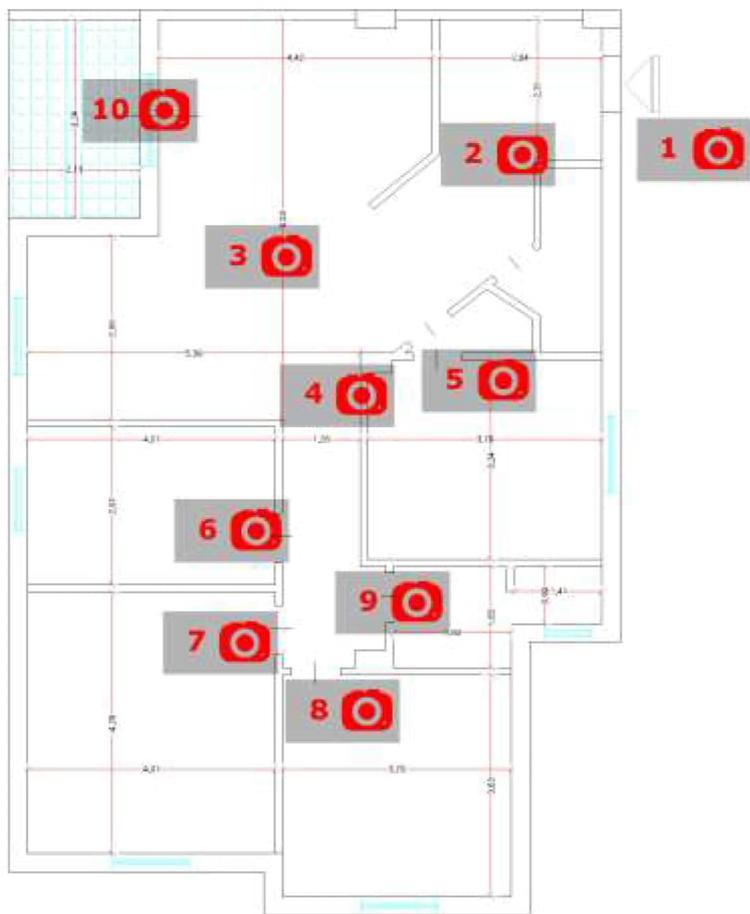
La dotazione di impianti nel fabbricato comprende quello idrico, elettrico, gas, telefonico, fognario e riscaldamento con produzione di acqua calda.

Trattandosi di zona prevalentemente residenziale, nelle immediate vicinanze sono presenti alcune attività commerciali (ristorazione, bar, tabacchi) e servizi pubblici (autotrasporti extraurbani).

In riferimento alle opere di urbanizzazione, sono presenti, per ciò che riguarda quelle definite "primarie":

- le strade a servizio degli insediamenti, compresi gli allacciamenti alla viabilità principale dei lotti edificabili;
- gli spazi necessari per la sosta e il parcheggio degli autoveicoli, in relazione alle caratteristiche degli insediamenti;
- i condotti idonei alla raccolta ed allo scarico delle acque nere ed i relativi allacciamenti alla rete principale urbana;
- la rete idrica, costituita dalle condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e relative opere per la captazione, il sollevamento ed accessorio, nonché dai necessari condotti d'allacciamento alla rete principale urbana;
- la rete per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi domestici e industriali comprese le cabine secondarie;
- la rete telefonica, comprese le centraline telefoniche a servizio degli edifici;
- la pubblica illuminazione comprendente le reti e gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e d'uso pubblico.





*Planimetria con rilievo fotografico*



*foto - 1*



*foto - 2*



*foto - 3*



*foto – 4*



*foto – 5*



*foto – 6*



*foto – 7*



*foto – 8*



*foto – 9*



*foto – 10*

L'immobile pignorato, sito al piano primo del fabbricato suddetto e adibito a civile abitazione - confinante a est ed ovest con altri immobili, a sud con strada comunale ed a nord con area non edificata - è risultato, dalla visita effettuata, non essere in sufficiente stato di manutenzione; gode di una sola esposizione lato Sud-Ovest e, quindi, di una sufficiente illuminazione durante la giornata oltre che di un buon ricambio d'aria, risultando confortevole per la metratura e ben distribuito negli spazi fra la zona giorno e la zona notte.

Nello specifico, l'immobile è suddiviso in ingresso-soggiorno, cucina, n. 3 stanze (di cui solo n.1 adibita a letto – foto 7), n.2 bagni, n.1 balcone lato ovest, per il giusto godimento del bene.

Tutto l'appartamento presenta partizioni interne in laterizio con normale finitura costituita da intonaco civile tinteggiato, i servizi igienici rivestiti con piastrelle di ceramica di media qualità così come i pavimenti con elementi anch'essi ceramici.

