

TRIBUNALE DI COSENZA
SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.I. Dott.ssa [REDACTED]

80 * 80 * 80

Vertenza n. 221/11

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1. Premessa

Con ordinanza del 09.01.2013, la S.V. Ill.ma nominava me sottoscritto ing. [REDACTED] in qualità di tecnico incaricato, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al numero [REDACTED], codice fiscale [REDACTED]; con studio in Via Bonaventura Zumbini, 85 a Pietrafitta (CS); tel. 0984.424092, Cell. 347.6771278 E-Mail [REDACTED]@yahoo.it, invitandomi a comparire all'udienza del 19/03/2013 per il giuramento di rito e la formulazione dei seguenti quesiti:

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 alle trascrizioni del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registi immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato [in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto] e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi tutti i beni pignorati restituisca il consulente gli atti al G.E. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi solo alcuni dei beni pignorati,

- descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondenti ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa;
- 2) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale);
 - 3) acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
 - 4) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, "impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;
 - 5) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
 - 6) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

- 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;
- 9) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 10) dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro-quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ. dell'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;
- 11) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In difetto di titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene;
- 12) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniugo 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 usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

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 forfettario del 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzie per vizi di occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute.

Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni

15) riporti in apposito foglio "riassuntivo" a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita: - la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base; - per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.) e la titolarità giuridica del

diritto oggetto del pignoramento;

-se il lotto è pignorato solo pro quota la 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 per gli immobili siti nel comune di Spezzano della Sila loc. Moccone

Come previamente comunicato alle parti (ved. All.1) a mezzo raccomandata A.R. spedite il 22/04/2013, e in seguito alle comunicazioni (via Mail) avute con le parti le operazioni peritali di rito presso gli immobili oggetto di causa, siti nel comune di Spezzano della Sila Loc. Moccone, ebbero inizio il giorno 09 Maggio 2013 alle ore 09:30 e si conclusero lo stesso giorno alle ore 12.55.

Come risulta dal verbale di sopralluogo allegato alla presente (ved. All.2), erano presenti, oltre al sottoscritto CTU ed al suo collaboratore tecnico di fiducia l'ing. Milizia Gianluca, la sig.ra [REDACTED] (esecutata).

Durante il sopralluogo, è stato effettuato un dettagliato rilievo fotografico dei luoghi (ved. All.18), inoltre assistito dal mio collaboratore tecnico di fiducia, ho effettuato un accurato rilievo metrico, sia all'esterno che all'interno dello stesso, al fine di illustrare ogni particolare che possa essere utile alla valutazione e descrizione dello stesso, prendendo visione delle caratteristiche estrinseche d'esposizione, decoro e accessibilità e delle caratteristiche intrinseche di finitura e stato di conservazione, quali parametri fondamentali per la determinazione del valore del bene pignorato. Ho inoltre, verificato quanto richiestomi nel mandato recandomi presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Spezzano della Sila e ripetutamente presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza.

3. Descrizione sintetica degli immobili pignorati ricadenti nel comune di Spezzano della Sila Loc. Moccone.

Al fine di rendere maggiormente intellegibile la presente relazione anche a chi non conosce i luoghi, ritengo opportuno preliminarmente procedere ad una descrizione sintetica degli immobili pignorati: trattasi di otto immobili, con destinazione magazzino-negozio, di proprietà dell'esecutata, ubicati al piano terra di un fabbricato, sito nel Comune di Spezzano della Sila Loc. Moccone (ved. All.10).

4. Risposte ai quesiti inerenti gli immobili pignorati ricadenti nel comune di Spezzano della Sila Loc. Moccone.

4.1 Primo quesito

Dall'esamina dei documenti contenuti nel fascicolo risulta la completezza degli stessi di cui all' art. 567, 2° comma, c.p.c. e precisamente sono stati allegati:

- certificazione notarile sostitutiva (ved. All. 17) del certificato ipotecario ventennale, redatta dal Notar [REDACTED], attestante le risultanze delle visure catastali e dei registi immobiliari (giusto quanto disposto dalla Legge n.302/98 e ss. mm. e ii.), relative all'immobile pignorato, effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.
- documenti catastali, acquisiti presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, quali visure catastali (ved. All. 3), estratto di mappa catastale (ved. All. 4).

Consultando il quadro sinottico della provenienza nel ventennio, riportato nella certificazione notarile allegata (ved. All. 17), si evince che:

- l'immobile pignorato identificato al N.C.E.U al foglio n.1 particella 67 Sub1 è pervenuto in proprietà dell' esecutata [REDACTED], per la piena proprietà, in regime di separazione dei beni, con atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] in data 12.11.2007 rep.1750, trascritto a Cosenza in data 15.11.2007 ai nn. 39957/25407, dai sigg.ri [REDACTED] [REDACTED]

-gli immobili pignorati identificati al N.C.E.U al foglio n.1 particella 67 Sub 2 e 3 sono pervenuti in proprietà dell' esecutata [REDACTED], per la piena proprietà, in regime di separazione dei beni, con atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] trascritto a Cosenza in data 15.11.2007 ai nn. 39958/25408, dal Sig. [REDACTED]

-gli immobili pignorati identificati al N.C.E.U al foglio n.1 particella 67 Sub 4 e 5 sono pervenuti in proprietà dell' esecutata [REDACTED], per la piena proprietà, in regime di separazione dei beni, con atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] trascritto a Cosenza in data 15.11.2007 ai nn. 39959/25409, dalla Sig.ra [REDACTED]

-l'immobile pignorato identificato al N.C.E.U al foglio n.1 particella 67 Sub 6 è pervenuto in proprietà dell' esecutata [REDACTED], per la piena proprietà, in regime di separazione dei beni, con atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] trascritto a Cosenza

in data 15.11.2007 ai nn. 39960/25410, dal Sig. [REDACTED]
- gli immobili pignorati identificati al N.C.E.U al foglio n.1 particella 67 Sub 7 e 8 sono pervenuti in proprietà dell' esecutata [REDACTED] per la piena proprietà, in regime di separazione dei beni, con atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] in data 12.11.2007 rep.1750, trascritto a Cosenza in data 15.11.2007 ai nn. 39961/25411, dal Sig. [REDACTED]

Esiste corrispondenza tra il diritto di spettanza dell'esecutata ed il diritto oggetto di pignoramento.

