



Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

*via Piazzetta, 25 Longobucco CS - via San Domenico, 150 Roggiano Gravina CS
tel/fax: 0984501130 - cell: 3494649893 - PEC: luigi.scarlato.e8155@ingpec.eu*

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO - VERSIONE "PRIVACY" -

Tribunale di COSENZA Sezione Esecuzioni Immobiliari

G. I. Dott.ssa Assunta Gioia

Esecuzione Immobiliare: R.G. n. 57/2022

Creditori Procedenti: [REDACTED] e [REDACTED]

Debitori: Sig.ri [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED]

IL CTU

Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO





Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

Sommario

1	PREMESSA	4
2	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA	8
3	RISPOSTA AL QUESITO PUNTO 1	9
4	RISPOSTA AL QUESITO PUNTO 2	11
5	RISPOSTA AL QUESITO PUNTO 3	12
6	RISPOSTA AL QUESITO PUNTO 4	13
	6.1 Premessa descrizione immobili	13
	6.2 Descrizione Terreno LOTTO 1 (Foglio 21 Particelle 39 e 125).....	14
	6.3 Descrizione Terreno LOTTO 2 (Foglio 17 Particella 251)	19
7	RISPOSTA AL QUESITO PUNTO 5	24
8	RISPOSTA AL QUESITO PUNTO 6	25
9	RISPOSTA AL QUESITO PUNTO 7	26
10	RISPOSTA AL QUESITO PUNTO 8	27
11	RISPOSTA AL QUESITO PUNTO 9	28
12	RISPOSTA AL QUESITO PUNTO 10	29
13	RISPOSTA AL QUESITO PUNTO 11	29
14	RISPOSTA AL QUESITO PUNTO 12	30
15	RISPOSTA AL QUESITO PUNTO 13	30
16	RISPOSTA AL QUESITO PUNTO 13 BIS	30
17	RISPOSTA AL QUESITO PUNTO 14	31
	17.1 Definizione di Valore di Mercato	31
	17.2 Valore di Mercato Terreno LOTTO 1 (Foglio 21 Particelle 39 e 125)	32
	17.3 Valore di Mercato Terreno LOTTO 2 (Foglio 17 Particella 251).....	36
18	RISPOSTA AL QUESITO PUNTO 15	40
19	CONCLUSIONI	41





Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

ALLEGATI

1. VERBALE DI SOPRALLUOGO;
2. VISTE AEREE SATELLITARI;
3. RILIEVO FOTOGRAFICO;
4. DOCUMENTAZIONE CATASTALE;
5. ATTI NOTARILI;
6. ISPEZIONI IPOTECARIE;
7. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA;
8. ATTESTATO ASSENZA CONTRATTI DI LOCAZIONE;
9. FOGLIO RIASSUNTIVO.





Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

Ill.ma Dott.ssa Assunta Gioia, Giudice per le Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cosenza

1 PREMESSA

Il giorno 21/01/2024 il sottoscritto

Ing. Luigi Giuseppe Scarlato, nato a Longobucco (CS) il 08/08/1976, con studio tecnico in Longobucco (CS) alla via Piazzetta 25 e residente a Roggiano Gravina (CS), in via San Domenico, 150, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n. 4187, a seguito di Nomina del G.E. Dott.ssa Assunta Gioia con Verbali della Causa R.G. n. 57/2022 del 10/11/2023 e del 19/01/2024, prestava Giuramento, in modalità telematica, accettando l'incarico conferitogli per la redazione di Perizia Immobiliare, quale CTU, relativa alla procedura R.G. n. 57/2022, nella quale sono state riunite le procedure R.G. n. 116/2022 e R.G. n. 119/2022.

Per la procedura R.G. n. 119/2022 lo scrivente CTU era stato in precedenza nominato dal Giudice Dott.ssa Mariarosaria Savaglio, con Decreto di Nomina del 22/12/2022, per la stima degli immobili pignorati siti nel Comune di Rose (CS) censiti al Catasto Fabbricati al foglio 16, particella 51, subalterni 1, 2, 3 e 4 e i relativi elaborati peritali sono stati dal sottoscritto depositati in data 13/02/2022.

Con la nomina del Verbale della Causa R.G. n. 57/2022 del 19/01/2024, accettato con relativo Giuramento del 21/01/2024, il Giudice Dott.ssa Assunta Gioia conferiva incarico, ad integrazione di quello precedentemente conferito nella procedura riunita n.119/2022, allo scrivente CTU, per la stima degli **immobili pignorati siti nel Comune di Rose (CS) censiti al Catasto Terreni al foglio 21 particelle 39 e 125 e al foglio 17 particella 251**, alle stesse condizioni del Decreto di Nomina del 22/12/2022 relativo alla procedura R.G. n. 119/2022. Si accettava, perciò, con tale ultimo Giuramento del 21/01/2024, di svolgere l'attività di Consulenza Tecnica da evadere con redazione di Perizia volta alla soluzione del Quesito formulato dal G.E. Dott.ssa Mariarosaria Savaglio nel Decreto del 22/12/2022 nella procedura R.G. n. 119/2022 (e valido, pertanto, anche per la procedura R.G. n. 57/2022) in n. 15 punti, che vengono di seguito riportati (testualmente):

"1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2o 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)





Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei (in particolare, controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato – riscontrando, in ipotesi di acquisto per successione ereditaria, la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto - e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). Ove il tecnico ravvisi l'incompletezza della documentazione ipocatastale in atti: a) se l'incompletezza constatata riguardi tutti i beni pignorati, l'esperto informerà immediatamente il giudice dell'esecuzione, interrompendo ogni attività fino a nuova disposizione di quest'ultimo; b) se l'incompletezza constatata riguardi solo alcuni dei beni pignorati, l'esperto ne informerà comunque immediatamente il giudice dell'esecuzione, ma procederà frattanto alla redazione della perizia con riferimento ai residui beni per cui la documentazione sia valida e completa (dando atto in perizia della trasmissione degli atti al giudice con riferimento ai beni non stimati, per cui sia stata ravvisata l'incompletezza della documentazione ipocatastale);

2) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale); qualora risultino altre procedure esecutive gravanti sul medesimo l'esperto ne verificherà lo stato in cancelleria, riferendo immediatamente al giudice dell'esecuzione qualora le predette procedure esecutive non siano estinte;

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; acquisisca e depositi, in ogni caso, aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;

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

5) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non





Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

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

7) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

8) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. I costi di sanatoria dovranno essere computati - previa detrazione - nella determinazione del prezzo di vendita. Ove l'esperto ravvisi la non sanabilità/condonabilità degli immobili pignorati (o di taluni di essi): a) specificherà se l'insanabilità riguardi l'intero immobile ovvero parti di esso; b) in caso di abusività parziale indicherà i costi per la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi, detraendoli dal prezzo di stima;

9) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione; il frazionamento di singoli cespiti ai fini della formazione di più lotti sarà possibile solo ove consenta una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione. In presenza delle predette condizioni, l'esperto provvederà alla redazione del frazionamento e all'identificazione dei nuovi confini dei beni frazionati, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

10) dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile o meno in natura e a quali condizioni. A questo punto: a) Nel caso si tratti di quota indivisa, l'esperto fornirà la valutazione tanto dell'intero, quanto della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; b) in caso di divisibilità in natura, l'esperto indicherà i costi per un eventuale frazionamento, a cui provvederà solo in caso di autorizzazione del giudice dell'esecuzione all'esito di udienza ex art. 569 c.p.c. (posto che la divisione in natura, ai sensi dell'art. 600 cpc, postula la richiesta del creditore pignorante ovvero dei comproprietari). Ove riceva la predetta autorizzazione, l'esperto provvederà alla formazione dei singoli lotti (ed, ove





Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

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;

11) accerti se l'immobile è libero o occupato, indicando compiutamente le generalità delle persone che eventualmente occupano il bene, il loro rapporto con l'esecutato e il titolo dell'occupazione; a questo punto, acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia o meno 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 ogni caso l'esperto determinerà il valore locativo del bene, esprimendo una valutazione di congruità sul canone pattuito in eventuali contratti di locazioni opponibili alla procedura;

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

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

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

14) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, nonché di quelle per eventuali costi di sanatoria/demolizione, come da quesito 8;





Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

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.

Inoltre, nello stesso Decreto del 22/12/2022 nella procedura R.G. n. 119/2022 (e valido, pertanto, anche per la procedura R.G. n. 57/2022), il Giudice disponeva al C.T.U. il deposito dell'elaborato peritale in PCT e la trasmissione dello stesso alle parti (creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito) ed al custode nominato, almeno quarantacinque giorni prima dalla data fissata per l'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, stabilendo che, a partire dal deposito dell'elaborato peritale, alle parti è concesso il termine di giorni 15 prima della data dell'udienza per eventuali osservazioni. Infine, al C.T.U. si concedeva il termine giorni 5 prima dell'udienza per precisazioni e repliche alle eventuali osservazioni svolte al proprio elaborato peritale.

2 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Come da appuntamento concordato con il Custode Giudiziario, [REDACTED] e comunicato alle parti tramite PEC, il sottoscritto si è recato il giorno 09/02/2024, agli immobili oggetto di esecuzione.

Al sopralluogo erano presenti, oltre al sottoscritto, i Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] (incaricato dal Custode Giudiziario).

Alla presenza dei suddetti intervenuti il sottoscritto ha proceduto a visionare gli immobili e ad effettuare un rilievo fotografico.

