

TRIBUNALE DI COSENZA
Sezione Esecuzioni Immobiliari

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA FRANCESCA GOGGIAMANI

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 197/2015 R.G.E.

promosso da: [REDACTED]

nei confronti di: [REDACTED]

RELAZIONE DI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Cosenza, 27/09/2016

Il Consulente Tecnico D'Ufficio

Ing. Valeria Trotta

Ing. Valeria Trotta
Via G. Sambiase n°15
87100, Cosenza
tel. 3489974673-3388864354
valeria.trotta.f93255@ingpec.eu



INDICE

INDICE	1
1. PREMESSA	2
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA	6
2.1 ACCERTAMENTI INIZIALI.....	6
2.2 ACCESSO AI LUOGHI.....	7
3. RISPOSTE AI QUESITI	8
QUESITO 1	8
QUESITO 2	9
QUESITO 3	11
QUESITO 4	12
QUESITO 5	17
QUESITO 6	17
QUESITO 7	19
QUESITO 8	20
QUESITO 9	22
QUESITO 10	23
QUESITO 11	23
QUESITO 12	24
QUESITO 13	24
QUESITO 13 BIS	24
QUESITO 14	25
QUESITO 15	29
4. CONCLUSIONI	29

ALLEGATI

- Allegato 1:* Convocazione Sopralluogo;
- Allegato 2:* Verbale di Sopralluogo;
- Allegato 3:* Elaborati grafici;
- Allegato 4:* Ispezioni ipotecarie;
- Allegato 5:* Visure Catastali per Immobile;
- Allegato 6:* Planimetria Catastale;
- Allegato 7:* Estratto di Mappa;
- Allegato 8:* Documentazione acquisita presso gli uffici comunali;
- Allegato 9:* Documentazione fotografica;
- Allegato 10:* Stralcio P.S.C.;
- Allegato 11:* Certificazione Agenzia delle Entrate;
- Allegato 12:* Quotazione Immobiliare;
- Allegato 13:* Documentazione attestante consegna relazione alle parti;
- Allegato 14:* Foglio Riassuntivo;



I. PREMESSA

La sottoscritta Ing. Valeria Trotta, nata a Cosenza il 01/04/1981, domiciliata in Cosenza alla via G. Sambiase n. 15, iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n° 5159 sez. A settore Civile e Ambientale industriale dell' Informazione ed all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cosenza al n°. 4414.

Avendo la sottoscritta ricevuto in data 20/06/2016 nomina di Consulente Tecnico D'Ufficio dal Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Cosenza Dott.ssa Francesca Goggiamani nel procedimento di espropriazione immobiliare n. 197/2015, riguardante la stima dell'immobile sito nel Comune di Luzzi (CS), censito in Catasto Fabbricati al Foglio n. 15 p.lla 406 sub. 1 (piano T) e sub. 2 (Piano I), e relativa corte di pertinenza censita al NCT al foglio n. 15 p.lla 406, si atteneva scrupolosamente alle disposizioni della nomina per l'attività di esperto per le stime immobiliari.

Il giudice dell'esecuzione affidava all'esperto estimatore i seguenti QUESITI:

Quesito 1.

Verifici, 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 e il diritto oggetto di pignoramento). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardino tutti i beni pignorati restituisci al consulente tutti gli atti al G.e. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardino solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondendo ai quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa.

Quesito 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);

Quesito 3.

Acquisisca, ove non depositato, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabile 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.

Quesito 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 (lavatoio, 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 all'urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti della zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città.

Quesito 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'identificazione del bene;
- c) Se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Quesito 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;

Quesito 7.

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Quesito 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'art. 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 dell'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 dell'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.

Quesito 9.

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in questo ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del giudice delle esecuzioni) 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;

Quesito 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. 57 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;

Quesito 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.

Quesito 12.

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

Quesito 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;

Quesito 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;

Quesito 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. 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 e vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni.

Quesito 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.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

2.1 ACCERTAMENTI INIZIALI

Alla fine di acquisire tutta la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico, sono state condotte specifiche indagini presso:

a) Comune di Luzzi (CS) in data 06/07/2016

Documentazione richiesta:

- Documentazione inerente la situazione urbanistica dell'immobile

b) Comune di Luzzi (CS) in data 03.08.2016

Documentazione acquisita:

- Certificato di destinazione urbanistica n. 66/2016 rilasciato dal Responsabile dell'area Tecnica
- Copia elaborati DIA prot.10417 del 8.10.2004
- Verbale di sopralluogo in data 28.01.2016
- Verbale di contravvenzione n. 3/E/2005 in data 29.01.2005

c) Agenzia del territorio - N.C.E.U. in data 28/06/2016 e in data 13/09/2016

Documentazione acquisita:

- Visure storiche per immobile
- Estratto di Mappa
- Planimetria catastale immobile
- Ispezione Ipotecaria

d) Ufficio Territoriale di Cosenza in data 18/07/2016

Documentazione richiesta:

- Attestazione assenza contratto locativo o simile

e) Ufficio Territoriale di Cosenza in data 12/09/2016

Documentazione acquisita:

- Rilascio Attestazione assenza contratto locativo o simile

2.2 ACCESSO AI LUOGHI

L'inizio delle operazioni peritali, come comunicato alle parti con raccomandata A/R e tramite (PEC), veniva fissato per il giorno 12/07/2016 alle ore 10,00 (Allegato n. 1 – Convocazione sopralluogo). In quel giorno come dal verbale di sopralluogo (Allegato n. 2 – Verbale di sopralluogo) la sottoscritta accedeva ai luoghi oggetto dell'esecuzione immobiliare; sul posto erano presenti la signora [REDACTED] ed il figlio [REDACTED].