4.2 Secondo quesito

Si riporta di seguito l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli relative agli immobili pignorati:

- ipoteca volontaria iscritta in data 15.11.2007 ai nn.39962 R.G. e 9625 R.P. in favore della [REDACTED]

contro [REDACTED], per la piena proprietà, per € 900.000,00 a garanzia di € 450.000,00

- pignoramento immobiliare dell' 11.05.2011 e notificato a mezzo posta in data 23.05.2011 ad istanza dell'esponente Ufficiale Giudiziario addetto all'UUNE, trascritto l' 11.07.2011 ai nn.19360 R.G. e 13367 R.P. in favore della [REDACTED]

[REDACTED] successivamente essendo subentrata la [REDACTED] in forza dell'atto di cessione delle attività e delle passività per rogito Notaio [REDACTED] in data 27.05.2011 Rep. n. 315784, Racc. 53853, elettivamente domiciliata presso lo studio dell'Avv. [REDACTED]

contro [REDACTED] quale titolare della ditta individuale [REDACTED]

4.3 Terzo quesito

Oltre alle visure catastali storiche (ved.All.3), è riportato l'estratto di mappa catastale (ved.All.4) che identifica dove sono ubicati i locali oggetto di pignoramento. Si precisa che, il tipo di immobile pignorato non rientra fra quelli trattati nell'art.30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (terreni con

lottizzazioni abusive).

4.4 Quarto quesito

Gli immobili pignorati consistono in otto locali destinati a magazzino-negozio, per come riportato nella relazione tecnica del progetto di variante (*ved. All. 12*), ubicati al piano terra di un fabbricato sito in Spezzano della Sila Loc. Moccone.

Da quanto si è verificato in fase di sopralluogo, risulta che non sono presenti otto locali indipendenti per come riportato in catasto, bensì un unico locale adibito a Ristorante-Pizzeria-Bar-Sala Ricevimenti denominato [REDACTED] (*ved. All. 5*).

L'immobile, oggetto di pignoramento, (*ved. All. 5*), si compone di un locale cucina (industriale), di due locali adibiti a ripostiglio, cinque locali bagno e due locali antibagno, un ufficio, una sala ristorante, uno spazio bar, una sala ricevimenti, due ingressi, e tre locali disimpegno-corridoio. (*ved. All. 19 ed All. 18 dalla foto n. 1 alla foto n. 43*). Le parti interne, quali pareti verticali, pilastri e muretti della sala ristorante, della sala ricevimenti, dell'angolo bar e dei corridoi-disimpegni, sono rifinite con idropittura colorata mentre le pareti

orizzontali (cieli) sono rifiniti con idropittura di colore bianco, per il locale cucina le pareti verticali sono piastrellate fino a circa 2m e completate per la parte superiore a due metri con idropittura di colore bianco, le pareti orizzontali (cieli) sono anch'essi rifiniti con idropittura di colore bianco, per quanto riguarda i bagni e gli antibagni le pareti verticali sono rivestite in parte (fino ad un'altezza di ca. 2 metri) con piastrelle in ceramica e la restante parte rifinita con idropittura, mentre la pavimentazione è in piastrelle di ceramica di colore bianco.

La pavimentazione dei locali adibiti a sala ricevimenti, sala ristorante ed angolo bar si presenta uniforme per l'intero locale ed è realizzata in piastrelle di cotto molto usurate. Per quanto riguarda gli fissi interni, risulta che, i due portoni che danno ingresso alla sala ristorante ed alla sala ricevimenti sono in legno, mentre il portone posto nel disimpegno che dà accesso alla sala ricevimenti è realizzato in alluminio color legno, le porte interne sono realizzate in legno con maniglie in ottone, gli infissi esterni (finestre) sono in legno doppio vetro termico con un'anta fissa ed una apribile mentre all'esterno è presente la serranda.

La struttura portante verticale del fabbricato in cui è ubicato il locale pignorato, è realizzata in

cemento armato, con i solai di piano in latero-cemento. Le tamponature sono in muratura, probabilmente del tipo a casa vuota, cioè con intercapedine d'aria e/o materiale isolante.

Il locale è dotato di impianto elettrico ed impianto idrico-sanitario.

Attualmente, come fonte di riscaldamento, per la sala ristorante, per l'angolo bar e per la sala ricevimenti vengono utilizzate stufe alimentate a legno/pallet fisse. Di seguito si riportano i dati metrici del locale Ristorante-Pizzeria-Bar- Sala Ricevimenti [REDACTED]:

- *superficie utile (calpestabile) dei vani principali*

cucina=102 m²;

sala ristorante=84.80 m²;

sala ricevimenti=314.25m²;

angolo bar=5.10 m²;

ufficio = 6.00 m²;

- *superficie utile (calpestabile) dei vani accessori diretti*

n.5 bagno con antibagno= 30.70m²;

n.2 ripostiglio=5.40 m²;

n.3 corridoio-disimpegno =27.85 m²;

n.2 ingresso= 5.33 m²;

Per cui la superficie utile (calpestabile) dei vani principali e degli accessori diretti è di 581.43m².