In fase di esaminazione degli elementi raccolti al primo sopralluogo e in base alla documentazione reperita, avendo riscontrato la presenza di lavori pubblici su uno degli immobili oggetto di esecuzione e, ritenendo corretto verificare che gli stessi non avrebbero comportato variazioni dello stato dei luoghi dalla data di primo sopralluogo fino alla data di deposito degli elaborati peritali, e considerando, inoltre, il fatto che lo stesso immobile è posto lungo il tragitto per andare al Comune di Rose dove ci si recava per chiarimenti in merito ai lavori pubblici di cui sopra detto, si è ritenuto utile effettuare, lo stesso giorno in cui ci si recava in Comune (in data 18/03/2024), un ulteriore sopralluogo. Essendo l'immobile visionabile da strada pubblica, si è ritenuto non necessario convocare le parti in causa.





Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

Non sono stati necessari altri sopralluoghi oltre al secondo e, pertanto, raccolti tutti gli elementi utili, come il reperimento di documentazione nei vari uffici pubblici e avendo effettuato un'accurata indagine di mercato, è stato possibile redigere la presente relazione, dando risposta al Quesito del Giudice articolato nei seguenti quindici punti.

3 RISPOSTA AL QUESITO PUNTO 1

“verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2o 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 quelli mancanti o inidonei (in particolare, controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato – riscontrando, in ipotesi di acquisto per successione ereditaria, la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto - e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). Ove il tecnico ravvisi l'incompletezza della documentazione ipocatastale in atti: a) se l'incompletezza constatata riguardi tutti i beni pignorati, l'esperto informerà immediatamente il giudice dell'esecuzione, interrompendo ogni attività fino a nuova disposizione di quest'ultimo; b) se l'incompletezza constatata riguardi solo alcuni dei beni pignorati, l'esperto ne informerà comunque immediatamente il giudice dell'esecuzione, ma procederà frattanto alla redazione della perizia con riferimento ai residui beni per cui la documentazione sia valida e completa (dando atto in perizia della trasmissione degli atti al giudice con riferimento ai beni non stimati, per cui sia stata ravvisata l'incompletezza della documentazione ipocatastale);”

A seguito di un accurato esame dei fascicoli, il sottoscritto ha verificato che la documentazione, di cui all'art. 567, secondo comma codice di procedura Civile, presente in atti è completa. In particolare, si evince che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva, depositando, a tal fine, la Certificazione Notarile del Notaio Dott. Giulia Messina Vitrano del 09/02/2024, nella quale viene certificata la situazione catastale e la titolarità giuridica degli immobili oggetto di pignoramento, dichiarando che, nel ventennio preso in esame, alla data del 17/08/2022, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

- Agli esecutati [REDACTED], [REDACTED] la quota pari a 1/3 di piena proprietà in regime di separazione dei beni ciascuno, [REDACTED] la quota pari a 1/3 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni degli immobili Rose Foglio 21 Particella 125 e Particella 39 è pervenuta per atto di compravendita del





Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

31/07/1998 Numero di repertorio 3273 Notaio De Santis Luigi Sede Spezzano della Sila (CS) trascritto a Cosenza il 19/08/1998 ai numeri 16986/13446, da potere di [REDACTED] nata a [REDACTED] e ([REDACTED]) il [REDACTED].

- Agli esecutati [REDACTED] e [REDACTED] la quota pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà dell'immobile Rose al Foglio 17 Particella 251 è pervenuta per atto di divisione del 05/07/2018 Numero di repertorio 51265 Notaio De Santis Luigi Sede Cosenza trascritto il 09/07/2018 ai numeri 17800/13725, da comproprietà con [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] e con [REDACTED] nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED]. Ai condividenti le rispettive quote di pertinenza degli immobili erano pervenuti per successione legittima in morte di [REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] e deceduto il [REDACTED] il [REDACTED] (Uff. Reg. Cosenza den. 1035 vol. 9990 del 29/06/2018, trascritta il 18/07/2018 ai nn. 18729/14437. Nella stessa certificazione notarile viene certificato che nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento non si rilevano ulteriori provenienze a favore del signor [REDACTED] riguardanti l'immobile in oggetto.

In merito all'ultimo punto dell'elenco, si fa presente che in data 15/09/2022 (ai numeri 27464/22714), è stata trascritta accettazione tacita di eredità da parte di [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], quali eredi di [REDACTED], nato a [REDACTED] ([REDACTED]), il [REDACTED], deceduto il [REDACTED] il [REDACTED], giusta dichiarazione di successione trascritta il 18/07/2018 ai numeri 18729/14437, ma la citata trascrizione tacita di eredità (reperita dallo scrivente da ricerca ipotecaria e allegata nell'ALLEGATO 6) non include l'immobile censito al foglio 17, particella 251. Infatti, seppur riportando nella sezione "Sezione D - Ulteriori informazioni" la frase "l'accettazione riguarda tutti i beni di compendio dell'eredità", nell'elenco degli immobili ("Sezione B - Immobili") sono elencati solo gli immobili Foglio 16 Particella 51 Subalterni 1, 2, 3 e 4. Pertanto, per l'immobile Foglio 17 Particella 251 non risulterebbe rispettata la continuità delle trascrizioni.

Si fa presente, inoltre, che nella Certificazione Notarile del Notaio Dott. Giulia Messina Vitrano del 09/02/2024 (così come anche nelle formalità reperite da ricerche ipotecarie), l'esecutato [REDACTED] viene identificato con il codice fiscale [REDACTED], il quale, però,





Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

risulta essere il vecchio codice fiscale, variato poi, per omonimia, nel nuovo codice fiscale

██████████.

Nella stessa Certificazione Notarile non sono allegare né la Visure Catastali Attuali e né quelle Storiche. I dati catastali attuali sono in essa, comunque, correttamente riportati.

4 RISPOSTA AL QUESITO PUNTO 2

“predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale); qualora risultino altre procedure esecutive gravanti sul medesimo l'esperto ne verificherà lo stato in cancelleria, riferendo immediatamente al giudice dell'esecuzione qualora le predette procedure esecutive non siano estinte;”

In base alla documentazione presente in atti, ed in particolare in base a quanto certificato nella Certificazione Notarile del Notaio Dott. Giulia Messina Vitrano del 09/02/2024, risulta che gli immobili oggetto di esecuzione sono gravati, nel ventennio antecedente al pignoramento, dalle seguenti formalità pregiudizievoli (si riporta elenco come da Certificazione notarile, il quale non presenta discrasie rispetto all'elenco acquisito dallo scrivente dalle ricerche ipotecarie effettuate e allegate nell'ALLEGATO 6):

- ISCRIZIONE NN. 4837/817 del 16/02/2011 IPOTECA LEGALE nascente da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602 del 11/02/2011 Numero di repertorio 1216/34 emesso da ██████████ Sede ██████████ A favore di ██████████ Sede ██████████ Codice fiscale ██████████ (Domicilio ipotecario eletto ██████████), Contro ██████████ Nata il ██████████ a ██████████ Codice fiscale ██████████ capitale € 10.777,67 Totale € 21.555,34 Grava su Rose Foglio 16 Particella 320 Sub. 3, **Rose Foglio 21 Particella 125 Particella 39**
- ISCRIZIONE NN. 22066/2169 del 04/08/2017 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 10/07/2017 Numero di Repertorio 1519/2017 emesso da TRIBUNALE Sede COSENZA A favore di ██████████ Sede ██████████ Codice fiscale ██████████ (Richiedente: ██████████) Contro ██████████ Nato il ██████████ a ██████████ Codice fiscale ██████████, ██████████ Nato il ██████████ a ██████████ Codice fiscale ██████████





Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

██████████, ██████████ Nato il ██████████ a ██████████ Codice fiscale

██████████

capitale € 37.756,33 Totale € 60.000,00

Grava su Montalto Uffugo Foglio 60 Particella 505 Sub. 11 Particella 505 Sub. 27, **Rose Foglio 21 Particella 125 Particella 39**, Bisignano Foglio 50 Particella 711 Sub. 1 Particella 712 Sub. 1 Particella 712 Sub. 2, Bisignano Foglio 50 Particella 713 Particella 715

- TRASCRIZIONE NN. 24924/20566 del 17/08/2022 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 19/07/2022 Numero di Repertorio 1964 emesso da UFF. GIUD. TRIBUNALE DI COSENZA Sede COSENZA

A favore di ██████████ Sede ██████████ (██████) Codice fiscale ██████████

(Richiedente ██████████ (██████)),

Contro ██████████ Nato il ██████████ a ██████████ Codice fiscale

██████████, ██████████ Nato il ██████████ a ██████████ Codice fiscale

██████████

Grava su **Rose Foglio 21 Particella 125 Particella 39**, Rose Foglio 16 Particella 51 Sub. 1 Particella 51 Sub. 2 Particella 51 Sub. 3 Particella 51 Sub. 4, **Rose Foglio 17 Particella 251**, Bisignano Foglio 50 Particella 711 Sub. 1 Particella 712 Sub. 1 Particella 712 Sub. 2, Bisignano Foglio 50 Particella 713 Particella 715, Bisignano Foglio 63 Particella 959 Sub. 5

In base a tali formalità (le cui rispettive note sono state acquisite dallo scrivente e allegati nell'ALLEGATO 6), risulta che l'**immobile** censito al catasto terreni del Comune di Rose al **foglio 17 Particella 251 è pignorato per l'intera quota di proprietà**, essendo i due esecutati in possesso della quota pari a 1/2 ciascuno, mentre gli immobili censiti al catasto terreni del Comune di Rose al **foglio 21 Particella 125 e Particella 39 sono pignorati per la quota pari ai 2/3**, essendo i due esecutati in possesso della quota pari a 1/3 ciascuno, rilevando, tuttavia per la rimanente quota pari a 1/3 (di proprietà di ██████████), vi è IPOTECA LEGALE a favore di ██████████.