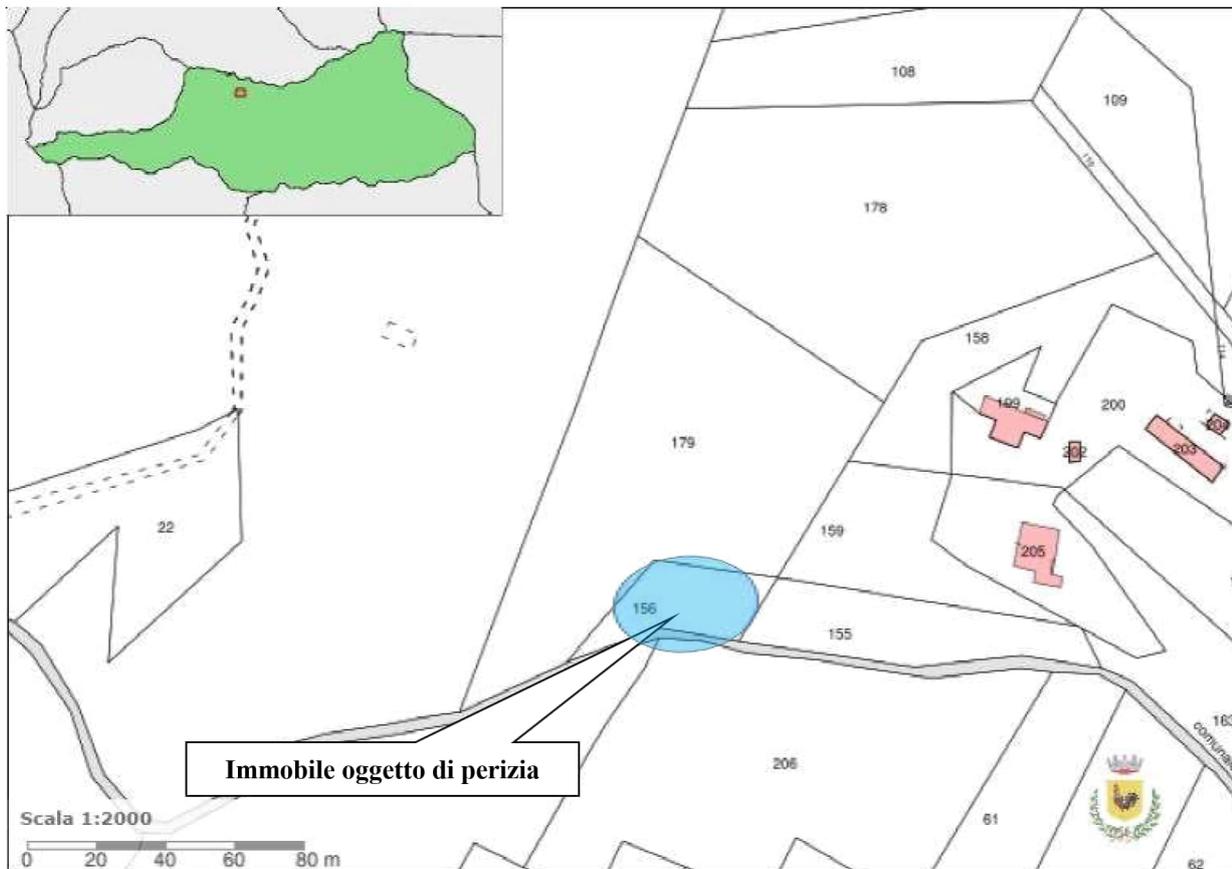
I serramenti esterni (finestre e portefinestre con apertura ad anta), non risultano in buono stato di conservazione e necessitano di manutenzione straordinaria, sono in legno con vetrocamera. L'oscuramento è assicurato da avvolgibili in pvc. Il portoncino d'ingresso, blindato, è intelaiato in legno massiccio. Le soglie di finestre, portefinestre e dello stesso portoncino d'ingresso sono in marmo. Le porte interne sono in legno tamburato.

L'impianto di riscaldamento è dotato di piastre radianti in alluminio. Sono presenti altri impianti tecnologici cui elettrico, telefono e televisione.

**Immobilе Foglio 10 Particella 156 –** [redacted]



Comune di Lattarico



**Estratto di mappa Catastale Foglio 10 Part. 156 - Comune di** [redacted]

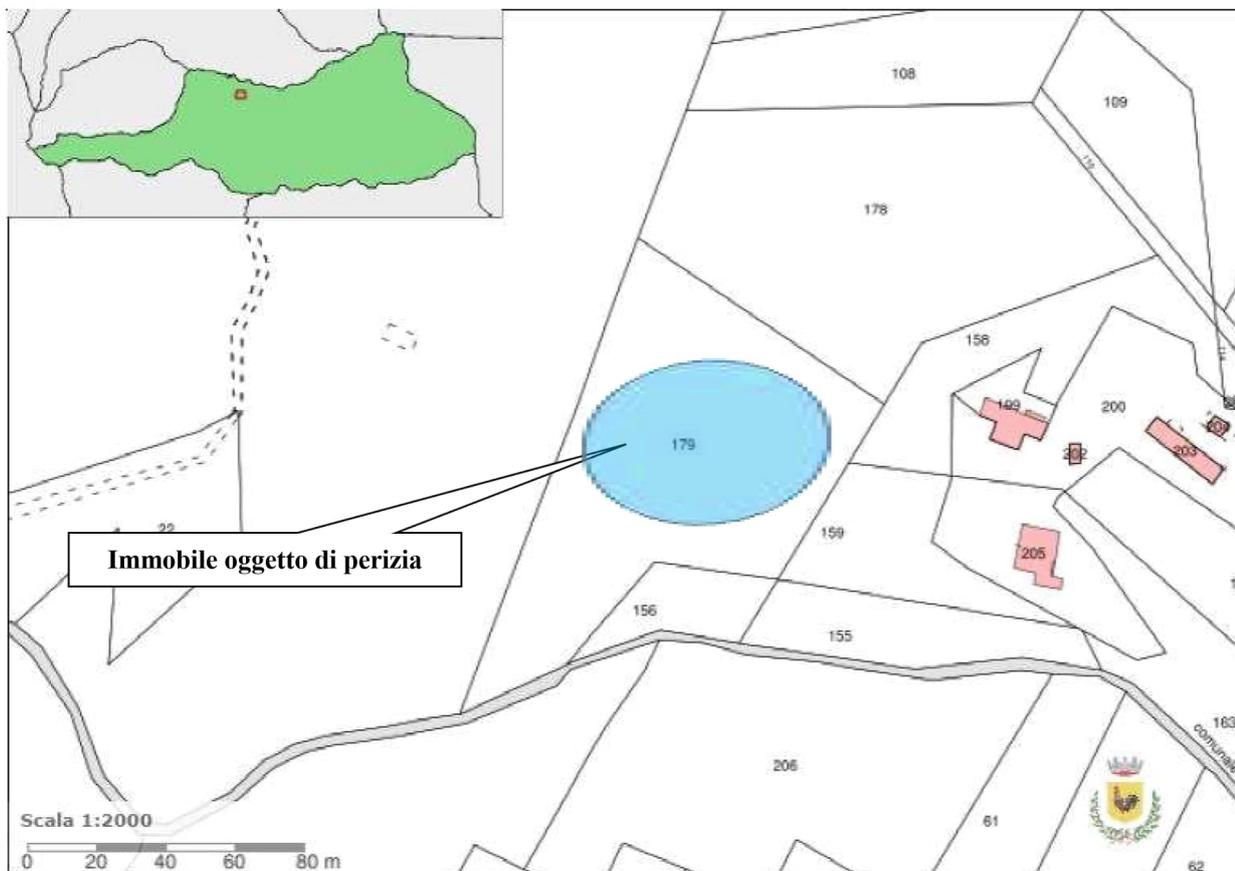
Il cespite in esame è rappresentato da terreno agricolo, curato, di proprietà dell'esecutato a destinazione uliveto, con la presenza di alcune piante di ulivo.