Tutti i vani, principali ed gli accessori diretti, presentano un'altezza netta di 3.47 metri. Dalla documentazione acquisita presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza ed in particolar modo dalle visure storiche catastali (ved. All.3), risultano ad oggi i seguenti dati catastali identificativi degli immobili pignorati:

1. Catasto Fabbricati del Comune di Spezzano della Sila

Foglio 1, particella 67, sub 1, Zona Censuaria n.2 categoria C/2, classe 5, 72m², rendita euro 223.11

Indirizzo Contrada Moccone, piano T, Corpo A;

2.Catasto Fabbricati del Comune di Spezzano della Sila

Foglio 1, particella 67, sub 2, Zona Censuaria n.2 categoria C/2, classe 5, 72m², rendita euro 223.11

Indirizzo Contrada Moccone, piano T, Corpo A;

3.Catasto Fabbricati del Comune di Spezzano della Sila

Foglio 1, particella 67, sub 3, Zona Censuaria n.2 categoria C/2, classe 5, 72m², rendita euro 223.11

Indirizzo Contrada Moccone, piano T, Corpo A;

4.Catasto Fabbricati del Comune di Spezzano della Sila

Foglio 1, particella 67, sub 4, Zona Censuaria n.2 categoria C/2, classe 5, 72m², rendita euro 223.11

Indirizzo Contrada Moccone, piano T, Corpo A;

5.Catasto Fabbricati del Comune di Spezzano della Sila

Foglio 1, particella 67, sub 5, Zona Censuaria n.2 categoria C/2, classe 5, 93m², rendita euro 288.18

Indirizzo Contrada Moccone, piano T, Corpo A;

6.Catasto Fabbricati del Comune di Spezzano della Sila

Foglio 1, particella 67, sub 6, Zona Censuaria n.2 categoria C/2, classe 5, 72m², rendita euro 223.11

Indirizzo Contrada Moccone, piano T, Corpo A;

7.Catasto Fabbricati del Comune di Spezzano della Sila

Foglio 1, particella 67, sub 7, Zona Censuaria n.2 categoria C/2, classe 5, 72m², rendita euro 223.11

Indirizzo Contrada Moccone, piano T, Corpo A;

8.Catasto Fabbricati del Comune di Spezzano della Sila

Foglio 1, particella 67, sub 8, Zona Censuaria n.2 categoria C/2, classe 5, 70m², rendita euro 216.91

Indirizzo Contrada Moccone, piano T, Corpo A;

Analizzando le visure storiche (ved.All.3), acquisite dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio di Cosenza ed ancora la planimetria del progetto di variante approvato (ved.All.II) e la planimetria ricostruita in seguito al sopralluogo effettuato (ved.All.5) si evince che, l'immobile confina su tutti i lati con corte comune.

Inoltre dal sopralluogo effettuato si evince che l'immobile è posto a poca distanza sia dal centro di Camigliatello Silano (nota località turistica di montagna) che dagli impianti sciistici del medesimo comprensorio.

Per raggiungere l'immobile è necessario percorrere la SS107 uscire allo svincolo Moccone e proseguire verso Camigliatello Silano.

4.5 Quinto quesito

Per accertarmi della conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento ho analizzato in prima istanza le visure storiche, (ved.All.3), l'estratto della mappa catastale (ved.All.4) ed i dati toponomastici per l'identificazione univoca del bene, non riscontrando anomalie sia nei dati catastali che in quelli toponomastici, ma durante il sopralluogo di rito ho potuto constatare che sia la destinazione d'uso funzionale degli immobili che la distribuzione degli spazi interni sono totalmente difformi alle planimetrie catastali depositate presso il N.C.E.U (con categoria catastale C2) (ved.All.7) alla planimetria facente parte del Progetto di Variante (ved.All.11), nonché alla planimetria particolareggiata allegata all'atto di sottomissione (ved.All.16), in quanto ho riscontrato la sussistenza di un unico locale adibito a Ristorante-Pizzeria-Bar-Sala Ricevimenti a ad oggi funzionante completo di autorizzazione sanitaria (ved.All.9).

Per cui si può affermare che c'è conformità tra i (dati catastali, indirizzo, numero civico, piano, interno e confini) con quelli riportati nel pignoramento.

Resta da effettuare, per una corretta valutazione del bene pignorato, una variazione planimetrica catastale per diversa distribuzione degli spazi interni ed una variazione di destinazione d'uso con una conseguente attribuzione di idonea categoria catastale.

4.6 Sesto quesito

Dall'esamina delle planimetrie catastali e dalla planimetria ricostruita durante il sopralluogo mediante un accurato rilievo metrico, avendo riscontrato la totale difformità fra le planimetrie su citate ho provveduto ad effettuare una **Variazione catastale** per regolarizzare la distribuzione planimetrica e la categoria catastale dell'immobile, tale variazione è stata eseguita dallo

scrivente in data 27.06.2013 con prot.n. CS0132151 (ved. All.8).

4.7 Settimo quesito

La zona dove è ubicato l'immobile, di cui fa parte il compendio pignorato, per quanto stabilito dallo strumento urbanistico attualmente in vigore (ved. All.20), ricade interamente in zona denominata "ZONA A2_{saturo}" assimilata alla zona RBT1, si tratta di zone nelle quali il concetto di sviluppo edilizio con prevalente utilizzazione turistica, che negli ultimi tempi ha manifestato segni di dequalificazione urbana e carenza di servizi primari soprattutto viari e di parcheggio. Sono localizzate esclusivamente nelle aree Silane con prevalenza nelle frazioni di Camigliatello e Moccone.