Nel corso del sopralluogo, sono stati attentamente esaminati i luoghi ed acquisite le informazioni ritenute utili per gli accertamenti richiesti; si è inoltre provveduto ad eseguire il rilievo metrico dei luoghi e ad realizzare le necessarie fotografie per l'espletamento dell'incarico.

Nei giorni successivi sono state esaminate tutte le informazioni raccolte confrontandole con quanto indicato negli atti processuali e con la situazione reale; inoltre, sulla base dei dati metrici rilevati durante le fasi di accesso ai luoghi, si è provveduto alla stesura degli elaborati grafici degli immobili riportanti l'effettiva composizione dei beni. (Allegato n. 3 – Elaborati grafici).



3. RISPOSTE AI QUESITI

Quesito 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 e il diritto oggetto di pignoramento). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardino tutti i beni pignorati restituisca il consulente tutti gli atti al G.e. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardino solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondendo ai quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa;

Il Certificato notarile sostitutivo del certificato storico - ipotecario e catastale ventennale, a firma del Notaio Leucio Gissona, a favore di [REDACTED] con sede [REDACTED] e contro [REDACTED], presente nella documentazione in atti, contiene tutte le informazioni riguardanti le attuali risultanze dei vigenti registri catastali, la storia ipotecaria e l'elenco delle formalità, iscrizioni e trascrizioni, relativo all'immobile pignorato effettuate nei ventenni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

Da cui risulta:

- Appartamento di tipo popolare posto al piano terra, composto da 3,5 vani catastali, censito al NCU al foglio 15 particella 406 sub. 1 cat. A/4 cl. 3 vani 3.5 RC euro 131,95;
- Appartamento di tipo popolare posto al primo piano, composto da 4,5 vani catastali, censito al NCU al foglio 15 particella 406 sub. 2 cat. A/4 cl. 3 vani 4.5 RC euro 169,66

Catastralmente in ditta a [REDACTED], proprietaria per 1/1, facenti parte del fabbricato che insiste sull'ente urbano distinto con la particella 406 di mq 145 generato dal fabbricato rurale distinto in catasto al foglio 15 particella 113 di are 1.45.



Sono di proprietà della signora [REDACTED] per i diritti pari ad I/1 di piena proprietà bene parentale, alla quale il terreno su cui insisteva il fabbricato rurale sopra indicato, è pervenuto, da oltre dieci anni e precisamente con atto di donazione rogato dal Notaio Gisomna Leucio il 27.09.2004 (rep. 279750) trascritto il 02.10.2004 ai nn 26747 R.G. e 19334 R.P. da signore [REDACTED] nato a [REDACTED] a favore del quale a partire dal 1951, non risulta trascritto alcun titolo di provenienza.

Non si rileva alcuna mancanza o inidoneità della documentazione di cui all'art. 567 - comma 2 epc che, quindi, risulta essere esaustiva. In particolare, esistono le trascrizioni dei titoli di provenienza in favore dell'esecutato, nonché la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento. Per quanto riguarda, la risultanza delle visure catastali e dei registri immobiliari riportate nel Certificato notarile sostitutivo del certificato storico ventennale, allegato agli atti di causa, è stato ulteriormente verificato con i dati riportati nelle Ispezioni ipotecarie, rilasciate dall'Agenzia delle Entrate di Cosenza in data 28/06/2016 e 13/09/2016 (Allegato 4 - Ispezioni ipotecarie).

Quesito 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);

Dalla documentazione presente in atti, nonché sulla base delle indagini e delle Ispezioni Ipotecarie da me effettuate (Allegato 4 - Ispezioni ipotecarie), si rileva che l'immobile pignorato, in piena proprietà, per i diritti di I/1, in ditta all'esecutata Sig. [REDACTED] nel ventennio in esame è stato soggetto alle seguenti formalità:

• **Immobile comune di Luzzi (CS) sezione urbana, foglio 15 particella 406 sub.1 e sub. 2:**

TRASCRIZIONE del 13/08/2015- Registro Particolare 15335 Registro Generale 18741 Con Atto Giudiziario Rep. 1374/2015 del 20/07/2015 - Ufficiale Giudiziario Tribunale di Cosenza.

Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento immobili

A FAVORE di [REDACTED]

CONTRO [redacted] nata il [redacted] a [redacted]

• Corte di pertinenza comune di Luzzi (CS) catasto terreni, foglio 15
particella 406 consistenza 1 are 45 centiare

ISCRIZIONE del 23/12/2009 - Registro Particolare 7540 Registro Generale 40962
Pubblico Ufficiale GISONNA MARIA Repertorio 4003/2910 del 21/12/2009

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO FONDIARIO

A FAVORE [redacted] sede [redacted]
[redacted]

CONTRO [redacted] nata il [redacted] per la quota di 1/1

DEBITORI NON DATORI DI IPOTECA:

[redacted]

[redacted]

Inoltre, si sottolinea che, essendo la p.lla 406 del foglio 15 derivata dalla
soppressione della p.lla 113 del foglio 15, giusta variazione del 24.08.2004 prot n.
CS0238646, ho ritenuto opportuno effettuare ulteriori ricerche presso l'Agenzia
delle Entrate (All. n. 4 - Ispezioni ipotecarie) da cui risulta che:

I. Sul terreno distinto in catasto al foglio 15 particella 113 di are 1.45, grava
ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia del mutuo, fondiario, a
rogito Notaio Gisonna Leucio de 28.10.2004 (Rep.281120), iscritta il 03.11.2004
ai nn. 30776 R.G. e 5918 R.P., per la complessiva somma di euro 100.000,00 (
mutuo in euro 50.000,00) in favore di [redacted]

[redacted] con sede [redacted]
[redacted] e contro [redacted] (per i diritti pari ad 1/1 piena proprietà)-
debitori non datori di ipoteca:

[redacted]

[redacted]



2. Sul terreno distinto in Catasto al foglio 15 particella 406 di are 1,45, grava ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a Rogito notaio Gissonna Maria del 21.12.2009 (Rep. 4003), iscritta il 23.12.2009 ai nn. 40962 R.G. e 7540 R.P., per la complessiva somma di euro 154.000,00 (mutuo di euro 77.000,00) in favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SAN VINCENZO LA COSTA (PROVINCIA DI COSENZA) SOCIETA' COOPERATIVA con sede in [REDACTED] e contro la signora [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] (per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà), debitori non datori d'ipoteca i signori [REDACTED] e [REDACTED].

Quesito 3 - Acquisisca, ove non depositato, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabile 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;

La sottoscritta ha effettuato presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio la richiesta dei seguenti elaborati in data 28.06.2016:

- Visure storiche per immobile (Allegato n. 5 – Visure Catastali per immobile);
- Planimetrie catastali foglio 15 part. 406 sub. 1 e sub.2 e Tipo mappale n. 358009. (Allegato n. 6 – Planimetria Catastale);
- Estratto di mappa (Allegato n. 7 – Estratto di Mappa);

E' stato inoltre rilasciato a seguito di richiesta scritta, dall'Ufficio Tecnico del Comune di Luzzi (CS), il Certificato di destinazione Urbanistico N. 66/2016 in data 25.07.2016 relativo alla corte di pertinenza che attesta che (Allegato n. 8 – Documentazione acquisita presso gli uffici Comunali);

Il terreno distinto in Catasto al Foglio n. 15, particella 406, è assoggettato alle seguenti prescrizioni urbanistiche:

FOGLIO N.	PARTICELLA N.	Destinazione di P.S.C. Approvato in data 22/7/2009. In vigore dal 07/08/2009	Vincoli derivanti da PSC e da QTRP
15	406	Fabbricato ricadente in zona ATUC	Siti storici

ATUC – destinazione PSC (Ambito territoriale urbano Consolidato) ICE= 0.4mq/mq

Quesito 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 (lavatoio, 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 all'urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti della zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

La sottoscritta ha effettuato il sopralluogo in data 12.07.2016. (Allegato n.2 - Verbale di Sopralluogo) presso l'immobile oggetto del pignoramento ubicato nel comune di Luzzi alla Contrada Petriani n. 26. A seguito del sopralluogo si è rilevato che il piano primo dell'immobile è numerato 26 B come riportato in foto allegata (Allegato n. 9 - Documentazione fotografica - Foto 9) ma questa numerazione non risulta dagli atti, tantomeno a livello catastale.

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un fabbricato indipendente su due livelli, che si sviluppa lungo una strada in pendenza. L'edificio è realizzato in muratura portante con copertura a doppia falda in legno e tegole (Allegato n. 9 - Documentazione fotografica - Foto 1).

Il fabbricato è costituito dal piano terra (foglio 15 part. 406 sub 1) e piano primo (foglio 15 part. 406 sub 2), oltre a sottotetto adibito a soffitta e da corte di pertinenza (foglio 15 part. 406).

Ogni piano ha un ingresso indipendente, al piano terra si accede percorrendo la corte di pertinenza (Allegato n. 9 – Documentazione fotografica – Foto 2 e 3), mentre il piano primo ha accesso posteriore all'edificio (Allegato n. 9 – Documentazione fotografica – Foto 9). All'esterno i prospetti risultano in buone condizioni, intonacati di colore bianco e rifiniti con zoccolatura in pietra.

L'edificio è situato in una zona periferica che dista 4,63 km dal comune di Luzzi. La piccola contrada dove esso sorge, fa parte del Comune di Luzzi e per la maggior parte zona costituita da edifici residenziali ma non sono presenti attività commerciali. Per raggiungere le principali attività commerciali bisogna percorrere circa 3 km, la zona non è servita da mezzi pubblici o privati.

L'immobile confina con i beni [REDACTED] al foglio 15 particella 69, con fosso di scolo al foglio 15 particella 441, e con beni comunali (Allegato n. 7 – Estratto di Mappa).

Allo stato dei luoghi risulta così composto:

APPARTAMENTO PIANO TERRA (Foglio 15 Particella 406 sub. I)

L'appartamento posto al piano terra, realizzato in muratura portante è costituito da un unico ambiente cucina – soggiorno – pranzo da cui si accede direttamente alla camera da letto matrimoniale e al bagno. (Allegato n.3 Elaborati grafici). La porta di ingresso è in alluminio e vetro, gli infissi interni ed esterni in alluminio anodizzato, le porte interne in legno tamburato.