Confine a sud con strada interpoderale comunale ed inoltre è presente una piccola recinzione con paletti in legno per delimitare i confini dai terreni adiacenti di proprietà di terzi.

**Immobilie Foglio 10 Particella 179 – [REDACTED]**



Comune di Lattarico



**Estratto di mappa Catastale Foglio 10 Part. 179 - [REDACTED]**

Il cespite in esame è rappresentato da terreno agricolo, curato, di proprietà dell'esecutato a destinazione uliveto, con la presenza di alcune piante di ulivo.

Confine a sud con strada interpodereale comunale ed inoltre è presente una piccola recinzione con paletti in legno per delimitare i confini dai terreni adiacenti di proprietà di terzi.

### 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.

La descrizione dei beni contenuta nel pignoramento è risultata esaustiva.

### 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

Dalle indagini svolte presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Cosenza, come già specificato nel quesito n.3, la planimetria catastale dell'immobile (pignorato) adibito a civile abitazione nel Comune di [REDACTED] individuato con [REDACTED], non è presenti in atti.

Lo scrivente ha fatto regolare comunicazione all'Ufficio preposto (allegato n.5) in data 22.09.2021 e con risposta dell'11.10.2021 (allegato n.6) l'Agenzia del Territorio precisava che "...non è stato possibile reperire la planimetria della u.i.u. in oggetto, pertanto non è possibile effettuare l'acquisizione in banca dati della stessa".

Per cui sarà necessario presentare una variazione Docfa per esatta rappresentazione grafica in esenzione dai tributi per come specificato nella predetta risposta dell'Agenzia del Territorio e le spese da sostenere sono le seguenti:

**FOGLIO 28, PART. 268, SUB. 19**

- Aggiornamento banca dati
- Costo variazione catastale (diritti di istrutoria): *esenzione tributi allegando comunicazione (allegato n.6);*
- Spese tecniche: € 250,00