Tali zone risultano in gran parte completamente edificate a meno di lotti residui per la cui utilizzazione di norma si interviene a mezzo di singola concessione secondo i parametri di seguito specificati.

E' fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di predisporre piani di dettaglio da assimilarsi a Piani di recupero ex legge 457/78 qualora lo ritenesse opportuno e conveniente.

Detti piani applicabili anche a singoli comparti o isolati, potranno essere presentati anche da parte di privati singoli o associati.

Per tali zone dovranno essere rispettati $2m^2$ per ogni $20 m^3$ di costruito da destinarsi a parcheggio di uso pubblico.

Zone RBT.1 prevalentemente localizzate in prossimità delle frazioni Camigliatello e Moccone dovranno rispettare i seguenti indici:

I_f (fabbricabilità fondiaria) = $0.6 m^3/m^2$

H (altezza massima) = 9.5 ml

N (numero di piani) = 3+ mansarda o seminterrato

D_s (distacco dal filo stradale) = 5ml

D_f (distacco tra le fronti dei fabbr.) 10 ml

D_c (distacco dai confini) = 5 ml- è ammessa l'edificazione sul confine

La distanza dal ciglio stradale potrà essere ridotta solo e soltanto in presenza di allineamenti di fabbricati già predeterminati in maniera univoca, eventuali recinzioni a lotti prospicienti pubbliche

vie o piazze o spazi comunque destinati ad uso pubblico non possono essere realizzate se poste a distanza inferiore a tre metri dal filo stradale.

4.8 Ottavo quesito

Dalla documentazione richiesta ed acquisita presso l'U.T.C. (ved. All. 6), è emerso che:

- La Commissione Edilizia nella tornata del 19/07/1979 approvava il progetto presentato dalla [redacted] per la realizzazione di un complesso costituito da quattro immobili in località Moccone.
- in data 15/05/1981, si presentava la domanda di concessione di lavori in variante (per la tompagnatura dei piani "piloti" del corpo A) con atto di sottomissione (ved. All. 13);
- in data 03/09/1981, con il n. 25, il Comune di Spezzano della Sila rilasciava concessione edilizia in variante per la chiusura dei piani "piloti" (ved. All. 13)
- il 26/04/1982 con prot. n. 2418 il Sig. [redacted] quale amministratore della [redacted] fa richiesta per ottenere il certificato di abitabilità (ved. All. 14), allegando il certificato di conformità delle opere in conglomerato cementizio rilasciatogli dall'Ufficio del Genio Civile di Cosenza in data 22.12.1981 prot. 7752 (ved. All. 14)
- 05/01/1983 il comune di Spezzano della Sila, rilascia il certificato di abitabilità (ved. All. 15)

4.9 Nono quesito

Da quanto verificato analizzando:

- Il compendio in sede di sopralluogo;
- gli atti di causa;
- l'andamento attuale del mercato immobiliare nella zona di Spezzano della Sila Loc. Moccone ritengo che non sia possibile vendere il compendio in lotti separati poiché, a mio parere, lo stesso risulta maggiormente appetibile visto l'uso funzionale attuale.

4.10 Decimo quesito

Il Compendio non risulta pignorato pro-quota, ma per l'intera proprietà dell'impresa individuale [redacted] di [redacted]

4.11 Undicesimo quesito

Il compendio risulta occupato dalla legittima proprietaria.

Dalle analisi effettuate confrontando la Relazione Notarile Ventennale (ved. All.17) e le note di trascrizione si evince che, la data in cui gli immobili pignorati sono pervenuti in proprietà della sig.ra [REDACTED] risultano anteriori alla data di trascrizione del pignoramento, infatti:

- l'atto di compravendita degli immobili a rogito Notaio [REDACTED] venne stipulato in data 12.11.2007 rep.1750
- trascritti a Cosenza in data 15.11.2007 ai nn. 39957/25407; 39958/25408; 39959/25409; 39960/25410; 39961/25411;
- nel 15/11/2007 viene iscritta ipoteca volontaria ai nn.39962 R.G e 9625 R.P. in favore della [REDACTED]
- nel 11/05/2011 pignoramento immobiliare notificato a mezzo posta in data 23.05.2011 e trascritto l' 11.07.2011 ai nn.19360 R.G. e 13367 R.P in favore della [REDACTED]
[REDACTED] successivamente essendo subentrata la [REDACTED] in forza dell'atto di cessione delle attività e delle passività per rogito Notaio [REDACTED] in data 27.05.2011 Rep. n. 315784, Racc. 53853, elettivamente domiciliata presso lo studio dell'Avv. [REDACTED] in Cosenza alla via R. Misasi.

Non risultano ad oggi registrati contratti di locazione, relativi agli immobili pignorati.

4.12 Dodicesimo quesito

L'immobile pignorato non risulta occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

4.13 Tredicesimo quesito

Non esiste alcun vincolo artistico, storico, alberghiero di inalienabilità o di indivisibilità; non esistono vincoli di natura demaniale o usi civici.

4.14 Quattordicesimo quesito

Il criterio di stima applicato è il più probabile valore di mercato.

Il valore di mercato, in senso estimativo, rappresenta "il più probabile prezzo in contanti, ovvero in

altre definite condizioni di finanziamento, per il quale un immobile viene liberamente venduto in un mercato competitivo, nel quale il compratore e il venditore sono ben informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni”.