5 RISPOSTA AL QUESITO PUNTO 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; acquisisca e depositi, in ogni caso, aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio





Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;"

Si è provveduto ad acquisire e ad allegare tutta la documentazione indispensabile per la corretta identificazione dei beni. In particolare si allega nell' ALLEGATO 4 la documentazione catastale (estratti di mappa e visure), nell' ALLEGATO 6 la documentazione ipotecaria (visure ipotecarie, trascrizioni, annotazioni, ecc.) e nell' ALLEGATO 7 il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) rilasciato dal Comune di Rose in data 07/03/2024.

6 RISPOSTA AL QUESITO PUNTO 4

“descrive, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) 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;"

6.1 Premessa descrizione immobili

I beni pignorati, oggetto del presente elaborato peritale, sono gli **immobili** siti nel **Comune di Rose (CS)** censiti al **Catasto Terreni al foglio 21 particelle 39 e 125 e al foglio 17 particella 251**. Si tratta, pertanto, di tre particelle catastali, delle quali, due appartenenti allo stesso foglio di mappa (foglio 21 particelle 39 e 125) e poste fra loro in contiguità (senza evidenza di separazione o confini) e l'altra posta in altro foglio di mappa e distante dalle prime due circa 2 km in linea d'aria (5,5 km seguendo percorso stradale). Pertanto, tali immobili si possono alienare valutandoli come due diversi terreni, e quindi come **due LOTTI**, secondo il seguente schema:

- **LOTTO 1 - Terreno** di 2.640 mq sito nel Comune di Rose (CS), Località Pianette/SP 234 - distinto in catasto Terreni al **Foglio 21 Particelle 39 e 125**;
- **LOTTO 2 - Terreno** di 1.230 mq sito nel Comune di Rose (CS), via XXIV Maggio-via Rupe - distinto in catasto Terreni al **Foglio 17 Particella 251**.





Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

6.2 Descrizione Terreno LOTTO 1 (Foglio 21 Particelle 39 e 125)

Trattasi di **Terreno**, sito nel **Comune di Rose (CS)**, **Località Pianette/SP 234**, che presenta forma geometrica irregolare ed allungata secondo uno sviluppo orizzontale, con una superficie complessiva di **2.640 mq** (la consistenza è stata desunta dalle visure catastali) distribuita sulle due diverse particelle catastali (**particelle 39 e 125 del foglio di mappa 21**) tra loro contigue e senza evidenza di separazione o confini, a parte quelli, approssimati, di natura altimetrica e colturale. Infatti il terreno, attualmente interamente incolto, risulta pressoché pianeggiante e priva di alberi (presenta erba alta e qualche piccolo arbusto) nella porzione insistente sulla particella 125 e in pendio in parte alberato (con piccole querce e erba alta) nella porzione insistente sulla particella 39.

Il terreno risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Rose (CS), con i seguenti identificativi catastali, reperibili dalle Visure Catastali aggiornate al 18/03/2024 (ALLEGATO 4):

- **Foglio 21 Particella 39**, Qualità *SEMIN ARBOR*, Classe 1, Superficie 1790 mq, Reddito Domenicale € 10,17, Reddito Agrario € 3,24;
- **Foglio 21 Particella 125**, Qualità *SEMIN IRRIG*, Classe 1, Superficie 850 mq, Reddito Domenicale € 6,80, Reddito Agrario € 1,98.

Per una corretta identificazione del bene è utile riportare le coordinate geografiche (si riportano le coordinate riferite a un punto posto in posizione baricentrica del terreno): Latitudine 39.392852, Longitudine 16.264250.

Nelle seguenti figure è visibile il terreno nel contesto catastale (estratto di mappa) e in quello satellitare (viste aeree). Sono, inoltre, riportate due fotografie effettuate al sopralluogo, le quali sono presenti anche (tra le altre) nell'allegato fotografico (ALLEGATO 3). Nell'ALLEGATO 2, sono, invece, riportate varie viste aeree satellitari, oltre a quelle riportate nelle figure seguenti.





Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO



Stralcio foglio di mappa 21 con indicazione terreno in oggetto (Particelle 39 e 125)



Vista aerea "formaps.it" con indicazione terreno in oggetto





Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO



Vista aerea "Google Maps" con indicazione terreno in oggetto



Fotografia sopralluogo terreno in oggetto





Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO



Fotografia sopralluogo terreno in oggetto

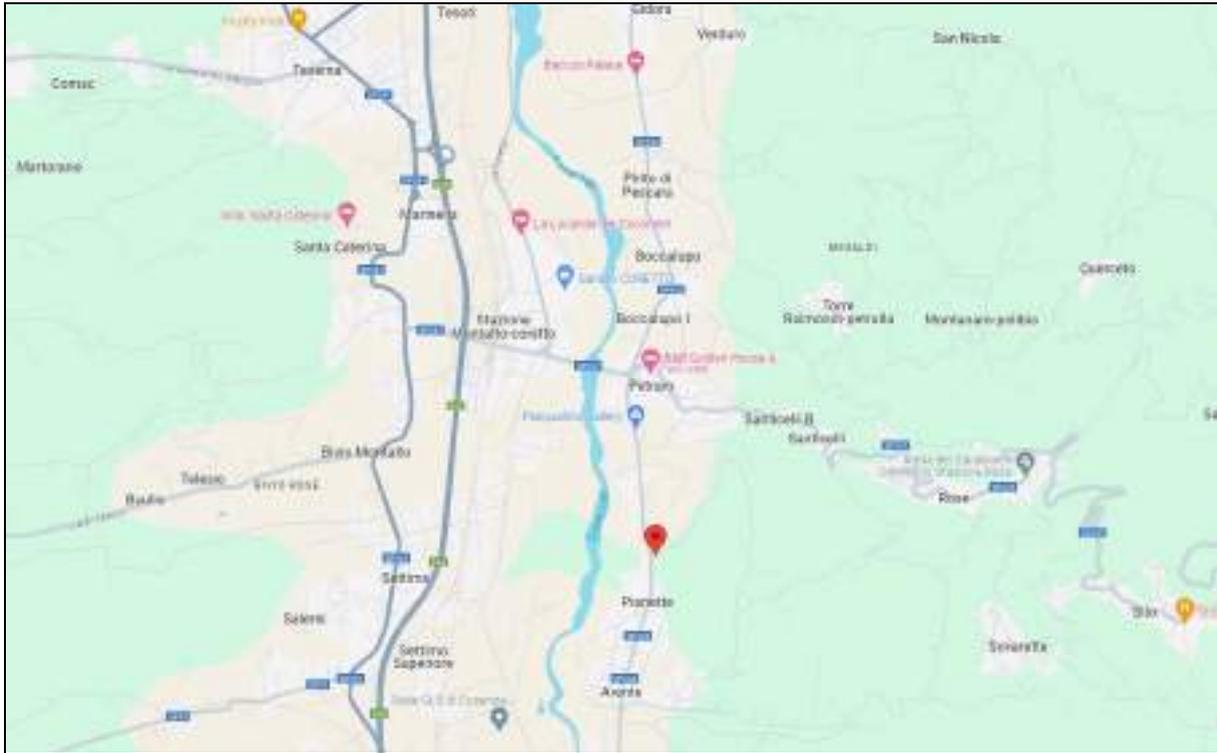
Il terreno, non presenta recinzioni o picchetti di confine, e, nell'insieme, confina (si riportano i confini catastali) con terreno particella 180, con terreno particella 32, con terreno particella 386, con terreno particella 42, con terreno particella 182, con terreno particella 181, con terreno particella 40 e con strada interpoderale/vecchia sede stradale (parallela alla SP 234), dal quale vi si accede al terreno. Esso, risulta, pertanto, raggiungibile, in modo carrabile, con qualsiasi tipo di veicolo.

La zona in cui è posto il terreno, denominata "Località Pianette" si trova ai confini territoriali (a ovest) del Comune di Rose e dista circa 2 Km in linea d'aria (e circa 5 km seguendo percorso stradale) da Rose centro. La zona è, invece, prossima alla località "Contrada Petrarò", che dista dal terreno in oggetto circa 1 Km, sia in linea d'aria che con percorso stradale (SP 234) pressoché in rettilineo e alla località "Contrada Arenta", anche essa distante circa 1 km sia in linea d'aria che con percorso stradale (SP 234) pressoché in rettilineo.





Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO



Mappa Inquadramento "Google Maps" con indicazione terreno in oggetto

La zona, inoltre, è posta in contiguità della "Contrada Isolette" del Comune di Rende, dalla quale è separata solo dalla strada provinciale 234, Attraverso la SP 234, inoltre, è possibile raggiungere lo scalo ferroviario di Montalto Uffugo, che è la stazione ferroviaria più vicina e che dista circa 3,5 km di percorso stradale. Il terreno dista, inoltre, circa 5,5 km (percorribili con auto in circa 8 minuti) dall'uscita autostradale più vicina (autostrada A2 uscita Montalto). La zona in cui è posto il terreno, denominata, come già scritto "Località Pianette", risulta poco edificata e la tipologia edilizia prevalente in zona è quella del fabbricato residenziale unifamiliare, sono, comunque, presenti in zona, anche alcuni fabbricati a destinazione diversa dal residenziale. sono presenti infatti, tra gli altri, un'officina meccanica, un laboratorio di produzione infissi, una stazione di rifornimento carburanti, un autolavaggio e una fattoria didattica/agriturismo. Altre strutture non residenziali, quali negozi, uffici, scuole e strutture sportive sono presenti nella vicina "Contrada Petrarò", che, come già in precedenza riportato, dista solo 1 Km circa ed è raggiungibile in auto in circa un minuto e che risulta essere la zona del Comune di Rose dove si registra la maggiore edificazione negli ultimi decenni.





Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

6.3 Descrizione Terreno LOTTO 2 (Foglio 17 Particella 251)

Trattasi di **Terreno**, sito nel **Comune di Rose (CS)**, via **XXIV Maggio-via Rupe**, che presenta forma geometrica irregolare, con una superficie di **1.230 mq** (la consistenza è stata desunta dalla visura catastale). Il terreno presenta, per la maggior parte della superficie, forte pendenza ed è attualmente incolto con presenza fitta di arbusti. Solo una minima parte di essa risulta pianeggiante (circa 90 mq) e priva di arbusti e ed è la parte contigua alla strada comunale via XXIV Maggio e che è stata oggetto di una immissione in possesso (da parte del Comune) per occupazione temporanea relativamente alla esecuzione di interventi per la messa in sicurezza idrogeologica del versante, a protezione della soprastante strada comunale. Nello specifico, su tale porzione di terreno sono stati installati dei micropali con testa al di sopra del piano campagna, il che rende, di fatto, allo stato attuale (prima, pertanto di eventuale rinterro), quasi del tutto inutilizzabile tale porzione di terreno a qualsiasi uso.

Il terreno risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Rose (CS), con i seguenti identificativi catastali, reperibili dalla Visura Catastale aggiornata al 18/03/2024 (ALLEGATO 4):

- **Foglio 17 Particella 251**, Qualità PASCOLO ARBOR, Classe U, Superficie 1230 mq, Reddito Domenicale € 1,08, Reddito Agrario € 0,76.

Per una corretta identificazione del bene è utile riportare le coordinate geografiche (si riportano le coordinate riferite a un punto posto in posizione baricentrica del terreno): Latitudine 39.399636, Longitudine 16.286062.

Nelle seguenti figure è visibile il terreno nel contesto catastale (estratto di mappa) e in quello satellitare (viste aeree). Sono, inoltre, riportate due fotografie effettuate al sopralluogo, le quali sono presenti anche (tra le altre) nell'allegato fotografico (ALLEGATO 3). Nell'ALLEGATO 2, sono, invece, riportate varie viste aeree satellitari, oltre a quelle riportate nelle figure seguenti.





Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO



Stralcio foglio di mappa 17 con indicazione terreno in oggetto (Particelle 251)



Vista aerea "formaps.it" con indicazione terreno in oggetto





Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO



Vista aerea "Google Maps" con indicazione terreno in oggetto



Fotografia sopralluogo terreno in oggetto





Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO



Fotografia sopralluogo terreno in oggetto

Il terreno è, attualmente, in parte recintato, infatti è presente rete metallica di recinzione, posta su muretto (e con cancelletto di ingresso) nella parte a sud-ovest a delimitare il terreno in oggetto con la via comunale pedonale “via Rupe”, che ne rappresenta, pertanto, uno dei confini. Il confine a sud-est, invece, è rappresentato da ringhiera stradale comunale, posta su muro di contenimento a sostegno della via comunale “via XXIV Maggio”, che rappresenta, pertanto, altro confine. Gli altri confini sono le particelle 250, 252 e 885 dello stesso foglio di mappa (foglio 17), rispetto alle quali non si rilevano segni di confine, quali recinzioni o picchetti.

La zona in cui è posto il terreno è quella di confine tra zona edifica del centro storico (dalla quale si accede al terreno in oggetto) e quella non edificata, che nel punto in questione è costituita da terreni incolti in forte pendenza.

La tipologia edilizia prevalente in zona (considerando, pertanto, il centro storico) è quella del fabbricato residenziale unifamiliare (“terratetto”), in muratura, di remota costruzione, disposto su più livelli con piani bassi (terra e/o seminterrati) destinati a locali pertinenziali, quali cantine, legnaie, depositi e (per i fabbricati con affaccio su strade carrabili e che





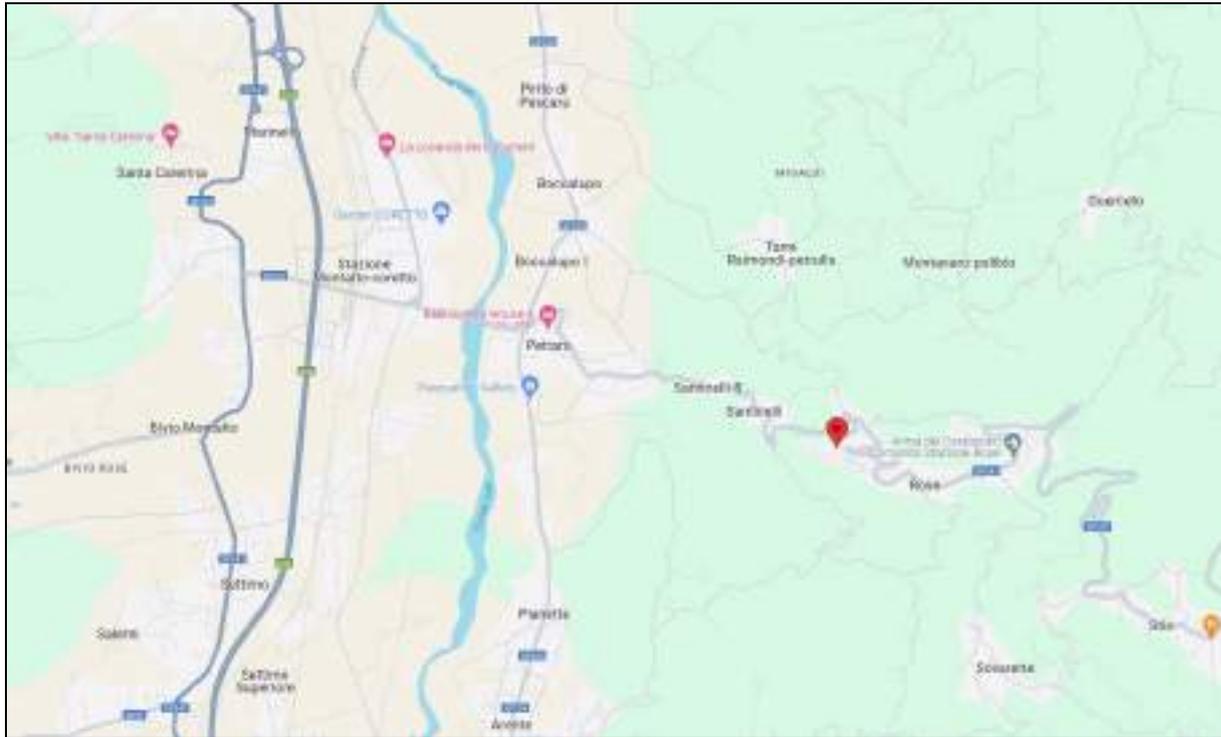
Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

costituiscono solo una minima parte, visto che la maggior parte delle vie sono vicoli stretti) box auto, alcuni dei quali, evidenziano segni di un passato utilizzo di tipo commerciale (attualmente sono poche le attività commerciali ancora in esercizio, segno di una tendenza allo spopolamento della zona in questione verso zona ad edificazione più recente, come ad esempio la zona “Contrada Petrarò” dove si registra la maggiore edificazione negli ultimi decenni). Nel centro storico, tuttavia, sono ancora presenti vari servizi pubblici, quali strutture amministrative (sede del Comune), strutture religiose (chiese) e si è, inoltre, relativamente vicini a zona con altri servizi pubblici quali strutture scolastiche e postali e strutture commerciali. La zona del centro storico presenta viabilità poco carrabile e anche l’accesso diretto (da cancelletto) al terreno è di tale tipo, essendo via Rupe, una viuzza solo pedonale. Tuttavia, si segnala, che ad uno dei confini del terreno in oggetto, e, in particolare, quello su via XXIV Maggio, ci si arriva con qualsiasi veicolo. Da tale, confine, però, non è, al momento, possibile accedere al terreno, essendo, esso ad una quota molto più bassa rispetto alla sede stradale. La via XXIV Maggio è collegata alla strada provinciale SP 247, la quale collega il centro storico sia all’aderente zona ad edificazione più recente (dove si trovano le scuole, il cimitero, l’ufficio postale, la farmacia e vari locali commerciali) e sia alla più distante zona “Contrada Petrarò” (che dista dal fabbricato in oggetto circa 3,7 Km, considerando non la misura in linea d’aria, ma quella stradale e che è percorribile in con auto in circa 6/7 minuti). Attraverso la SP 247, inoltre, è possibile raggiungere lo scalo ferroviario di Montalto Uffugo (stazione ferroviaria più vicina e che dista circa 6 km, percorribile in con auto in circa 6/7 minuti). Il terreno dista, inoltre, circa 7,8 km (percorribili con auto in circa 12 minuti) dall’uscita autostradale più vicina (autostrada A2 uscita Montalto).





Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO



Mappa Inquadramento "Google Maps" con indicazione terreno in oggetto

7 RISPOSTA AL QUESITO PUNTO 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;"

Nell'Atto di Pignoramento immobiliare del 19/07/2022 Rep. n. 1964, gli immobili pignorati oggetto della presente perizia, sono elencati con la seguente descrizione:

- NCT Foglio 21 - particella 39 - qualità Semin Arbor - Classe - Superficie Ha.0.17.90, Reddito domenicale € 10,17 - Reddito agrario € 3,24 - proprietà 1/3 [REDACTED] e 1/3 [REDACTED];
- NCT Foglio 21 - particella 125 - qualità Semin Irrig - Classe - Superficie Ha.0.08.50 - Reddito domenicale € 6,80 - Reddito agrario € 1,98 - proprietà 1/3 [REDACTED] e 1/3 [REDACTED];





Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

- *NCT Foglio 17 - Particella 251 - qualità Pascolo Arb - Classe - Superficie Ha.012.30 -, Reddito domenicale € 1,08 - Reddito agrario € 0,76 - proprietà 1/2 [REDACTED] e 1/2 [REDACTED].*

Si rileva, pertanto, che nell'Atto di Pignoramento, per gli immobili oggetto di esecuzione, non sono riportati i confini e non è stata riportata l'ubicazione, ma solo i dati catastali principali (non è stato riportato il dato catastale di classamento "Classe"), i quali sono riportati in modo corretto e, pertanto, si ritiene, tale documento idoneo all'individuazione dei beni.

8 RISPOSTA AL QUESITO PUNTO 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;"

Come già specificato al paragrafo 6, gli immobili sono, catastalmente, censiti al **N.C.T. del Comune di Rose (CS)** con i seguenti identificativi catastali, reperibili dalle Visure Catastali aggiornate al 18/03/2024 (ALLEGATO 4):

- ***Foglio 21 Particella 39**, Qualità SEMIN ARBOR, Classe 1, Superficie 1790 mq, Reddito Domenicale € 10,17, Reddito Agrario € 3,24;*
- ***Foglio 21 Particella 125**, Qualità SEMIN IRRIG, Classe 1, Superficie 850 mq, Reddito Domenicale € 6,80, Reddito Agrario € 1,98.*
- ***Foglio 17 Particella 251**, Qualità PASCOLO ARBOR, Classe U, Superficie 1230 mq, Reddito Domenicale € 1,08, Reddito Agrario € 0,76.*

In sede di sopralluogo è stata riscontrata la seguente **difformità catastale**, riferita all'immobile **Foglio 21 Particella 125**:

non si rilevano sistemi di irrigazioni e/o di approvvigionamenti e/o di accumulo acqua, pertanto si ritiene la qualità colturale attuale "SEMINATIVO IRRIGUO" non adeguata. Si ritiene invece, più idonea, per tale immobile, la qualità colturale "SEMINATIVO", seppur rilevando che, attualmente, esso risulta incolto.

Per regolarizzare tale difformità bisognerebbe presentare pratica di variazione di coltura con DOCTE telematica i cui costi sono di seguito esposti:





Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

REGOLARIZZAZIONE CATASTALE TERRENO Foglio 21 Particella 125 - LOTTO 1

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO	COSTI
Pratica DOCTE - <i>Oneri professionali</i>	€ 250,00
TOTALE	€ 250,00

9 RISPOSTA AL QUESITO PUNTO 7

“indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;”

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Rose in data 07/03/2024 con prot. n. 1305 (ALLEGATO 7), è emerso che gli immobili, oggetto di esecuzione immobiliare oggetto della presente relazione, hanno la seguente destinazione urbanistica (si riporta stralcio CDU rilasciato dal Comune di Rose):

➤ **LOTTO 1 - Terreno al Foglio 21 Particelle 39 e 125**

Foglio 21 Particella 39 (superficie censuaria complessiva 1.790 mq)

1.545 mq - E (Agricola)

di cui:

947 mq - "Incendio Boschivo del 31/07/2011" "ai sensi della Legge 353/2000"

245 mq - RBC (Commerciale)

Foglio 21 Particella 125 (superficie censuaria complessiva 850 mq)

850 mq - RBC (Commerciale)

di cui:

11 mq - "Incendio Boschivo del 31/07/2011" "ai sensi della Legge 353/2000"





Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO



LOTTO 2 - Terreno al Foglio 17 Particella 251

Foglio 17 Particella 251 (superficie censuaria complessiva 1.230 mq)

412 mq - E (Agricola)

di cui:

77 mq - Area a rischio R3 del PAI

- Aree di Attenzione - Variante di aggiornamento del PGRA

- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

335 mq - Area a rischio R3 del PAI

- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

818 mq - A (Centro storico)

di cui:

734 mq - Area a rischio R3 del PAI

- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

81 mq - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

10 RISPOSTA AL QUESITO PUNTO 8

“indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. I costi di sanatoria dovranno essere computati - previa detrazione - nella determinazione del prezzo di vendita. Ove l'esperto ravvisi la non sanabilità/condonabilità degli immobili pignorati (o di taluni di essi): a) specificherà se l'insanabilità riguarda l'intero immobile ovvero parti di esso; b) in caso di abusività parziale indicherà i costi per la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi, detraendoli dal prezzo di stima;”

Trattasi di terreni privi di manufatti e, in base a quanto attestato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Rose nell'attestazione edilizia prot. n. 1306 del 07/03/2024 (ALLEGATO 7), non sono stati rilasciati titoli abilitativi e/o concessioni edilizie. Nella stessa attestazione edilizia





Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

si attesta, che relativamente agli immobili al foglio 21 Particelle 39 e 125, in data 09/07/1991 e in data 18/11/1992, erano state presentate pratiche edilizie per la costruzione di un fabbricato ad uso industriale, ma per tali pratiche non risultano essere stati rilasciati titoli abilitativi e/o concessioni edilizie e non sono presenti annotazioni in merito ai registri della commissione edilizia. Si precisa, inoltre, che la pratica edilizia del 09/07/1991 risulta privo di documentazione e quella del 18/11/1992 risulta presente solo documentazione priva di qualunque valenza amministrativa.

L'assenza, allo stato attuale, di manufatti/fabbricati sui terreni oggetto di esecuzione, consente di dichiarare allo scrivente CTU che non sono presenti su tali immobili abusi edilizi di qualsiasi tipo.

11 RISPOSTA AL QUESITO PUNTO 9

“dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione; il frazionamento di singoli cespiti ai fini della formazione di più lotti sarà possibile solo ove consenta una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione. In presenza delle predette condizioni, l'esperto provvederà alla redazione del frazionamento e all'identificazione dei nuovi confini dei beni frazionati, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;”

Come descritto in precedenza, i beni pignorati, oggetto del presente elaborato peritale, sono gli **immobili** siti nel **Comune di Rose (CS)** censiti al **Catasto Terreni al foglio 21 particelle 39 e 125 e al foglio 17 particella 251**. Si tratta, pertanto, di tre particelle catastali, delle quali, due appartenenti allo stesso foglio di mappa (foglio 21 particelle 39 e 125) e poste fra loro in contiguità (senza evidenza di separazione o confini) e l'altra posta in altro foglio di mappa e distante dalle prime due circa 2 km in linea d'aria (5,5 km seguendo percorso stradale). Pertanto, tali immobili si possono alienare come due diversi terreni, e quindi come **due LOTTI**, secondo il seguente schema:

- **LOTTO 1 - Terreno di 2.640 mq sito nel Comune di Rose (CS), Località Pianette/SP 234 - distinto in catasto Terreni al **Foglio 21 Particelle 39 e 125**;**
- **LOTTO 2 - Terreno di 1.230 mq sito nel Comune di Rose (CS), via XXIV Maggio-via Rupe - distinto in catasto Terreni al **Foglio 17 Particella 251**.**





Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

12 RISPOSTA AL QUESITO PUNTO 10

“dica, nel caso in cui l’immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile o meno in natura e a quali condizioni. A questo punto: a) Nel caso si tratti di quota indivisa, l’esperto fornirà la valutazione tanto dell’intero, quanto della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; b) in caso di divisibilità in natura, l’esperto indicherà i costi per un eventuale frazionamento, a cui provvederà solo in caso di autorizzazione del giudice dell’esecuzione all’esito di udienza ex art. 569 c.p.c. (posto che la divisione in natura, ai sensi dell’art. 600 cpc, postula la richiesta del creditore pignorante ovvero dei comproprietari). Ove riceva la predetta autorizzazione, l’esperto provvederà 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;”

- Il terreno definito nella presente relazione come **LOTTO 1** (Terreno di 2.640 mq sito nel Comune di Rose (CS), Località Pianette/SP 234 - distinto in catasto Terreni al **Foglio 21 Particelle 39 e 125**) **risulta pignorato per la quota pari ai 2/3** (essendo i due esecutati in possesso della quota pari a 1/3 ciascuno), ma non risulta divisibile in natura per caratteristiche geometriche, altimetriche e urbanistiche del bene, pertanto, si ritiene che debba essere alienato solo come UNICO LOTTO. Si specifica, così come riportato al precedente paragrafo 4, che per la rimanente quota di possesso pari a 1/3 (di proprietà di [REDACTED]), vi è IPOTECA LEGALE a favore di [REDACTED].
- Il terreno definito nella presente relazione come **LOTTO 2** (Terreno di 1.230 mq sito nel Comune di Rose (CS), via XXIV Maggio-via Rupe - distinto in catasto Terreni al **Foglio 17 Particella 251**) **non risulta pignorato pro quota.**