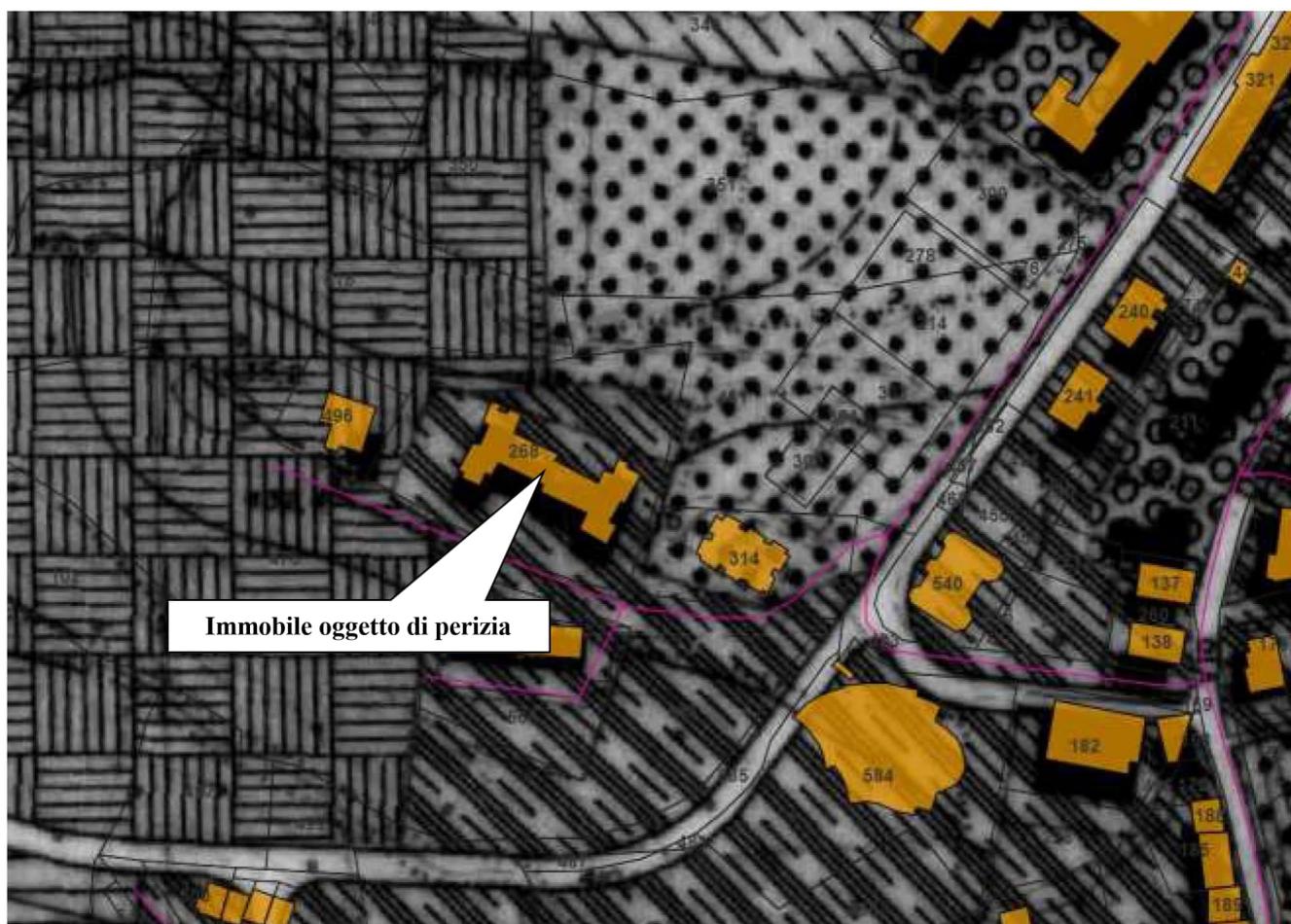
**Totale= 250,00 €**

**QUESITO N° 7**

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

**COMUNE DI** [REDACTED]

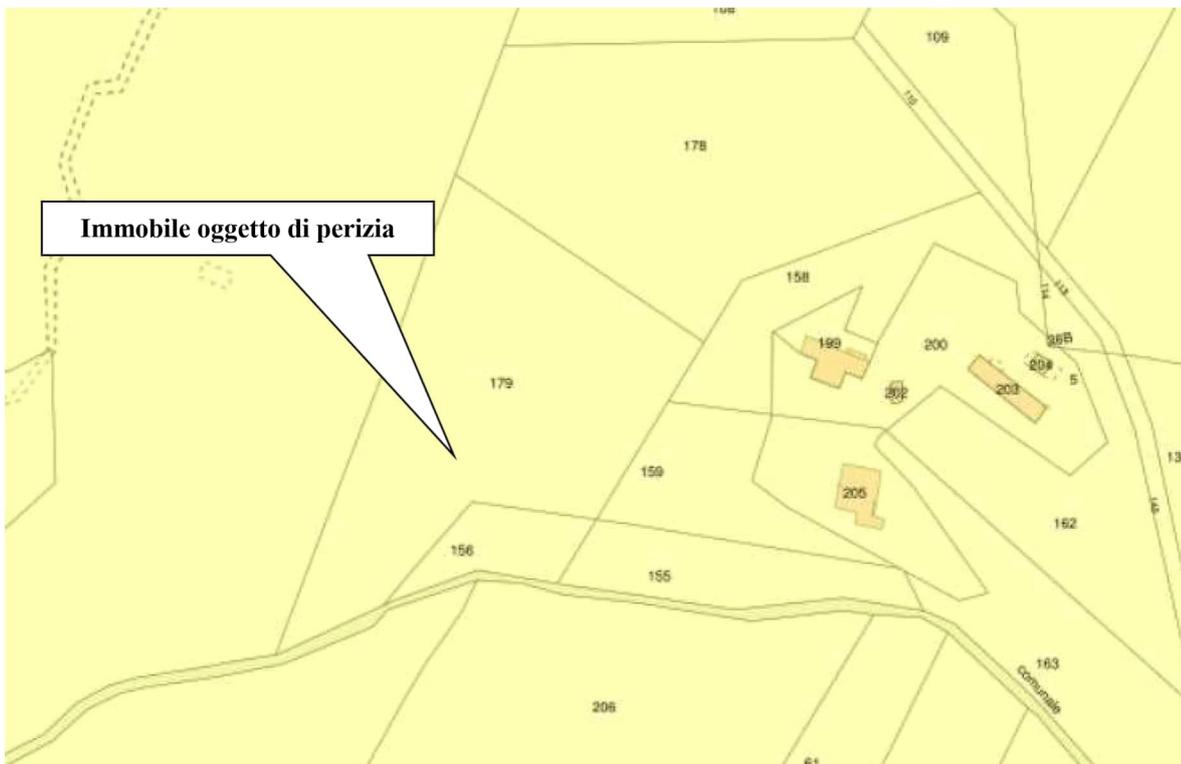
L'utilizzazione delle particelle oggetto del pignoramento, prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente risulta il seguente: **"Piano Regolatore Generale (P.R.G.)"** adottato con D. D. n°5099 del 08/05/2006



Immobili piena proprietà			
Fabbricati			
Foglio	Particella	Sub	destinazione
█	█	█	STRUTTURA URBANA ESISTENTE

**COMUNE DI █**

L'utilizzazione delle particelle oggetto del pignoramento, prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente risulta il seguente: **"Piano di Fabbricazione(P.d.F.)"** approvato con D.P.G.R. n.220 del 05/12/1977 e Variante al Programma di Fabbricazione approvata con Decreto del Dirigente Regionale n.11781 del 19/11/2001.



Immobili piena proprietà			
Terreni			
Foglio	Particella		destinazione
█	█		Zona E - AGRICOLA
█	█		Zona E - AGRICOLA

## 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 dagli 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'art. 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;**

Dalle indagini svolte presso l'ufficio tecnico del Comune di [REDACTED] è stato possibile estrarre copia dei seguenti titoli autorizzativi:

- *C.E in n.35 del 24.03.1990 (allegato n°8);*
- *C.E in Variante n.68 del 18.07.1991 (allegato n°9);*
- *Piante CE n.35-90 (allegato n°10);*
- *Tav Prospetti n.35-90;*
- *Piante CE n.68-91;*
- *Certificato abitabilità n. 8374-91.*

Come anticipato nel quesito n°4, l'immobile adibito a civile abitazione risulta conforme alla planimetria depositata presso l'ufficio tecnico del Comune di [REDACTED]

### 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 G.E.) 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;

Per quanto riguarda l'immobile adibito a civile abitazione nel Comune di [REDACTED] il CTU ritiene che trattandosi di unità immobiliare singola con unico ingresso, non risulta divisibile in lotti.