Allo scopo di stabilire il valore più attendibile dell'immobile pignorato, è stata effettuata un'indagine di mercato presso le agenzie immobiliari del luogo e quelle più importanti del capoluogo di provincia, attraverso le quotazioni di mercato pubblicate dall'Osservatorio Immobiliare, dagli Enti nazionali interessati alle compravendite di immobili e dalle riviste di settore.

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato, come metodologia estimativa, si applicano al valore anzidetto alcuni coefficienti correttivi che tengono conto sia delle condizioni generali del fabbricato che di quelle particolari del locale adibito ad attività commerciale (ristorante-bar-pizzeria-sala ricevimenti).

Il valore unitario dell'immobile V_i sarà dato dalla seguente espressione analitica:

$$V_i = (K_1 \cdot K_2 \cdot K_3 \cdot K_4 \cdot K_5 \cdot K_6 \cdot K_7) \cdot V_m$$

ove con la simbologia indicata si intendono:

- K_1 (standard sociale): coefficiente che tiene conto delle caratteristiche dell'edificio in cui è ubicata l'unità da stimare in relazione a quelle medie della zona (posizione rispetto agli assi viari, aspetto architettonico esterno, portierato, androne, spazi verdi pubblici e privati, ascensore, valenza storico-artistica, vicinanza mezzi di trasporto pubblico, ecc.) a seconda che si tratti di zona signorile, media o economica;
- K_2 (standard dei servizi): coefficiente che tiene conto dell'eventuale presenza di servizi non ordinari nell'area condominiale (attrezzature sportive, parchi, posti auto di proprietà, ecc.);
- K_3 (standard di manutenzione del fabbricato): coefficiente che tiene conto delle spese prevedibili per la manutenzione straordinaria dell'immobile e delle parti comuni dell'edificio (prospetti dell'edificio, scale, androne, problemi statici dell'edificio, ecc.);
- K_4 (standard di reddito): coefficiente che tiene conto di eventuali introiti derivanti dallo sfruttamento (fitto o vendita);
- K_5 (standard di dimensione): coefficiente che tiene conto della rivalutazione o del deprezzamento del valore dell'immobile in relazione alla sua dimensione, ed in particolare un immobile di medie o piccole dimensioni avrà un prezzo unitario maggiore rispetto ad uno di grandi

dimensioni data la sua maggiore commerciabilità ed i suoi minori costi di gestione e manutenzione;

– K_6 (standard di posizione): coefficiente che tiene conto della rivalutazione o del deprezzamento del valore dell'immobile in relazione alla sua posizione di piano all'interno del fabbricato, ed in particolare in presenza (assenza) di ascensore, un immobile ubicato ad un livello superiore avrà un prezzo unitario maggiore (minore) rispetto ad uno ubicato ad un livello inferiore, dati il miglior grado di soleggiamento, la minore esposizione al rumore e la migliore visuale;

– K_7 (standard di qualità e manutenzione dell'immobile): coefficiente che tiene conto della qualità e dello stato dei materiali impiegati nell'immobile, nonché del grado delle finiture dello stesso (altezza soffitti, distribuzione degli ambienti, finiture particolari, accessori utili o costosi, bagni ciechi, ecc).

– K_8 (Standard di vista e luminosità dell'immobile): coefficiente che tiene conto dell'affaccio, dell'esposizione e della prospicienza a zone a forte rumore.

In sintesi:

– L'immobile avrà valori più alti o più bassi di quelli medi della zona in funzione di quattro fattori: aspetto, presenza di servizi, necessità di opere di manutenzione e beni comuni. E' possibile esprimere queste differenze di valori tramite i coefficienti K_1 , K_2 , K_3 e K_4 ;

– Inoltre i valori degli immobili variano in relazione a: dimensione, posizione intesa sia come ubicazione all'interno dell'edificio sia come qualità degli affacci, qualità del manufatto e del suo stato di manutenzione.

E' possibile esprimere queste differenze di valori tramite i coefficienti K_5 ,

K_6 , K_7 e K_8 .

In conclusione, il valore dell'appartamento V_a sarà dato dal prodotto della superficie commerciale S_c e del valore unitario dell'immobile V_u .

La superficie commerciale dell'immobile è data dalla seguente espressione analitica:

$$S_c = S_L + x \cdot S_1 + y \cdot S_2 + \dots + z \cdot S_N$$

ove con la simbologia indicata si intendono:

– S_L (superficie lorda immobile): somma delle superfici calpestabili o nette più quelle dei tramezzi, più quella intera dei muri perimetrali e la metà dei muri di confine;

– $S_1, S_2, \dots, S_N$: superficie delle dipendenze e pertinenze dell'immobile, quali soffitte, balconi,

terrazzi, cantine, garage, ecc.;

– $x, y, \dots, z$ (rapporti mercantili): coefficienti che apportano una riduzione della superficie delle dipendenze e pertinenze dell'immobile.

Dalla consultazione della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari pubblicata dall'Agenzia del Territorio, relativa al secondo semestre 2012 (ultimo aggiornamento disponibile), è emerso che per la zona in cui si trova l'immobile da stimare, ovvero Zona Turistica del Comune di Spezzano della Sila Loc. Moccone, con riferimento agli immobili ad uso commerciale, in stato di conservazione normale, il valore unitario di vendita è compreso tra un valore massimo pari ad € 1.000,00 e un valore minimo pari ad € 710,00 al mq di superficie commerciale.