All'interno i pavimenti ed i battiscopa sono in ceramica tipo cotto con decorazioni con rosmi in mosaico, le pareti intonacate e rifinite con idropittura lavabile ed i sanitari in buono stato di manutenzione (Allegato n. 9 – Documentazione fotografica – Foto 4-5-6-7-8). L'appartamento non è provvisto di riscaldamento autonomo, è presente nella zona soggiorno un camino a legna usato per il riscaldamento di tutta la casa. L'appartamento inoltre non è provvisto di caldaia e di radiatori, è fornito di scaldabagno elettrico per la produzione di acqua calda. L'impianto elettrico dell'appartamento realizzato sottotraccia è indipendente ma non a norma.



Nella zona cucina, viene usato il GPL in bombole per uso domestico, in quanto non vi è l'allaccio alla rete di distribuzione locale per la fornitura di gas. L'acqua di uso domestica viene fornita da pozzo presente nella corte di pertinenza dell'immobile.

Si precisa inoltre che l'ingresso dell'appartamento è prospiciente alla corte di pertinenza al foglio 15 particella 406 (Allegato n. 9 – Documentazione fotografica – Foto 2-3).

L'appartamento si trova in sufficiente stato di manutenzione conservativo sia interno che esterno. L'immobile risulta censito in catasto fabbricati come segue (Allegato n. 5 – Visure catastali immobili):

foglio	particella	subalterno	categoria	consistenza	rendita
15	406	I	A/4	3,5 vani	€ 131,95

Il piano terra ha una superficie calpestabile pari a 72,80 mq

APPARTAMENTO PIANO PRIMO (Foglio 15 Particella 406 sub. 2)

L'appartamento posto al piano primo è costituito, come si evince dalla pianta dello stato dei luoghi allegata (Allegato n. 3 - Elaborati grafici), da ingresso, cucina, soggiorno, due camere da letto zona disimpegno e bagno (Allegato n. 9 – Documentazione fotografica – Foto 10-11-12-13-14-15).

Presenta un balcone sul lato nord e un balcone sul lato est comunicanti tra loro accessibili dalla zona cucina e pranzo e dalla camera da letto (Allegato n. 9 – Documentazione fotografica – Foto 16). La struttura dell'appartamento è in muratura portante, e come riportato dalla DIA del 8.10.2004 prot. n. 10417 (Allegato n.8 – Documentazione acquisita presso gli uffici Comunali) sono stati sottoposti a modifiche funzionali le murature della zona cucina e soggiorno e al rifacimento del tetto.

Gli infissi interni sono in alluminio a taglio termico mentre quelli esterni sono in alluminio di colore verde, le porte interne in legno con decori in vetro.



I pavimenti ed i battiscopa sono in ceramica di colore chiaro, le pareti intonacate e rifinite con idropittura lavabile. Il bagno molto ampio è costituito da rivestimenti in ceramica sino ad un'altezza di mt. 2,00, vasca da bagno, doccia e zona lavanderia, i sanitari sono in buono stato di manutenzione. Sono evidenti macchie di condensa nella zona parete - soffitto del bagno (Allegato n. 9 - Documentazione fotografica - Foto 14).

La cucina nella zona cottura risulta rivestita con piastrelle (Allegato n. 9 - Documentazione fotografica - Foto 11). I balconi realizzati con muretti in cemento sormontati da coprimuro in cotto avente funzione di gocciolatoio, e da pavimenti in gres. Il portoncino di ingresso è blindato con bugne di colore verde (Allegato n. 9 - Documentazione fotografica - Foto 9).

L'impianto termico risulta costituito da caldaia alimentata da gas metano proveniente da bombolone posto all'esterno dell'abitazione e radiatori in alluminio, l'impianto elettrico è stato realizzato durante i lavori di inizio attività D.I.A. prot. 10417 del 08.10.2004. L'acqua di uso domestico viene fornita da pozzo presente nella corte di pertinenza dell'immobile.

Sono presenti tre condizionatori d'aria caldo/freddo, nella camera da letto matrimoniale, nel soggiorno ed in cucina (Allegato n. 9 - Documentazione fotografica - Foto 10-12-15). Si rilevano tracce di condensa nella camera da letto singola, nel bagno e in minima parte nella zona cucina (Allegato n. 9 - Documentazione fotografica - Foto 12-13-14).

L'appartamento si trova in sufficiente stato di manutenzione conservativo sia interno che esterno.

Dalla zona soggiorno attraverso una botola con scaletta si accede al sottotetto ispezionabile con altezza al colmo di 1,80 m ed una superficie pari a 83,90 mq (Allegato n. 9 - Documentazione fotografica - Foto 17).

La copertura doppia falda, è stata interamente rifatta in legno e tegole.