Infatti, la formazione degli stessi renderebbe l'appartamento poco appetibile e meno funzionale, sul mercato immobiliare locale.

Per quanto riguarda, invece, i terreni siti nel Comune di [REDACTED], considerata la natura degli immobili da stimare, per omogeneità in base alla loro destinazione urbanistica e quindi alle relative prescrizioni, lo scrivente, dopo attenta analisi, esprime parere favorevole alla divisione in lotti senza effettuare frazionamenti, per cui lo stesso ha provveduto a formare i lotti come da tabella seguente:

LOTTO n.1							
Foglio	Particella	Categoria	Classe	ha	are	ca	mq
10	156	uliveto	2	0	9	50	950
LOTTO n.2							
Foglio	Particella	Categoria	Classe	ha	are	ca	mq
		seminatvo Arb	1	0	68	50	6850
10	179	uliveto	2	0	6	00	600

### 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 alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3

**giugno 1940, n° 1078; fornisca, comunque, la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;**

Gli immobili in oggetto sono di piena proprietà del debitore **in regime di comunione legale dei beni** con la moglie [REDACTED] con rispettiva quota di ½.

#### **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;**

Il sottoscritto CTU, in data 15/02/2022, effettuava sopralluogo insieme al custode [REDACTED] e ne accertava la seguente occupazione:

L'appartamento è abitato da [REDACTED] (unitamente alla moglie e figlio minore), tale soggetto è sottoposto alla misura degli arresti domiciliari.

Il sopralluogo è stato effettuato congiuntamente con la presenza dei Carabinieri, come risulta da verbale di sopralluogo (allegato n.1), preventivamente avvistati dal Custode

#### **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;**

Gli immobili pignorati non risultano occupati dal coniuge separato o dall'ex coniuge dei debitori esecutati.

#### **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 usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;**

Da indagini effettuate, presso l'ufficio tecnico comunale del Comune di ██████████, risulta che il cespite oggetto del pignoramento non è sottoposto ad alcun vincolo.

Mentre i terreni siti nel Comune di ██████████, come da Certificato di destinazione urbanistica allegato (allegato n.14), sono sottoposti al solo vincolo idrologico forestale.

#### **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;**

L'appartamento pignorato si trova all'interno di uno stabile in cui è costituito un condominio per cui le spese fisse di gestione o di manutenzione ed eventuali spese non pagate, come indicato dall'Amministratore Dott.ssa ██████████ (allegato n.16), risultano le seguenti:

- € 112,00 a quadrimestre come quota condominiale;
- 30,60 €/anno come quota assicurazione fabbricato;
- 6.943,29 € situazione debitoria al 21.12.2021

#### **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 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.

I beni oggetto della presente stima, ubicati nel Comune di [REDACTED] e in quello di [REDACTED], sono censiti al catasto con i seguenti dati identificativi:

Immobili piena proprietà – Fabbricati Comune di [REDACTED]							
Foglio	Particella	Sub	Piano	Cat.	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita Catast.
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	P1	A/3	6 vani	---	€ 371,85
Immobili pie [REDACTED] – LOTTO 1							
Foglio	Particella	Categoria	Classe	ha	are	ca	mq
[REDACTED]	[REDACTED]	uliveto	2	0	9	50	950
Immobili piena proprietà – Terreni Comune di [REDACTED] – LOTTO 2							
Foglio	Particella	Categoria	Classe	ha	are	ca	mq
[REDACTED]	[REDACTED]	seminatvo Arb	1	0	68	50	6850
[REDACTED]	[REDACTED]	uliveto	2	0	6	00	600

### **CRITERI DI STIMA**

I criteri di stima dei terreni e fabbricati in oggetto che il sottoscritto C.T.U. ha utilizzato sono di tre tipi, vista la particolarità e la diversità, come specificato nella tabella precedente, della consistenza. I criteri sono:

- **Valore di mercato** per le costruzioni;
- **Determinazione dei valori agricoli medi** per i terreni.

**Il valore di mercato**, inteso in senso estimativo, richiama fedelmente quello economico corrispondente al prezzo di mercato. Rappresenta il più probabile prezzo in contanti, ovvero in altre definite condizioni di finanziamento e di pagamento, al netto delle spese di transazione e di intermediazione, per il quale un immobile è liberamente venduto in un mercato reale, nel quale il compratore e il venditore sono bene informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni, e l'immobile è stato esposto per la negoziazione per un normale periodo;

Per la **determinazione dei valori agricoli medi**, essendo zone agricole, verranno valutate sulla determinazione dei valori agricoli medi utilizzati dall'assessorato ai LL.PP. della

Regione Calabria per eseguire le stime dei terreni agricoli da acquisire al patrimonio regionale "espropri".

Gli unici valori di riferimento che è stato possibile reperire risultano essere quelli pubblicati sul Bollettino Ufficiale della Regione Calabria del 24/03/2015 e relativo all'anno 2014 (allegato n.15). La commissione provinciale espropri ha suddiviso il territorio provinciale in "Regioni Agrarie", ognuna composta da un gruppo di Comuni; dal BURC si evince che la regione agraria di riferimento del Comune di [REDACTED] è la n.12.

### **CRITERIO DI STIMA: Valore di Mercato**

L'edificio all'interno del quale è ubicato l'immobile da valutare, avente 3 piani f.t., con facciate rifinite ad intonaco tinteggiato e serramenti esterni in legno con tapparelle, è realizzato con intelaiatura portante di travi e pilastri in cemento armato e con solai laterocementizi. Realizzato nel 1992, è ubicato in zona periferica prettamente residenziale e commerciale e si presenta, nel suo complesso, in buono stato di manutenzione.

La dotazione di impianti nel fabbricato, comprende l'impianto idrico, elettrico, gas, telefonico, fognario e riscaldamento con produzione di acqua calda.

Trattandosi di zona prevalentemente residenziale, nelle immediate vicinanze sono presenti alcune attività commerciali (ristorazione, bar, tabacchi) e servizi pubblici (autotrasporti extraurbani).