Nella stima si assume un valore medio di zona V_m pari ad € 855,00 al mq di superficie commerciale. Per l'immobile in esame si adottano i coefficienti correttivi, descritti in precedenza, riportati nella seguente tabella:

Coefficiente	Valore
K_1	1.10
K_2	1
K_3	0.95
K_4	1.2
K_5	0.90
K_6	0.90
K_7	0.93
K_8	1

$$V_r = (K_1 \cdot K_2 \cdot K_3 \cdot K_4 \cdot K_5 \cdot K_6 \cdot K_7) \cdot V_m = 0.944 \times 855.00 \text{ €/mq} = 807.12 \text{ €/mq}$$

Per il calcolo della superficie commerciale S_c dell'unità immobiliare si prendono in esame i seguenti valori:

	Sup. effettiva (mq)	Rapp. mercantile	Sup. ridotta (mq)
$S_{\text{superficie lorda}}$	649	-	649
$S_{\text{superficie corte esclusiva}}$	138	0.1	13.8

$$S_c = S_{\text{superficie lorda}} + S_{\text{superficie corte esclusiva}} = 663 \text{ m}^2$$

Onde si perviene alla stima del più probabile valore di mercato V_a dell'immobile de quo che è pari a:

$$V_a = V_f \times S_a = 807.12 \text{ €/mq} \times 663 \text{ mq} = \text{€ } 535.120,56$$

Si procederà all'abbattimento del valore su stimato, in quanto dovrà essere eseguita la pratica del cambio di destinazione funzionale che prevede la corresponsione di oneri concessori, diritti di segreteria e spese tecniche.

Inoltre saranno detratte le spese condominiali insolute relative agli anni 2010 2011 e 2012.

Le spese su citate possono essere distinte in :

- Spese per il cambio d'uso funzionale comprensive di (oneri conc. e diritti di segr.) € 13.000,00
- Spese Tecniche € 2.000,00
- Spese condominiali inevase (anni 2010, 2011, 2012) € 7.065,71

Per un totale di spese da detrarre pari ad € 22.065,71

Per cui il valore finale del bene sarà:

$$V_{\text{finale del bene}} = V_a - (V_a \times 0.15) = \text{€ } 535.120,56 - \text{€ } 22.065,71 = \underline{\underline{\text{€ } 513.054,85}}$$

5. Conclusioni

Di seguito si riporta un quadro riepilogativo contenente la descrizione sintetica del lotto di vendita, i relativi dati catastali, l'ubicazione, la natura e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento e il prezzo base.

LOTTO UNICO		
Descrizione e Composizione	Locale Commerciale, ubicato al piano terra di un fabbricato a quattro livelli, si compone da: locale cucina, sala ristorante, sala ricevimenti, un locale bar, due ripostigli, due antibagno, cinque bagno, un ripostiglio, due ingressi, due corridoi, un marciapiede esterno e corte comune	
Ubicazione	Comune di Spezzano della Sila (CS) in C.da Moccone n.snc.	
Dati Catastali	Catasto Fabbricati del Comune di Spezzano della Sila, Foglio 01, particella 67, sub 51, categoria C1, classe 3, consistenza 510 Sup.Catastale 572, rendita euro 6.347,77, C.da Moccone, piano T.	
Natura e Titolarità Giuridica de Diritto Oggetto di Stima	Piena proprietà dell'esecutata, [REDACTED], in quanto titolare della [REDACTED]	
Determinazione Prezzo Base	Valore base di stima	€ 535.120,56
	Riduzione di € 22.065,71 dovuta al pagamento degli oneri per la regolarizzazione del cambio di destinazione d'uso funzionale. Tale somma dovrà essere corrisposta a titolo di pagamento degli oneri concessori, comprensivi di imposte di bollo e diritti di segreteria al comune di Spezzano della Sila, sono altresì comprese le spese per la redazione della pratica da parte di un tecnico abilitato. Sono inoltre incluse le spese condominiali insolute.	-€22.065,71
	Prezzo Base	€ 513.054,85

6.Svolgimento delle operazioni di consulenza per gli immobili siti nel comune di Montalto Uffugo in C.da Sant'Antonello

Come previamente comunicato alle parti (ved.All.1) a mezzo raccomandata A.R. spedite il 22/04/2013, e in seguito alle comunicazioni (via Mail) avute con le parti le operazioni peritali di rito presso gli immobili oggetto di causa, siti nel comune di Montalto Uffugo, ebbero inizio il giorno 09 Maggio 2013 alle ore 15:30 e si conclusero lo stesso giorno alle ore 18.00.

Come risulta dal verbale di sopralluogo allegato alla presente (ved.All.21), erano presenti, oltre al sottoscritto CTU ed al suo collaboratore tecnico di fiducia l'ing. [REDACTED], la sig.ra [REDACTED] (esecutata) e la sig.ra [REDACTED] (esecutata).

Durante il sopralluogo, è stato effettuato un dettagliato rilievo fotografico dei luoghi (ved.All.22),

inoltre assistito dal mio collaboratore tecnico, ho effettuato un accurato rilievo metrico, sia all'esterno che all'interno dello stesso, al fine di illustrare ogni particolare che possa essere utile alla valutazione e descrizione dello stesso, prendendo visione delle caratteristiche estrinseche d'esposizione, decoro e accessibilità e delle caratteristiche intrinseche di finitura e stato di conservazione, quali parametri fondamentali per la determinazione del valore del bene pignorato. Ho inoltre, verificato quanto richiestomi nel mandato recandomi presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Montalto Uffugo e ripetutamente presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza.

7. Descrizione sintetica degli immobili pignorati ricadenti nel comune di Montalto Uffugo in Loc. Sant'Antonello.

Al fine di rendere maggiormente intellegibile la presente relazione anche a chi non conosce i luoghi, ritengo opportuno preliminarmente procedere ad una descrizione sintetica degli immobili pignorati: trattasi di due appartamenti, uno posto al piano terra con garages e cantina e uno posto al piano primo, entrambi confinanti con corte privata, di proprietà dell' esecutata [REDACTED], con diritto di usufrutto degli esecutati [REDACTED] e [REDACTED] sui subb. 1 e 2, ubicati nel comune di Montalto Uffugo in Loc. Sant'Antonello. (ved. All29).