L'immobile quindi, risulta censito in catasto fabbricati come segue (Allegato n. 5 - Visure catastali per Immobile):



foglio	particella	subalterno	categoria	consistenza	rendita
15	406	2	A/4	4,5vani	€ 169,66

Il piano primo ha una superficie calpestabile pari a 100,25 mq

Il sottotetto ha una superficie calpestabile pari a 83,90 mq

CORTE DI PERTINENZA (Foglio 15 Particella 406)

La corte di pertinenza dell'edificio ha una superficie di 39 mq ha forma trapezoidale delimitata da muretto di recinzione rivestito in pietra e ringhiera in ferro, l'ingresso alla corte avviene attraverso un cancello in ferro, la corte è pavimentata con piastrelle in gres, è presente inoltre un lavatoio, ed il pozzo per la fornitura dell'acqua agli appartamenti. Dalla corte di pertinenza si accede direttamente all'appartamento al piano terra (Allegato n. 9 - Documentazione fotografica - Foto 2-3).

Catastalmente si precisa, inoltre, che la p.lla 406 del foglio 15 deriva dalla soppressione della p.lla 113 del foglio 15, giusta variazione del 24.08.2004 prot n. CS0238646 (Allegato n. 5 - Visure catastali per Immobile).

La Corte risulta così censito al catasto terreni:

foglio	particella	classe	superficie
15	406	Ente urbano	01are 45ca

La superficie totale del fabbricato (Foglio 15 part. 406 sub 1 e sub 2) è di 151,39 mq

La corte di pertinenza ha una superficie di 39 mq



Quesito 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'identificazione del bene;*
- c) *Se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

Il bene attualmente risulta ubicato alla Contrada Petrini n. 26, a seguito di sopralluogo effettuato in data 12.07.2016, la sottoscritta rileva che l'appartamento posto al piano primo (foglio 15 part. 406 sub 2) risulta identificato con il civico 26 B (Allegato n. 9 – Documentazione fotografica – Foto 9).

Si precisa che, a seguito di richiesta effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Luzzi, in merito alla corretta identificazione del bene (toponomastica, numerazione ecc.), la sottoscritta non riceveva alcuna risposta (Allegato n.8 – Documentazione acquisita presso gli uffici Comunali).

Dal sopralluogo effettuato l'immobile risulta così identificato:

- (foglio 15 part. 406 sub 1) piano terra, c.da Petrini n.26,
- (foglio 15 part. 406 sub 2) piano primo, c.da Petrini n.26B,

Si rileva che, sia nel pignoramento che catastalmente non viene riportato il numero civico dell'immobile pignorato, quindi i dati indicati nel pignoramento e in catasto, pur non essendo precisi, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando la storia catastale del compendio pignorato.

Quesito 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 l'agenzia del Territorio (Allegato n. 5 – Visure catastali per immobile e Allegato n. 6 - Planimetrie catastali) è emerso che il bene pignorato è correttamente identificato, ma è necessario segnalare che la configurazione attuale dell'immobile presenta piccole differenze rispetto a quanto indicato nella documentazione catastale riguardante:

PIANO TERRA (Foglio 15 Particella 406 sub. 1)

- Allo stato attuale non sono presenti i tramezzi che delimitano la cucina, diversamente dalla planimetria catastale.
- Allo stato attuale non è presente il muro divisorio tra l'ingresso e la zona soggiorno. (Allegato n. 3 – Elaborati Grafici)

Le differenze rilevate non determinano una sostanziale variazione della configurazione dell'immobile e conseguente variazione della rendita associata.

Il costo delle prestazioni professionali per le variazioni Planimetrica catastale è pari a € 500,00

PIANO PRIMO (Foglio 15 Particella 406 sub. 2)

- Allo stato attuale rispetto la planimetria catastale è stato realizzato un balcone sul lato nord, comunicante con quello già esistente.
- Nel ripostiglio e nella stanza adiacente l'ingresso è stata eliminata una finestra.
- Nel bagno è stato eliminato il tramezzo che divide il ripostiglio dal bagno creando un unico bagno. Inoltre è stato realizzato un nuovo tramezzo per dividere la zona lavanderia dalla doccia.
- All'ingresso è stata creata una parete divisoria per ricavare un nuovo disimpegno per la zona notte.
- Tra la zona pranzo e la zona soggiorno è stato abbattuto un tramezzo per circa 2,40 m per creare un arco.
- Nella stanza adiacente l'ingresso è stato creato un nuovo tramezzo così da creare una stanza singola.



- Nelle due camere da letto allo stato attuale sono presenti balconi, mentre nella planimetria catastale sono indicate come finestre. (Allegato n. 3 – Elaborati Grafici)

Le differenze rilevate non determinano una sostanziale variazione della configurazione dell'immobile e conseguente variazione della rendita associata.

Il costo delle prestazioni professionali per le variazioni della planimetrie catastali è pari a € 500,00 .

Quesito 7 - Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Lo strumento Urbanistico vigente nel Comune di Luzzi è il Piano Strutturale Strategico Comunale, approvato in data 22.07.2009 con delibera del Consiglio Comunale n. 12, l'immobile in oggetto ricade in zona ATUC, Ambito Territoriale Urbano Consolidato con ICE= 0,4 mq/mq. (Allegato n. 8 - Documentazione acquisita presso gli Uffici Comunali).

Dalle ricerche effettuate presso gli Uffici del Comune di Luzzi, in merito alla parte relativa allo strumento urbanistico vigente, l'ufficio tecnico non ha fornito nulla rimandando alla consultazione on-line dello stesso.