13 RISPOSTA AL QUESITO PUNTO 11

“accerti se l’immobile è libero o occupato, indicando compiutamente le generalità delle persone che eventualmente occupano il bene, il loro rapporto con l’esecutato e il titolo dell’occupazione; a questo punto, acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia o meno 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 ogni caso l’esperto determinerà il valore locativo del bene, esprimendo una valutazione di congruità sul canone pattuito in eventuali contratti di locazioni opponibili alla procedura;”





Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

I beni pignorati sono dei terreni incolti e privi di manufatti di qualsiasi tipo e perciò, liberi da persone e/o da animali di allevamento. È stata comunque verificata la presenza di contratti di locazione presso l'Agenzia delle Entrate e tale ricerca ha dato esito negativo, come attestato dalla stessa Agenzia delle Entrate nel relativo documento rilasciato in 05/02/2024 (ALLEGATO 8). Si specifica, così come già riportato al precedente paragrafo 6.3, che parte del terreno (per una superficie pari a circa 90 mq) definito nella presente relazione come LOTTO 2 (Foglio 17 Particella 251) è stata oggetto di una immissione in possesso (da parte del Comune) per occupazione temporanea relativamente alla esecuzione di interventi per la messa in sicurezza idrogeologica del versante, a protezione della soprastante strada comunale.

14 RISPOSTA AL QUESITO PUNTO 12

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

Come specificato nel paragrafo precedente, i beni pignorati sono dei terreni e risultano liberi.

15 RISPOSTA AL QUESITO PUNTO 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;”

Per i terreni pignorati, non risultano vincoli o oneri di qualsiasi natura.

16 RISPOSTA AL QUESITO PUNTO 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;”





Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

Trattasi di terreni non facenti parte di condominio e/o lottizzazioni, pertanto non vi sono spese fisse di gestione o di manutenzione, spese straordinarie già deliberate e spese condominiali non pagate.

17 RISPOSTA AL QUESITO PUNTO 14

“determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, nonché di quelle per eventuali costi di sanatoria/demolizione, come da quesito;”

17.1 Definizione di Valore di Mercato

Si definisce **Valore di Mercato dell'immobile** *“l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti, che agiscono in maniera indipendente, dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”¹.*

Si riportano di seguito i dati forniti dalla Commissione Provinciale Espropri di Cosenza, relativamente ai terreni aventi stessa coltura di quelli oggetto di stima:

¹ EVS 2020 - EVS 1 Valore di mercato – La definizione di valore di mercato





Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

ANNO 2014	REGIONE AGRARIA N°: 4 SILA GRANDE
COLTURA	Valore Agricolo (€/Ha)
SEMINATIVO ARBORATO	9.309
SEMINATIVO	4.330
PASCOLO ARBORATO	4.979

Si riporta inoltre una ricerca di mercato riferita a terreni non edificabili prossimi al bene da stimare ed estesa anche all'intera *Valle del Crati*.

Localizzazione	prezzo offerto (€)	Superficie (mq)	Coltura	Prezzo Scontato (€)	Valore unitario (€/mq)
Contrada Pianette	100.000	17.000	-	90.000	5,3
Luzzi - Bozzalupo 1	15.000	10.000	uliveto	14.000	1,4
Montalto Uffugo - via Tesori	70.000	9.400	-	63.000	6,7

Dalla ricerca di mercato si evince che per terreni non edificabili è possibile adottare un valore medio di €/mq 4,5.

17.2 Valore di Mercato Terreno LOTTO 1 (Foglio 21 Particelle 39 e 125)

Come già descritto al precedente paragrafo 6.2, trattasi di **Terreno**, sito nel **Comune di Rose (CS)**, **Località Pianette/SP 234**, che presenta forma geometrica irregolare ed allungata secondo uno sviluppo orizzontale, con una superficie complessiva di **2.640 mq** (la consistenza è stata desunta dalle visure catastali) distribuita sulle due diverse particelle catastali (**particelle 39 e 125 del foglio di mappa 21**) tra loro contigue e senza evidenza di separazione o confini.

Secondo il vigente PRG, il lotto di terreno, così come risulta da CDU rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Rose (come riportato al precedente paragrafo 9 e nell'ALLEGATO 7) ricade in parte in zona E (Agricola) per circa 1.545 mq ed in parte in zona RBC (Commerciale) per circa 1.095 mq.

Alla luce di quanto esposto precedentemente, alla porzione agricola può essere attribuito il seguente valore:





Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

$$V_{agr.} = 1.545 \text{ mq} \cdot 4,5 \text{ €/mq} = 6.950 \text{ €}$$

Relativamente alla porzione commerciale, occorre osservare che la forma allungata del lotto, unita ai distacchi dai confini da rispettare secondo le NTA, ne riducono drasticamente l'effettiva edificabilità. Tuttavia l'appetibilità del lotto troverebbe riscontro nei confronti di un potenziale investitore che volesse acquistare i lotti circostanti al fine di attuare un progetto di trasformazione più ampio. Alla luce di quanto esposto si configura la particolare forma di mercato del *monopolio bilaterale*, ove coesistono un solo venditore ed un solo compratore. In tali circostanze la posizione di equilibrio non può essere definita dall'incontro tra domanda ed offerta, ma può essere indicato un intervallo tra il prezzo minimo e quello massimo all'interno del quale rientra il prezzo effettivamente contrattato. Nel caso in esame è possibile individuare il minimo dell'intervallo nel minimo prezzo che l'attuale proprietà sarebbe disposta ad accettare, mentre il massimo di tale intervallo sarà il massimo prezzo che il potenziale investitore sarebbe disposto a pagare.

Il minimo prezzo sarebbe dunque quello di terreno non edificabile, al disotto del quale il proprietario non dovrebbe essere disposto a scendere:

$$V_{min.} = 1.095 \text{ mq} \cdot 4,5 \text{ €/mq} = 4.930 \text{ €}$$

Il massimo prezzo sarebbe invece quello di terreno edificabile (in ipotesi che non vi siano le difficoltà legate alla forma del lotto), al disopra del quale nessun investitore sarebbe disposto ad andare.

Per la determinazione di tale valore occorre determinare le potenzialità edificatorie. Su un'altezza massima di 7,5 mt è possibile ricavare due livelli, che con un rapporto di copertura del 35% consentirebbero un ingombro di 383 mq e quindi una superficie lorda vendibile di circa 766 mq di fabbricato commerciale.

Si è effettuata una ricerca di mercato in zona, relativamente a fabbricati commerciali in ottime condizioni, che ha consentito di stabilire un valore unitario medio di circa 1.380 €/mq.





Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

Comparabile	Localizzazione	prezzo offerto (€)	Superficie commerciale (mq)	Stato di manutenzione	Prezzo Scontato (€)	Valore unitario (€/mq)
	contrada Petrarò	250.000	171	buono	225.000	1.320
	contrada Petrarò	509.000	330	buono	458.000	1.390
	contrada Petrarò	103.000	62	buono	93.000	1.500

Il potenziale valore del fabbricato di nuova costruzione sarebbe quindi pari a circa:

$$V_{ult.} = 766 \text{ mq} \cdot 1.380 \text{ €/mq} = 1.057.000 \text{ €}$$

Per attuare la trasformazione del lotto, si prevedono costi pari a 1.170 €/mq, comprensivi di oneri concessori e spese tecniche:

$$C_{cost.} = 766 \text{ mq} \cdot 1.170 \text{ €/mq} = 896.000 \text{ €}$$

Per ottenere il valore attuale netto, occorre attualizzare sia le poste attive, costituite dalla vendita finale del bene, che le poste passive, costituite dai costi di costruzione, il tutto con un saggio di sconto calcolato con il metodo del WACC, o costo medio ponderato del capitale, mediante la definizione del costo medio ponderato del capitale inteso come combinazione di mezzi propri e finanziamento esterno, considerando anche il beneficio fiscale sul debito:

Tasso di attualizzazione - WACC			
Costo del Capitale di debito		Costo del Capitale di rischio	
IRS 3 Anni	3,49%	Risk free BTP3	3,49%
Spread	1,91%	rischio settore	13,00%
		rischio immobile	4,25%
	5,40%		20,74%
50%		50%	
13,07%			





Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

Si imposta pertanto un flusso di cassa su un arco temporale di 2 anni che comprende 6 mesi per iniziare i lavori, un anno per terminarli ed ulteriori 6 mesi per vendere il cespite:

MESI	% costi	COSTI	% ricavi	RICAVI	DELTA	DELTA ATTUALIZZATO
0	0%	€ 0	0%	€ 0	€ 0	€ 0
6	33%	€ 295.680	0%	€ 0	-€ 295.680	-€ 278.066
12	33%	€ 295.680	0%	€ 0	-€ 295.680	-€ 261.502
18	34%	€ 304.640	50%	€ 528.500	€ 223.860	€ 186.190
24	0%	€ 0	50%	€ 528.500	€ 528.500	€ 413.381
	100%	€ 896.000	100%	€ 1.057.000	€ 161.000	€ 60.002

Alla luce di quanto esposto il valore del lotto di terreno edificabile è pari a $V_{max.} = 60.000 \text{ €}$

È plausibile che il più probabile punto di incontro tra venditore e acquirente sia pari alla media tra il valore minimo ed il valore massimo precedentemente calcolati, ovvero:

$$V_{edif.} = (4.930 + 60.000) / 2 = 32.470 \text{ €}$$

Il valore del lotto 1 sarà pertanto pari alla somma dei valori relativi alla porzione agricola e della porzione edificabile.

$$V_{Lotto1} = V_{agr.} + V_{edif.} = 39.420 \text{ €}$$

Tale valore, che si arrotonda a **€ 39.400** (con arrotondamento alle centinaia di euro), rappresenta, pertanto, il Valore di Mercato del lotto (**LOTTO 1**), dovuto alle caratteristiche quantitative e qualitative, non modificabili nel corso del procedimento esecutivo ed inteso come immobile disponibile sul libero mercato.