8. Risposte ai quesiti inerenti gli immobili pignorati ricadenti nel comune di Montalto Uffugo Loc. Sant'Antonello.

8.1 Primo quesito

Dall'esamina dei documenti contenuti nel fascicolo risulta la completezza degli stessi di cui all' ex art. 567, 2° comma, c.p.c. e precisamente sono stati allegati:

- certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale (ved. All17), redatta dal Notar [REDACTED], attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (giusto quanto disposto dalla Legge n.302/98 e ss. mm. e ii.), relative all'immobile pignorato, effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.
- documenti catastali, acquisiti presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, quali visure catastali

(ved. All 23), estratto di mappa catastale (ved. All 24.)

Consultando il quadro sinottico della provenienza nel ventennio, riportato nella certificazione notarile allegata (ved. All 17), si evince che:

1. gli immobili pignorati identificati al N.C.E.U al foglio n.62 particella 438 Sub 1 e 2 sono pervenuti in proprietà dell' esecutata [redacted] per l'intera nuda proprietà, con atto di donazione a rogito Notaio [redacted] ai nn. 29258/23539, dai genitori [redacted] e [redacted] i quali si riservano il diritto di usufrutto;
2. l'immobile pignorato identificato al N.C.E.U al foglio n.62 particella 438 Sub 3 è pervenuto in proprietà dell' esecutata [redacted] per la piena proprietà, con atto di donazione a rogito Notaio [redacted] ai nn. 29258/23539, dai genitori [redacted] e [redacted];

Esiste corrispondenza tra il diritto di spettanza dell' esecutata ed il diritto oggetto di pignoramento.

8.2 Secondo quesito

Si riporta di seguito l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli relative agli immobili pignorati:

- ipoteca volontaria iscritta in data 04.04.2000 ai nn.6712 R.G. e 1021 R.P. in favore della [redacted]
[redacted]

contro [redacted] per la piena proprietà, relativamente all'immobile sito in Montalto Uffugo alla Loc. Sant'Antonello, censito in Catasto Fabbricati di detto comune al foglio 62 p.lla 438 Sub 3 per Lire 120.000.000 a garanzia di Lire 60.000.000;

- ipoteca volontaria iscritta in data 02.03.2005 ai nn.8611 R.G. e 3158 R.P. in favore della [redacted]
[redacted]

contro [redacted] per la piena proprietà, relativamente all'immobile sito in Montalto Uffugo alla Loc. Sant'Antonello, censito in Catasto Fabbricati di detto comune al foglio 62 p.lla 438 Sub 3 per Euro 200.000,00 a garanzia di Euro 100.000,00;

- ipoteca legale iscritta in data 07.03.2007 ai nn.9255 R.G. e 1782 R.P. in favore della [REDACTED]

contro [REDACTED], per l'intera nuda proprietà, relativamente agli immobili siti in Montalto Uffugo alla Loc. Sant'Antonello, censiti in Catasto Fabbricati di detto comune al foglio 62 p.lla 438 Sub 1 e 2 per Euro 13.668,78 a garanzia di Euro 6.834,39;

- ipoteca volontaria iscritta in data 15.11.2007 ai nn.39962 R.G. e 9625 R.P. in favore della [REDACTED]

contro: 1 sigg.ri [REDACTED], per la nuda proprietà, [REDACTED] e [REDACTED] per diritti pari ad $\frac{1}{2}$ ciascuno di usufrutto, relativamente agli immobili siti in Montalto Uffugo alla Loc. Sant'Antonello, censiti in Catasto Fabbricati di detto comune al foglio 62 p.lla 438 Sub 1,2,3 per Euro 900.000,00 a garanzia di Euro 450.000,00;

- pignoramento immobiliare: dell' 11.05.2011 e notificato a mezzo posta in data 23.05.2011 ad istanza dell'esponente Ufficiale Giudiziario addetto all'UUNE, trascritto l' 11.07.2011 ai nn.19360 R.G. e 13367 R.P. in favore della [REDACTED]

[REDACTED] successivamente, essendo subentrata la [REDACTED] S.p.a. in forza dell'atto di cessione delle attività e delle passività per rogito Notaio [REDACTED] in data 27.05.2011 Rep. n. 315784, Racc. 53853, elettivamente domiciliata presso lo studio dell'Avv. [REDACTED]

contro :

- [REDACTED] per la nuda proprietà e [REDACTED] e [REDACTED] per l'usufrutto per gli immobili identificati al N.C.E.U al foglio n.62 p.lla 438 sub 1 e 2;

- [REDACTED] per piena proprietà per l'immobile identificato al N.C.E.U al foglio n.62 p.lla 438 sub 3.

8.3 Terzo quesito

Oltre alle visure catastali storiche (ved.All23), è riportato l'estratto di mappa catastale (ved.All24), che identifica dove sono ubicati gli immobili oggetto di pignoramento. Si precisa che, il tipo di immobile pignorato non rientra fra quelli trattati nell'art.30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (terreni con lottizzazioni abusive).