L'ambito territoriale Urbano Consolidato (ATUC), comprende il tessuto insediativo e le aree occupate da servizi esistenti delimitati dal perimetro del centro edificato. Si tratta di aree edificate con continuità e di lotti liberi interclusi di dimensione omogenea con le maglie del tessuto, detti anche lotti interclusi di 1^a categoria. In base all' art. 7 del R.U.E., nel caso di interventi che non comportano aumento del carico urbanistico, l'attività edilizia può essere esercitata a mezzo D.I.A. (S.C.I.A.) o permesso di Costruire per come definito dal testo unico D.P.R. 380 e successive modifiche ed integrazioni, in base all'Art. 19 del R.U.E. le destinazioni d'uso ammesse sono: residenziali, commerciale di vicinato, pubblici esercizi, uffici e studi professionali, funzioni al servizio della persona e dell'impresa. (Allegato n. 10 - Stralcio P.S.C.)



Quesito 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'art. 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 dell'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 dell'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.

La sottoscritta in data 06.07.2016 inoltra all'Ufficio Tecnico del Comune di Luzzi la richiesta di documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico (Allegato n.8 - Documentazione acquisita presso gli uffici comunali), dalla quale si evince che per il fabbricato in oggetto non vi sono concessioni edilizie, concessioni in sanatoria, condoni e certificati di agibilità.

Dalla documentazione acquisita si riscontra che per l'edificio in oggetto l'unico elaborato presentato è una Dichiarazione di Inizio Attività (DIA in data 08.10.2004 prot. N. 10417) riguardante interventi di manutenzione ordinaria da effettuare sull'immobile censito in catasto al foglio 15 particella 113 (Allo stato attuale foglio 15 particella 406.sub.1 e sub.2). Successivamente in data 27.01.2005 il Tecnico che ha presentato la D.I.A., comunica all'Ufficio tecnico di avere erroneamente redatto, nello stato attuale degli elaborati presentati, una pensilina che in realtà non è esistente. In data 28.01.2005 il Comune di Luzzi a seguito di sopralluogo rileva che sono stati eseguiti alcuni lavori in difformità della DIA presentata tra cui (Allegato n.8 - Documentazione acquisita presso gli uffici comunali):

- Realizzazione di una apertura di m. 2,60, in un muro portante interno;
- Trasformazione di una finestra in balcone;



- Trasformazione di un balcone in finestra;
- Abolizione di una finestra;
- Realizzazione di un tramezzo non previsto;
- Abolizione di un tramezzo;

Viene rilevato inoltre dal Comune che la pensilina posta sul lato nord del fabbricato, presente sugli elaborati grafici, nella realtà è inesistente.

In data 25.02.2016 viene effettuato un verbale di contravvenzione dal Corpo di Polizia Municipale prot. 285/E (Allegato n.8 - Documentazione acquisita presso gli uffici comunali), per gli interventi sopra citati non previsti nella D.I.A.

In riferimento ad essi non è stato mai presentata alcuna sanatoria.

L'unico riferimento Urbanistico per l'immobile oggetto di causa è la D.I.A. presentata in data 8.10.2004 prot. 10417 dal confronto degli elaborati presenti ed a seguito del sopralluogo da me effettuato in data 12.07.2016 si riscontrano le seguenti difformità planimetriche:

PIANO TERRA (Foglio 15 Particella 406 sub. 1):

- Demolizione di tre tramezzi presenti nella zona giorno con lieve differenze di distribuzione degli spazi interni. (Allegato n. 3 - Elaborati Grafici).

Le irregolarità sono sanabili ai sensi dell'art. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001, mediante la presentazione di una D.I.A. previo pagamento di una sanzione pecuniaria di € 516,00 da versare al comune di Luzzi, oltre le spese tecniche stimabili in € 750,00.

Pertanto tali abusi risultano sanabile con una spesa complessiva di € 1.266,00

PIANO PRIMO (Foglio 15 Particella 406 sub. 2)

1. Realizzazione di una apertura di m. 2,60 nel muro portante interno;
2. Trasformazione di una finestra in balcone;
3. Trasformazione di un balcone in finestra;
4. Abolizione di una finestra;
5. Realizzazione di un tramezzo non previsto;
6. Abolizione di un tramezzo;

7. Realizzazione di un balcone a sbalzo lato nord, lungo 14,20 m per una larghezza di 1,00 m (Allegato n. 3 – Elaborati Grafici).

Le irregolarità sono sanabili ai sensi dell'art. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001, mediante la presentazione di una D.I.A. in sanatoria, previo pagamento di una sanzione pecuniaria di € 516,00 da versare al comune di Luzzi, oltre le spese tecniche stimabili in € 750,00.

Bisogna precisare che l'abuso del balcone a sbalzo lato nord, trattandosi di opera assoggettata a deposito del Genio Civile, potrà essere sanato solo previa verifica strutturale.

I costi per le operazioni di verifica strutturale del balcone e deposito al Genio Civile saranno di circa € 2.800,00

Pertanto i costi complessivi per la sanatoria ammonteranno ad € 4.066,00

Quesito 9 - Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in questo ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del giudice delle esecuzioni) 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;

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da due appartamenti distinti, con ingressi indipendenti.