Immobili piena proprietà – Fabbricati Comune di [REDACTED]							
Foglio	Particella	Sub	Piano	Cat.	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita Catast.
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	P1	A/3	6 vani	---	€ 371,85

L'immobile pignorato, sito al piano primo del fabbricato suddetto ed adibito a civile abitazione - confinante a est ed ovest con altri immobili, a sud con strada comunale ed a nord con area non edificata - è risultato, dalla visita effettuata, non essere in sufficiente stato di manutenzione e gode di una sola esposizione lato Sud-Ovest e, quindi, di una sufficiente illuminazione durante la giornata oltre che di un buon ricambio d'aria, risultando confortevole per la metratura e ben distribuito negli spazi fra la zona giorno e la zona notte.

Nello specifico, l'immobile è suddiviso in ingresso-soggiorno, cucina, n. 3 stanze (di cui n.1 adibita a letto – foto 7 e n.2 adibite a deposito – foto 6 e 8), n.2 bagni, n.1 balcone lato ovest, per il giusto godimento del bene.

Tutto l'appartamento presenta partizioni interne in laterizio con normale finitura costituita da intonaco civile tinteggiato, i servizi igienici rivestiti con piastrelle di ceramica di media qualità così come i pavimenti con elementi anch'essi ceramici.

I serramenti esterni (finestre e portefinestre con apertura ad anta), non risultano in buono stato di conservazione e necessitano di manutenzione straordinaria, sono in legno con vetro singolo. L'oscuramento è assicurato da avvolgibili in pvc. Il portoncino d'ingresso, blindato, è intelaiato in legno massiccio. Le soglie di finestre, portefinestre e dello stesso portoncino d'ingresso sono in marmo. Le porte interne sono in legno tamburato.

L'impianto di riscaldamento è dotato di piastre radianti in alluminio. Sono presenti altri impianti tecnologici cui elettrico, telefono e televisione.



Al fine di determinare il prezzo medio di compravendita sintetico comparativo a valori unitari espressi dal mercato locale riferito a contrattazioni simili di compravendita sono state visionate le stime effettuate da alcune agenzie immobiliari che operano in zona e di compravendite intercorse tra privati cittadini. Infine, sono stati assunti come parametri di riferimento anche i valori forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (Tabella OMI), come di seguito indicato.

Per i parametri sopraccitati si è ritenuto opportuno scegliere i valori medi in quanto, come anticipato, trattasi di immobile in buono stato conservativo ed inserito in un contesto di edifici residenziali, commerciali e di interesse strategico (scuole, chiese ecc.) in periferia del Comune di XXXXXXXXXX

### **Agenzie Immobiliari - Indagine di mercato locale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		
		Min	Medio	Max
Abitazioni civili	NORMALE	430,00	545,00	655,00

**valore di mercato medio** Indagine di Mercato = €/mq 545,00

## Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (Tabella OMI)

Provincia: [REDACTED]

Comune: [REDACTED]

Fascia/zona: [REDACTED]

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	500	740	L	1,9	2,6	L

per fabbricati siti nel comune di [REDACTED], in stato conservativo normale e abitazioni di tipo civile, prevede un range che va da un minimo di €/mq 500,00 a un massimo di €/mq 740,00 per superficie lorda.

**valore medio di mercato** O.M.I.A.T. =  $(\text{€/mq } 500,00 + \text{€/mq } 740,00)/2 = \text{€/mq } 620,00$

RIEPILOGANDO si ha:

**valore di mercato Indagine di Mercato** = €/mq 545,00

**valore di mercato O.M.I.A.T.** = €/mq 620,00

Tutto ciò premesso è lecito assumere un valore medio tra quello desunto dall'indagine di mercato e quello delle Tabelle dell'OMI e quindi pari a **€/mq 582,50** a mq per abitazioni civili. Nelle pagine seguenti sono riportate le tabelle utilizzate per il calcolo dei *coefficienti moltiplicativi di merito* e *delle detrazioni* (dovute a uno stato momentaneo e modificabile che l'immobile evidenzia nel momento in cui viene effettuata la stima per la determinazione del valore di mercato).

- *Abbattimento forfetario del valore: -15%*
- *Principali coefficienti di merito:*

Piano	Con Ascensore	Senza Ascensore
Seminterrato	-10%	-10%
Piano terra o rialzato	- 5% (-10% senza giardino)	- 5% (-10% senza giardino)
Piano 1°	-5%	-10%
Piano 2°	-3%	- 15%
Piano 3°	0%	-20%
Piano superiori	+ 5%	-30%
Ultimo piano	+10%	-30%
Attico	+ 20%	- 20%

Stato di conservazione	Coefficiente di merito
Da ristrutturare	-10%
Buono stato	0%
Ristrutturato	+5%
Finemente ristrutturato	+10%
Nuova costruzione	+10%

Luminosità	Note	Coeff di merito
Molto luminoso	Soleggiatura diretta presente intero arco del giorno	+10%
Luminoso	Soleggiatura diretta presente in buona parte della giorno	+5%
Mediamente Luminoso	Soleggiatura diretta presente solo in parte della giorno	0%
Poco luminoso	Soleggiatura diretta presente per poco tempo del giorno o assente	- 5%

Esposizione e vista	Coefficiente di merito
Esterna panoramica	+10%
Esterna	+5%
Mista	0%
Interna	- 5%
Completamente interna	-10%

Edificio	Ottimo stato	Normale	scadente
1 – 20 anni	0%	0%	-5%
20 – 40 anni	+5%	0%	-10%
Oltre 40 anni	+10%	0%	-15%

<b>Finiture</b>	<b>Coefficiente di merito</b>
Storiche	+10%
Signorili	+5%
Civili	0%
Economiche	- 10%