Tuttavia, trattandosi, di esecuzione forzata priva di garanzie per vizi occulti, gravata da tempi e modalità che non rendono immediatamente disponibile gli immobili e considerando ogni onere a carico dell'assegnatario, come i costi per la regolarizzazione catastale, si determina, infine, il **Valore Finale** di mercato del lotto, apportando le seguenti decurtazioni al Valore di Mercato:





Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

LOTTO 1 (Immobili Foglio 21 Particelle 39 e 125)	
Valore di Mercato	39.400,00 €
Costi per regolarizzazione catastale (DOCTE telematica, per come specificato al quesito punto 6, precedentemente esposto al paragrafo 8)	- 250,00 €
Valore al netto dei costi di regolarizzazioni (39.400 € - 250 €)	39.150,00 €
Abbattimento forfettario del 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali per l'assenza di garanzia per vizi occulti (39.150,00 € * 0,15)	- 5.872,50 €
Valore Finale (39.150,00 € - 5.872,50 €)	33.277,50 €
<p>Quindi, alla luce delle considerazioni esposte, si determina che il Valore Finale del lotto di terreno definito LOTTO 1 (Immobili Foglio 21 Particelle 39 e 125), al netto di tutte le correzioni e decurtazioni, è pari a € 33.300, in cifra tonda (con arrotondamento alle centinaia di euro).</p> <p>Infine, essendo il pignoramento riferito alla quota di proprietà pari ai 2/3, si determina in $€ 33.300 * 2 / 3 =$</p> <p><u>€ 22.200 il Valore Finale della quota oggetto di pignoramento</u></p>	

17.3 Valore di Mercato Terreno LOTTO 2 (Foglio 17 Particella 251)

Come già descritto al precedente paragrafo 6.3, trattasi di **Terreno**, sito nel **Comune di Rose (CS)**, **via XXIV Maggio-via Rupe**, che presenta forma geometrica irregolare, con una superficie di **1.230 mq** (la consistenza è stata desunta dalla visura catastale). Il terreno presenta, per la maggior parte della superficie, forte pendenza ed è attualmente incolto con presenza fitta di arbusti. Solo una minima parte di essa risulta pianeggiante (circa 90 mq) e priva di arbusti ed è la parte contigua alla strada comunale via XXIV Maggio e che è stata oggetto di una immissione in possesso (da parte del Comune) per occupazione temporanea relativamente alla esecuzione di interventi per la messa in sicurezza idrogeologica del versante, a protezione della soprastante strada comunale. Nello specifico, su tale porzione di terreno sono stati installati dei micropali con testa al di sopra del piano campagna, il che rende, di fatto, quasi del tutto inutilizzabile tale porzione di terreno a qualsiasi uso.

Secondo il vigente PRG, il lotto di terreno, così come risulta da CDU rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Rose (come riportato al precedente paragrafo 9 e nell'ALLEGATO 7)





Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

ricade in parte in zona E (Agricola) per circa 412 mq ed in parte in zona A (Centro Storico) per circa 818 mq.

La porzione di circa 1.140 mq in forte pendenza, incolta e con presenza fitta di arbusti presenta una scarsa commerciabilità e potrebbe trovare interesse solo per un eventuale e futuro esproprio. Alla luce di quanto esposto si attribuisce a tale porzione il valore unitario indicato dalla Commissione Provinciale Espropri e pari ad €/mq 0,5:

$$V_1 = 1.140 \text{ mq} \cdot 0,5 \text{ €/mq} = 570 \text{ €}$$

Relativamente alla porzione pianeggiante di 90 mq, nonostante la presenza dei micropali, potrebbe risultare appetibile per il vicino fabbricato ed essere utilizzata quale area di corte pertinenziale allo stesso. Alla luce di quanto esposto si configura la particolare forma di mercato del *monopolio bilaterale*, ove coesistono un solo venditore ed un solo compratore. In tali circostanze la posizione di equilibrio non può essere definita dall'incontro tra domanda ed offerta, ma può essere indicato un intervallo tra il prezzo minimo e quello massimo all'interno del quale rientra il prezzo effettivamente contrattato. Nel caso in esame è possibile individuare il minimo dell'intervallo nel minimo prezzo che l'attuale proprietà sarebbe disposta ad accettare, mentre il massimo di tale intervallo sarà il massimo prezzo che il proprietario del vicino fabbricato sarebbe disposto a pagare.

Il minimo prezzo sarebbe dunque quello di terreno non edificabile, al disotto del quale il proprietario non dovrebbe essere disposto a scendere:

$$V_{\min.} = 90 \text{ mq} \cdot 4,5 \text{ €/mq} = 405 \text{ €}$$

Il massimo prezzo sarebbe invece quello di terreno pertinenziale al fabbricato (giardino), al disopra del quale non si troverebbero compratori.

Per la determinazione di tale valore si fa riferimento al DPR 138/98 che pone il valore delle aree esterne pertinenziali al 10% del valore della superficie principale.

Si riportano di seguito le statistiche dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare:





Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

Comune	ROSE				
Zona OMI	D1/Periferica/PERIFERICA - L.TA CERZITO, SANTICELLI, CUPONE, SERRA LONGA				
Valori OMI 2023/1		Prezzo (€/mq)		Reddito (€/mq mese)	
Tipologia edilizia	Stato	Min	Max	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	420	610	1,6	2,2
Abitazioni di tipo economico	Normale	385	500	1,4	1,8

dalle quali si evince che il valore unitario medio delle abitazioni è pari a €/mq 480 circa, coincidente con il valore al mq scaturito da un'indagine di mercato diretta, riportata nella seguente tabella:





Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

Comparabile	Localizzazione	prezzo offerto (€)	Superficie commerciale (mq)	Stato di manutenzione	Prezzo Scontato (€)	Valore unitario (€/mq)
	via Colonne	45 000	96	Sufficiente	41 000	430
	via Colonne	65 000	152	Sufficiente	59 000	390
	via Colonne	70 000	120	Sufficiente	63 000	530
	via XXIV Maggio	57 000	185	Sufficiente	51 000	280
	viale Italia	45 000	60	Discreto	41 000	680
	viale Italia	190 000	248	Discreto	171 000	690
	viale Italia	450 000	600	Discreto	405 000	680
	Contrada Santicelli	30 000	115	Sufficiente	27 000	230
	via Roma	35 000	75	Sufficiente	32 000	430

Si attribuisce, pertanto, un valore unitario medio delle abitazioni pari ad €/mq 480, di conseguenza, il valore unitario della corte sarebbe pari ad €/mq 48.

Alla luce di quanto esposto il valore della porzione considerata come giardino pertinenziale sarebbe pari a





Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO



$$V_{\max.} = 90 \text{ mq} \cdot 48 \text{ €/mq} = 4.320 \text{ €}$$

E' plausibile che il più probabile punto di incontro tra venditore ed acquirente sia pari alla media tra il valore minimo ed il valore massimo precedentemente calcolati, ovvero:

$$V_2 = (405 + 4.320) / 2 = 2.360 \text{ €}$$

Il valore del lotto 2 sarà pertanto pari alla somma dei valori relativi alla porzione scoscesa e della porzione pianeggiante.

$$V_{\text{Lotto2}} = V_1 + V_2 = 2.930 \text{ €}$$

Tale valore, che si arrotonda a € 2.900 (con arrotondamento alle centinaia di euro), rappresenta, pertanto, il Valore di Mercato del lotto (**LOTTO 2**), dovuto alle caratteristiche quantitative e qualitative, non modificabili nel corso del procedimento esecutivo ed inteso come immobile disponibile sul libero mercato.

Tuttavia, trattandosi, di esecuzione forzata priva di garanzie per vizi occulti, gravata da tempi e modalità che non rendono immediatamente disponibile gli immobili e considerando ogni onere a carico dell'assegnatario, si determina, infine, il **Valore Finale** di mercato del lotto, apportando le seguenti decurtazioni al Valore di Mercato:

LOTTO 2 (Immobile Foglio 17 Particelle 251)	
Valore di Mercato	2.900,00 €
Abbattimento forfettario del 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali per l'assenza di garanzia per vizi occulti (2.900,00 € * 0,15)	- 435,00 €
Valore Finale (2.900,00 € - 435,00 €)	2.465,50 €
<p>Quindi, alla luce delle considerazioni esposte, si determina che il Valore Finale del lotto di terreno definito LOTTO 2 (Immobile Foglio 17 Particella 251), al netto di tutte le correzioni e decurtazioni, è pari a € 2.500, in cifra tonda (con arrotondamento alle centinaia di euro).</p>	

18 RISPOSTA AL QUESITO PUNTO 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





Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

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

Si allega alla presente relazione il “Foglio Riassuntivo” (ALLEGATO 9).