Risulta possibile, quindi, vendere l'unità immobiliare oggetto di pignoramento in due lotti separati, senza dovere effettuare successivamente variazioni catastali, ovvero:

- **LOTTO 1** : Appartamento al Piano terra in Contrada Petrini n. 26, Luzzi Distinto al N.C.E.U al Foglio 15 Particella 406 sub.1 cat. A/4 e Corte di Pertinenza annessa distinta al N.C.T al Foglio 15 particella 406;
- **LOTTO 2** : Appartamento al Piano Primo in Contrada Petrini n. 26 B, Luzzi. Distinto al N.C.E.U al Foglio 15 Particella 406 sub. 2



Per questi motivi il sottoscritto CTU, nella presente relazione effettuerà la stima del bene stimando separatamente i due lotti e alla fine considerando anche il valore complessivo del bene, sicché, il Giudice delle esecuzioni, potrà predisporre la vendita come ritenuto opportuno.

Quesito 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. 57 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;

I beni oggetto della presente procedura sono pignorati per intero. Non risultano quindi pignorate quote immobiliari indivise.

Quesito 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.

L'immobile per intero (piano terra e piano primo) risulta occupato dalla signora [REDACTED], in qualità di proprietaria, e dal figlio. La Sig.ra risulta proprietaria in virtù dell'atto di donazione rogato dal Notaio Gisonna Leucio il 27.09.2004 (rep. 279750) trascritto il 02.10.2004 ai nn. 26747 R.G. e 19334 R.P., quindi in data

certa anteriore al pignoramento (Allegato n.8 - Documentazione acquisita presso gli uffici comunali). Inoltre, dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio del Registro di Cosenza non risultano registrati contratti di locazione a nome della Sig.ra ■■■■■. (Allegato n. 11 - Certificazione Agenzia delle Entrate).

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

I beni oggetto del presente pignoramento non sono coinvolti in atti di separazione fra coniugi.

Quesito 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;

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Luzzi (Allegato n. 8 - Documentazione acquisita presso gli uffici Comunali) sui beni pignorati non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Né tantomeno esistono vincoli o oneri di natura condominiale, diritti demaniali o usi civici.

Quesito 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 esistono per il bene oggetto di causa, spese fisse di gestione o manutenzione e spese straordinarie deliberate, né spese condominiali non pagate.

Quesito 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. 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 x 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 eseguita a seguito del sopralluogo in data 12.07.2016. Alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione del procedimento estimativo detto *sintetico-comparativo diretto* basato sull'analisi condotta su beni simili all'immobile oggetto di indagine, ma tenendo conto delle sue caratteristiche intrinseche, e sviluppata su dati derivanti da fonti differenti: dell'analisi del mercato immobiliare locale, della consultazione di pubblicazioni di agenzie immobiliari e della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio per il periodo in cui viene eseguita la stima (Osservatorio Mercato Immobiliare O.M.I - 2° semestre anno 2015, riportato nell' Allegato 12 - Quotazione Immobiliare), informazioni ottenute da operatori del settore edilizio e conoscenze professionali.

La valutazione si basa sulla determinazione della *Superficie Commerciale (Sc)* la cui misura è ottenuta sommando il contributo relativo alla *Superficie residenziale (Sr)* e quello relativo alla *Superficie non residenziale (Snr)*:

$$Sc = Sr + Snr$$

In particolare, la *Superficie Residenziale (Sr)* è valutata considerando:

- a) Le superfici dei vani principali e dei vani accessori, calcolato comprendendo le superfici delle murature, delle tramezzature, i pilastri, gli sguinci, i vani di porte e finestre, gli elementi interni di collegamento verticale;



b) la superficie delle pareti portanti perimetrali, se adiacenti ad altra proprietà, computate al 50%.

La superficie non residenziale (Snr) è invece valutata applicando alle superfici secondarie specifici coefficienti di differenziazione, che, nei casi in esame, riguardano:

Spazi accessori	Coefficienti di differenziazione
Balconi e terrazze scoperti di pertinenza esclusiva	0.30
Cantine, soffitte e assimilate	0.50
Parchi, giardini e simili	0.30

Superficie non residenziale (Snr) = $(21,39 \times 0,30) + (95,82 \times 0,50) + (39 \times 0,30) = 66 \text{ m}^2$

L'immobile in oggetto è divisibile, in quanto trattasi di due distinti appartamenti con ingressi indipendenti, per tale motivo si procederà alla determinazione del valore di mercato dei singoli lotti, così come precisato nella domanda n. 9.

LOTTO 1 - APPARTAMENTO PIANO TERRA (Foglio 15 Particella 406 sub. 1) E CORTE DI PERTINENZA (Foglio 15 particella 406)

La determinazione del valore unitario è stata particolarmente complessa a causa della limitata domanda per gli immobili collocati nella contrada Petrini del comune di Luzzi.

Elaborate tutte le informazioni raccolte nel corso dell'indagine e considerando la peculiarità del bene è stato individuato un valore base unitario di mercato pari a 415 €/mq.

Superficie non residenziale (Snr) $39,0 \times 0,30 = 11,7 \text{ m}^2$

La superficie commerciale (Sc) del LOTTO 1 è la seguente:

Superficie residenziale (Sr)	93,67 m ²
Superficie non residenziale (Snr)	11,7 m ²
Superficie commerciale Sc	105,37 m²

Il valore di mercato del bene (VM) è ottenuto dal prodotto del valore unitario per la superficie commerciale.