<b>Servizi igienici</b>	<b>Coefficiente di merito</b>
Doppio	0%
Singolo	- 5%

<b>Condizionatore</b>	<b>Coefficiente di merito</b>
Centrale	+4%
Autonomo totale	+2%
Autonomo parziale	+1%
Assente	0%

<b>Riscaldamento</b>	<b>Coefficiente di merito</b>
Autonomo	+5%
Centralizzato	0%
Centralizzato con contabilizzatore	+2%
Assente	-5%

<b>Finestrature</b>	<b>Coefficiente di merito</b>
Termo-acustiche	+3%
Doppi vetri	+1%
Vetro singolo	-2%

<b>Spazi comuni</b>	<b>Coefficiente di merito</b>
Assenti	0%
Cortile	+2%
Giardino	+4%
Parco	+6%

<b>Parcheggio comune</b>	<b>Coefficiente di merito</b>
Assente	0%
Posto auto per UI	+2%

**Coefficiente globale di apprezzamento e/o deprezzamento: - 20%**

Il valore di mercato applicabile risulta pertanto: €/mq 582,50 – 20% = €/mq **466,00**

La Sup. dell'immobile è pari a:

- Sup. appartamento: **128,00 mq**
- Sup. balcone: 7,00 mq da cui 7 x 0,35 (rapporti mercantile) = **2,45 mq**
- **TOTALE = 128 mq + 2,45 mq = 130,45 mq**

compreso degli opportuni rapporti mercantili (pari a **1** per la superficie lorda dell'appartamento, **0,35 per i terrazzi**, 0,50 per le rimesse, 0,25 per gli accessori indiretti, 0,60 per i locali al seminterrato non abitabili, 0,10 per la corte).

Il valore dell'immobile risulta quindi:

Superficie totale mq. 130,45 x €/mq 466,00 = **€. 60.789,70**

<b>TABELLA RIASSUNTIVA</b>					
Foglio	Particella	Sub	mq Totali	Prezzo Medio (€*mq)	Valore di mercato €
28	268	19	130,45	466,00	€ 60.789,70
valore <b>detrazioni</b> pratica sanatoria Agenzia del territorio					€ - 250,00
					€ 60.539,70
<b>cifra tonda</b>					<b>€ 60.500,00</b>

**CRITERIO DI STIMA: Determinazione dei valori agricoli medi**

**Immobilie Foglio 10 Particella 156**

Immobili piena proprietà – Terreni							
– LOTTO 1							
Foglio	Particella	Categoria	Classe	ha	are	ca	mq
■	■	uliveto	2	0	9	50	950

Dalla visura catastale emerge che le tipologie colturali dei terreni oggetti del pignoramento sono diversificate, pertanto, incrociando sulla tabella precedentemente citata, la tipologia colturale del terreno con la regione agraria di riferimento si ottiene il “**VALORE AGRICOLO MEDIO (V.A.M.)**”.

Il “**VALORE AGRICOLO MEDIO**” per ettaro riferita alla regione agraria n° 12 “Comune di ■■■■■” risulta essere, per le diverse colture presenti, il seguente:

- ULIVETO: V.A.M. **€. 16.777,70**

Considerato che un ettaro di terreno è costituito da 10.000 mq il sottoscritto C.T.U., si ricava il costo unitario al mq:

$$\text{- ULIVETO:} \quad 16.777,70 \text{ €} / 10.000 \text{ mq} = 1,677770 \text{ €/mq}$$

Tuttavia, al fine di rendere più aderente alla realtà economica del mercato della zona, saranno apportati, ai valori dei terreni indicati, le giuste integrazioni e/o detrazioni in funzione dell'analisi di alcune coefficienti correttivi di merito, quali:

- accessibilità e viabilità di accesso;
- ubicazione;
- potenzialità produttiva;
- giacitura - sistemazione superficiale e relativo grado di meccanizzazione praticabile;
- estensione della superficie;
- dotazione irrigua.

**Coefficienti correttivi sono stati calcolati come:**

<b>Parametri</b>	<b>Peso</b>
Accessibilità - Viabilità	1.1
Ubicazione	1.1
Potenzialità Produttiva	1.3
Giacitura ecc..	1.2
Estensione Superficie	1.1
Dotazione Irrigua	1.0
<b>Coefficiente Globale</b>	<b>2,07</b>

In virtù del soprariportato coefficiente correttivo globale pari a **2,07**, il più probabile valore di mercato per metro quadro del terreno sito in nel Comune di [REDACTED] è il seguente:

$$V_m = \text{€} \cdot 1,67 \text{ €/mq} \times 2,07 = \text{€} \cdot \mathbf{3,45 \text{ €/mq}}$$

### **Valutazione di mercato**

Dall'esame dei dati catastali emerge che la superficie complessiva della particella 156 è di 950 mq; quindi il valore di mercato ottenuto utilizzando i valori agrari medi risulta essere:

$$\mathbf{950 \text{ mq} \cdot 3,45 \text{ €/mq} = \underline{3.277,50 \text{ euro}}}$$

### **Valutazione di stima**

Per quanto sopra esposto, il sottoscritto CTU ritiene che al terreno in essere, possa essere attribuito un valore capitale pari al valore scaturito dalle risultanze ottenute con il procedimento estimale sopra indicato e precisamente: 3.277,50 euro.

Su tale somma è stata effettuata una decurtazione forfetaria del 15% del valore base di mercato, come indicato dall'ill.mo G.E. nel presente quesito, dal quale si ottiene una stima pari a :

	<b>2.785,87 euro</b>
<b><u>cifra tonda</u></b>	<b>2.785,00 euro</b>

**Immobile Foglio 10 Particella 156**

Immobili piena proprietà – Terreni Comune di ████████ – LOTTO 2							
Foglio	Particella	Categoria	Classe	ha	are	ca	mq
█	█	Seminatvo Arb	1	0	68	50	6850
		uliveto	2	0	6	00	600

Dalla visura catastale emerge che le tipologia colturali dei terreni oggetti del pignoramento sono diversificate, pertanto, incrociando sulla tabella precedentemente citata, la tipologia colturale del terreno con la regione agraria di riferimento si ottiene il “**VALORE AGRICOLO MEDIO (V.A.M.)**”.