19 CONCLUSIONI

Ciò è quanto richiesto ad evasione del mandato affidato al sottoscritto ed esposto nei vari punti, per i quali non sono state riscontrate particolari difficoltà.

Si dichiara di aver agito in assenza di conflitto di interessi, non avendo alcun rapporto di parentela o di natura professionale o patrimoniale con i soggetti debitori e creditori.

Si dichiara, inoltre, di non essere legato da alcun particolare interesse in relazione alle unità immobiliari oggetto di valutazione.

Si resta, comunque, a disposizione della S.V.I. per qualsiasi delucidazione o chiarimento.

Roggiano Gravina, 30 marzo 2024

il C.T.U

Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO



Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO



ALLEGATO 3 - RILIEVO FOTOGRAFICO



Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO



RILIEVO FOTOGRAFICO in data 09/02/2024 - LOTTO 1

Esecuzione Immobiliare R.G. n. 57/2022 - Tribunale di Cosenza

Firmato Da: SCARLATO LUIGI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1a1a8d52687c77078bd599b58cf8c71



Fotografie LOTTO 1 - Terreno Foglio 21 Particelle 39 e 125



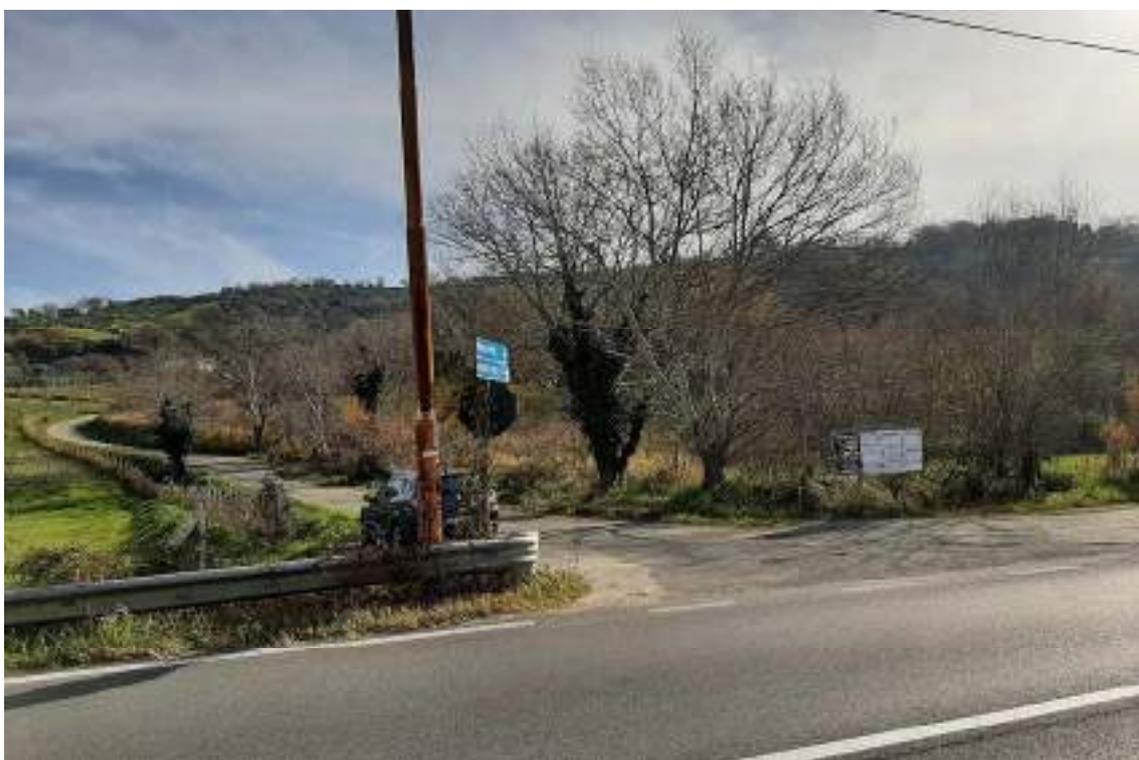
Fotografie LOTTO 1 - Terreno Foglio 21 Particelle 39 e 125



Fotografie LOTTO 1 - Terreno Foglio 21 Particelle 39 e 125



Fotografie LOTTO 1 - Terreno Foglio 21 Particelle 39 e 125



Fotografie LOTTO 1 - Terreno Foglio 21 Particelle 39 e 125



Fotografie LOTTO 1 - Terreno Foglio 21 Particelle 39 e 125



Fotografie LOTTO 1 - Terreno Foglio 21 Particelle 39 e 125



Fotografie LOTTO 1 - Terreno Foglio 21 Particelle 39 e 125



Fotografie LOTTO 1 - Terreno Foglio 21 Particelle 39 e 125



Fotografie LOTTO 1 - Terreno Foglio 21 Particelle 39 e 125



Fotografie LOTTO 1 - Terreno Foglio 21 Particelle 39 e 125



Fotografie LOTTO 1 - Terreno Foglio 21 Particelle 39 e 125



Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO



RILIEVO FOTOGRAFICO in data 09/02/2024 - LOTTO 2

Esecuzione Immobiliare R.G. n. 57/2022 - Tribunale di Cosenza

Firmato Da: SCARLATO LUIGI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1a1a8d52687c77078bd599b58cf8c71



Fotografie LOTTO 2 - Terreno Foglio 17 Particella 251



Fotografie LOTTO 2 - Terreno Foglio 17 Particella 251



Fotografie LOTTO 2 - Terreno Foglio 17 Particella 251



Fotografie LOTTO 2 - Terreno Foglio 17 Particella 251



Fotografie LOTTO 2 - Terreno Foglio 17 Particella 251



Fotografie LOTTO 2 - Terreno Foglio 17 Particella 251



Fotografie LOTTO 2 - Terreno Foglio 17 Particella 251



Fotografie LOTTO 2 - Terreno Foglio 17 Particella 251



Fotografie LOTTO 2 - Terreno Foglio 17 Particella 251



Fotografie LOTTO 2 - Terreno Foglio 17 Particella 251



Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO



RILIEVO FOTOGRAFICO in data 18/03/2024 - LOTTO 2



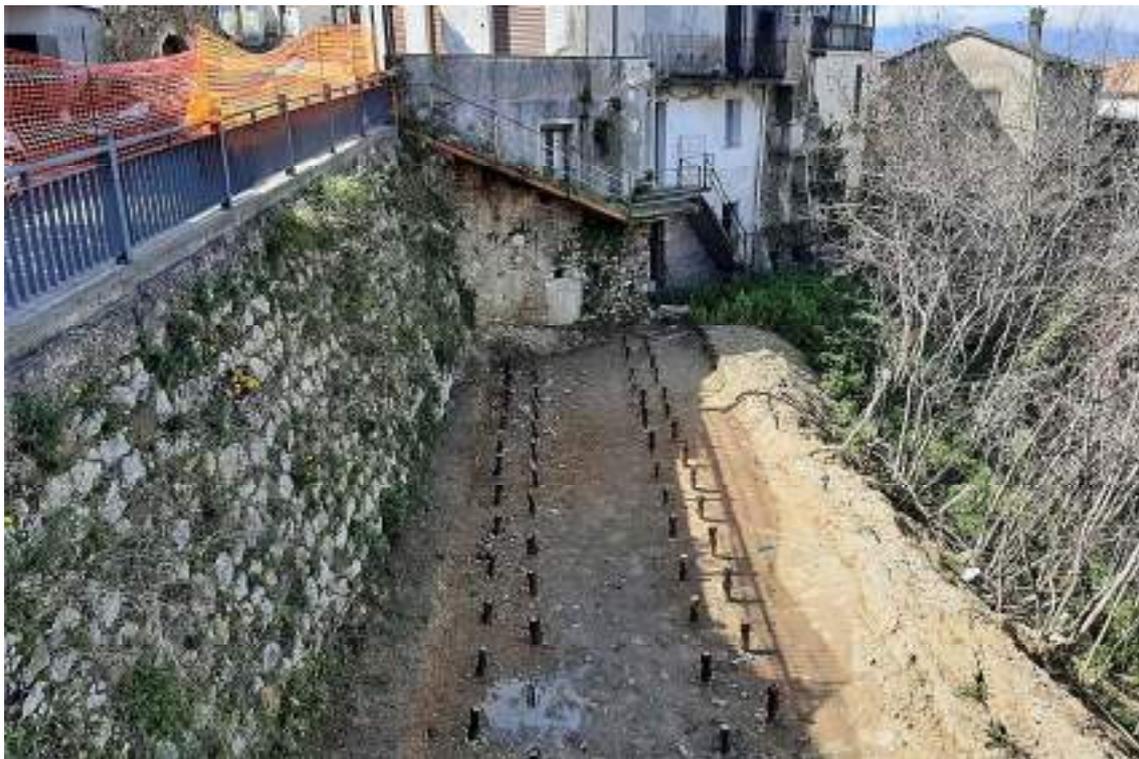
Fotografie LOTTO 2 - Terreno Foglio 17 Particella 251



Fotografie LOTTO 2 - Terreno Foglio 17 Particella 251



Fotografie LOTTO 2 - Terreno Foglio 17 Particella 251



Fotografie LOTTO 2 - Terreno Foglio 17 Particella 251



Fotografie LOTTO 2 - Terreno Foglio 17 Particella 251



Fotografie LOTTO 2 - Terreno Foglio 17 Particella 251



Fotografie LOTTO 2 - Terreno Foglio 17 Particella 251