Valore Unitario €/m ²	Superficie commerciale Sc m ²	Valore di mercato VM €
415,00	105,37	43.728,55

Il Valore di mercato del LOTTO 1 è pari a 43.728,55

Al valore di mercato individuato precedentemente è necessario applicare delle detrazioni specifiche di seguito riportate per arrivare alla determinazione del prezzo base, quindi, considerando:

- 1) La detrazione del prezzo base dei costi della sanatoria € 1.266,00
- 2) La detrazione del prezzo base dei costi per la variazioni Catastali di € 500,00
- 3) L'abbattimento forfettario pari al 15% del valore come riportato nei quesiti

Il prezzo base del LOTTO 1 è pari a 35.668,16 ed approssimando

Il prezzo base del LOTTO 1

è pari a 35.700,00 euro (Euro trentacinquemilasettecento /00)



LOTTO 2 - APPARTAMENTO PIANO PRIMO (Foglio 15 Particella 406 sub. 2)

La determinazione del valore unitario è stata particolarmente complessa a causa della limitata domanda per gli immobili collocati nella contrada Petrini del comune di Luzzi.

Elaborate tutte le informazioni raccolte nel corso dell'indagine e considerando la peculiarità del bene è stato individuato un valore base unitario di mercato pari a **430 €/mq**.

Superficie non residenziale (Snr) $(21,39 \times 0,30) + (95,82 \times 0,50) = 54,32 \text{ m}^2$

La superficie commerciale (Sc) del LOTTO 1 è la seguente:

Superficie residenziale (Sr)	95,82 m ²
Superficie non residenziale (Snr)	54,32 m ²
Superficie commerciale Sc	150,14 m²

Il valore di mercato del bene (VM) è ottenuto dal prodotto del valore unitario per la superficie commerciale.

Valore Unitario €/m ²	Superficie commerciale Sc m ²	Valore di mercato VM €
430,00	150,14	64.560,00

Il Valore di mercato del LOTTO 2 è pari a **64.560,00**

Al valore di mercato individuato precedentemente è necessario applicare delle detrazioni specifiche di seguito riportate per arrivare alla determinazione del prezzo base, quindi, considerando:

- 1) La detrazione del prezzo base dei costi della sanatoria € 4.066,00
- 2) La detrazione del prezzo base dei costi per la variazioni Catastali di € 500,00
- 3) L'abbattimento forfettario pari al 15% del valore come riportato nei quesiti



Il prezzo base del Lotto 2 è pari a 50.994,00 ed approssimando;

Il prezzo base del LOTTO 2

è pari a 51.000,00 euro (Euro cinquantunomila /00)

Il prezzo base del LOTTO UNICO

è pari a 86.700,00 euro (Euro ottantaseimilasettecento /00)

Quesito 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.

Sono stati riportati i dati specificati nel quesito su apposito foglio riassuntivo in allegato (Allegato n. 14 - Foglio Riassuntivo).

4. Conclusioni

Con la presente relazione è stata condotta la stima dei beni oggetto del pignoramento immobiliare n. 197/2015 richiesta da [REDACTED] con sede [REDACTED] contro la sig.ra [REDACTED]. I beni stimati possono essere suddivisi in due lotti separati. Sono risultati, inoltre, abusi edilizi sanabili. Pertanto il valore del Lotto 1 è pari a € 35.700,00 al netto delle correzioni e decurtazioni. Il valore del Lotto 2 è pari a € 51.000,00 al netto delle correzioni e decurtazioni. Mentre il valore del Lotto unico è pari a 86.700,00.



Come predisposto, il sottoscritto CTU, ha inviato al creditore procedente e al debitore copia della relazione, assegnando i termini di quindici giorni prima dell'udienza del 15.11.2016 per far pervenire presso il proprio studio tecnico eventuali osservazioni al presente elaborato. (Allegato n. 13 = Documentazione attestante consegna relazione alle parti).

Nel rassegnare la presente relazione, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e, ritenendo di aver risposto a quanto richiesto ed aver agito con scrupolo ed obiettività, resto a disposizione per qualsiasi ulteriore delucidazione.

IL C.T.U. DESIGNATO

Ing. Valeria Trotta



Sono allegati alla presente relazione, costituendone parte integrante:

Allegato 1:

- Convocazioni Sopralluogo del 12.07.2016 e prove di consegna del 24.06.2016;

Allegato 2:

- Verbale di Sopralluogo del 12.07.2016;

Allegato 3:

- Elaborati grafici;

Allegato 4:

- Ispezioni ipotecarie prot. CS65548/3 del 28.06.2016
- Ispezioni ipotecarie prot. CS89289/4 del 13.09.2016

Allegato 5:

- Visure Catastali per Immobile N. CS0095261 del 28.06.2016;
- Visure Catastali per Immobile N. CS0107273 del 15.06.2016;

Allegato 6:

- Planimetria Catastale n. CS0095265 del 28.06.2016;

Allegato 7:

- Estratto di Mappa prot. N. CS0095269 del 28.06.2016;

Allegato 8:

- Documentazione acquisita presso gli uffici comunali;

Allegato 9:

- Documentazione fotografica;

Allegato 10:

- Stralcio P.S.C.;

Allegato 11:

- Certificazione Agenzia delle Entrate prot. N. 52859/1 del 12.09.2016;

Allegato 12:

- Quotazione Immobiliare;

Allegato 13:

- Prova di consegna relazione alle parti;

Allegato 14:

- Foglio Riassuntivo;