Il “**VALORE AGRICOLO MEDIO**” per ettaro riferita alla regione agraria n° 12 “Comune di ████████” risulta essere, per le diverse colture presenti, il seguente:

- ULIVETO: V.A.M. **€. 16.777,70**
- SEMINATIVO ARB: V.A.M. **€. 9.741,89**

Considerato che un ettaro di terreno è costituito da 10.000 mq il sottoscritto C.T.U., si ricava il costo unitario al mq:

- ULIVETO: 16.777,70 € / 10.000 mq = 1,677770 €/mq
- SEMINATIVO ARB: 9.741,89 € / 10.000 mq = 0,974189 €/mq

Tuttavia, al fine di rendere più aderente alla realtà economica del mercato della zona, saranno apportati, ai valori dei terreni indicati, le giuste integrazioni e/o detrazioni in funzione dell’analisi di alcune coefficienti correttivi di merito, quali:

- accessibilità e viabilità di accesso;
- ubicazione;
- potenzialità produttiva;
- giacitura - sistemazione superficiale e relativo grado di meccanizzazione praticabile;
- estensione della superficie;
- dotazione irrigua.

**Coefficienti correttivi sono stati calcolati come:**

<b>Parametri ULIVETO</b>	<b>Peso</b>
Accessibilità - Viabilità	1.1
Ubicazione	1.1
Potenzialità Produttiva	1.3
Giacitura ecc..	1.2
Estensione Superficie	1.1
Dotazione Irrigua	1.0
<b>Coefficiente Globale</b>	<b>2,07</b>

<b>Parametri SEMIN ARB</b>	<b>Peso</b>
Accessibilità - Viabilità	1.1
Ubicazione	1.1
Potenzialità Produttiva	1.0
Giacitura ecc..	1.1
Estensione Superficie	1.2
Dotazione Irrigua	1.0
<b>Coefficiente Globale</b>	<b>1,59</b>

Per cui in virtù del soprariportato coefficiente correttivo globale pari a **2,07 per uliveto e 1,59 per semin arb**, il più probabile valore di mercato per metro quadro del terreno sito in nel Comune di █████ - Fg. 10 Plle n. 179 è il seguente:

$$V_m = \text{€} \cdot 1,67 \text{ €/mq} \times 2,07 = \text{€} \cdot \mathbf{3,45 \text{ €/mq ULIVETO}}$$

$$V_m = \text{€} \cdot 0,97 \text{ €/mq} \times 1,59 = \text{€} \cdot \mathbf{1,54 \text{ €/mq SEMIN ARB}}$$

### **Valutazione di mercato**

Dall'esame dei dati catastali emerge che la superficie complessiva della particella █████ è di 600 mq per uliveto e 6850 mq per semin arb; quindi il valore di mercato ottenuto utilizzando i valori agrari medi risulta essere:

$$\mathbf{600 \text{ mq} \cdot 3,45 \text{ €/mq} = 2.070,00 \text{ euro ULIVETO}}$$

$$\mathbf{6850 \text{ mq} \cdot 1,54 \text{ €/mq} = \underline{10.549,00 \text{ euro SEMIN ARB}}}$$

$$\mathbf{\text{TOTALE} = 12.619,00}$$

### **Valutazione di stima**

Per quanto sopra esposto, il sottoscritto CTU ritiene che al terreno in essere, possa essere attribuito un valore capitale pari al valore scaturito dalle risultanze ottenute con il procedimento estimale sopra indicato e precisamente: 12.619,00 euro.

Su tale somma è stata effettuata una decurtazione forfetaria del 15% del valore base di mercato, come indicato dall'ill.mo G.E. nel presente quesito, dal quale si ottiene una stima pari a :

cifra tonda

10.726,15 euro

10.725,00 euro

**VALORE DEGLI IMMOBILI:**

Tabella riassuntiva del valore finale del bene al netto delle decurtazioni:

	Valore di mercato €
Immobili di proprietà - Fabbricati	€ 60 500,00
LOTTO1 – Terreni	€ 2 785,00
LOTTO2 – Terreni	€ 10 725,00
<b>TOTALE €</b>	<b>€ 74 010,00</b>

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

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

**Conclusioni**

La presente perizia estimativa non ha evidenziato particolari problematiche nella ricerca e valutazione degli immobili interessati.

L’indagine si è svolta in modo lineare e ordinata, con una buona collaborazione da parte degli esecutati.

Ciò detto, il C.T.U. dichiara che all'esito delle indagini svolte il valore degli immobili oggetto della presente perizia ammonta a complessivi € **74.010,00** (**diconsi euro settantaquattromiladieci,00**).

**Il C.T.U**  
**Dott. Ing. Nicola Pucci**



**Allegati:**

1. Verbale Sopralluogo;
2. Stato civile Venturo Vincenzo;
- 3.1 Ispezione Ipotecaria Fabbricato;
- 3.2 Ispezione Ipotecaria Terreni;
4. Elaborati Catastali - Montalto Uff;
5. modello unico di istanza cat ipo\_9T\_CTU RG 196-18;
6. risposta AdE prot. n. CS0118032021;
7. Elaborati Catastali - Lattarico;
8. C.E in n.35del 24.03.1990.;
9. C.E in Variante n.68 del 18.07.1991;
- 10.Piante CE n.35-90;
- 11.Tav Prospetti n.35-90;
- 12.Piante CE n.68-91;
- 13.Certificato abitabilità n. 8374-91;
- 14.Certificato di destinazione Urbanistica - Comune di Lattarico;
- 15.BURC Regione Calabria - Valori Agricoli Medi 2014;
- 16.Prospetto quote ordinarie condominio;
17. Documentazione Fotografica.