8.4 Quarto quesito

Gli immobili pignorati consistono in:

1. appartamento posto al piano terra composto da un ingresso-corridoio, un bagno, un ripostiglio, tre camere, con annesso un locale magazzino-garages;
2. appartamento posto al piano primo composto da un ingresso coperto, una sala soggiorno-pranzo con balcone, un angolo cottura, un corridoio-disimpegno, due ripostigli, un bagno e tre camere da letto;

Da quanto verificato in fase di sopralluogo, risulta che al piano terra (sub2) il locale garages con categoria catastale "C6" è di fatto adibito, con le opportune modifiche di diversa distribuzione degli spazi interni, a monolocale completo di un ingresso-corridoio, un bagno, una cucina ed una stanza da letto (*ved. All.25*), mentre la restante porzione di fabbricato posta sempre al piano terra (sub1) ed identificata catastalmente come "A2" è rimasta adibita a civile abitazione ed è composta da un ingresso-corridoio, un bagno, un ripostiglio e tre camere. (*ved. All.25*).

L'appartamento facente parte dello stesso immobile, posto al piano primo (sub3) ed identificato catastalmente come "A2" ha mantenuto di fatto la destinazione di civile abitazione, anche se ha subito delle variazioni planimetriche per una diversa distribuzione degli spazi interni.

L'immobile ha struttura portante in muratura di mattoni, con solai in latero cemento e l'accesso al piano primo è garantito da una scala in c.a con accesso dal cortile privato.

Sia i due appartamenti che il monolocale hanno ingresso carrabile dalla corte comune, ma si accede all'interno di ciascun locale da accessi separati ed indipendenti.

Gli infissi esterni risultano per tutti i piani della stessa tipologia ovvero in alluminio senza taglio termico, le rifiniture del piano terra non sono di particolare pregio in quanto la pavimentazione è in piastrelle di segato di marmo mentre quelle nel bagno in ceramica, sia le pareti verticali che orizzontali sono rifinite con idropittura lavabile bianca, gli infissi interni (porte) sono in legno tamburate, e gli impianti tecnologici sono di tipo tradizionale, (*ved. All.30 ed All. 22*).

L'appartamento posto al piano primo, al quale si accede tramite una scala in c.a rifinita in mattoncini e piastrelle in cotto, presenta caratteristiche di rifinitura abbastanza curate, l'accesso all'appartamento è garantito da una porta caposcala in alluminio aggettante su un terrazzo coperto rifinito parzialmente in mattoncini a "faccia vista".

La pavimentazione si presenta uniforme per tutti i vani principali per il locale corridoio per il locale studio ed è in lastre di marmo di colore bianco mentre la pavimentazione del locale bagno è in piastrelle di ceramica di colore bianco.

Gli infissi interni (porte) sono in legno di buona fattura, le rifiniture delle pareti verticali dell'angolo cottura sono interamente in mattoncini come la parete interna lato Nord del soggiorno-pranzo mentre le restanti pareti verticali sono rifinite con pittura lavorata, le pareti orizzontali sono rifinite in pittura lavabile di colore bianco.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, idrico, idrico-sanitario di riscaldamento e TV.

Di seguito si riportano i dati metrici degli appartamenti:

1. Appartamento posto al piano terra identificato catastalmente al foglio n.62 p.lla 438 sub 1

• *superficie utile (calpestabile) dei vani principali*

cucina=17.87 m²;

soggiorno=17.75 m²;

letto 1=17.11 m²;

letto 2=23.02 m²;

• *superficie utile (calpestabile) dei vani accessori diretti*

n.1 bagno=6.12 m²;

n.1 ripostiglio=4.60 m²;

n.1 corridoio-disimpegno =11.86 m²;

Per cui la superficie utile (calpestabile) dei vani principali e degli accessori diretti è di 98.33 m².

Tutti i vani, principali ed accessori diretti, presentano un'altezza netta di 3.00 metri.

2. Monolocale posto al piano terra identificato catastalmente al foglio n.62 p.lla 438 sub 2

• *superficie utile (calpestabile) dei vani principali*

cucina=18.05 m²;

letto 1=17.00 m²;

• *superficie utile (calpestabile) dei vani accessori diretti*

n.1 bagno=5.43 m²;

n.1 corridoio-disimpegno =6.08 m²;

Per cui la superficie utile (calpestabile) dei vani principali e degli accessori diretti è di 46.56 m².

Tutti i vani, principali ed accessori diretti, presentano un'altezza netta di 3.00 metri.

3. Appartamento posto al piano primo identificato catastalmente al foglio n.62 p.lla 438 sub 3

• *superficie utile (calpestabile) dei vani principali*

angolo cottura=5.63 m²;

soggiorno-pranzo=47.63 m²;

letto 1=17.37 m²;

letto 2=17.00 m²;

letto 3=15.00 m²;

• *superficie utile (calpestabile) dei vani accessori diretti*

n.1 bagno=9.50 m²;

n.2 ripostiglio=6.96 m²;

n.1 corridoio-disimpegno=13.70 m²;

superficie utile (calpestabile) della superficie non residenziale

n.1 balcone=16.46 m²

n.1 ingresso-terrazzo= 12.07 m²

Per cui la superficie utile (calpestabile) dei vani principali e degli accessori diretti è della superficie non residenziale di 161.33 m².

Tutti i vani, principali ed accessori diretti, presentano un'altezza netta di 2.90 metri.

Dalla documentazione acquisita presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza ed in particolar modo dalle visure storiche catastali (ved. All.23), risultano i seguenti dati catastali identificativi degli immobili pignorati:

1.Catasto Fabbricati del Comune di Montalto Uffugo

Foglio 62, particella 438, sub 1, Zona Censuaria n.2 categoria A/2, classe I, consistenza 5,5 vani,

rendita euro 426.08

Indirizzo Contrada Sant'Antonello n.9, piano T;

2.Catasto Fabbricati del Comune di Montalto Uffugo

Foglio 62, particella 438, sub 2, Zona Censuaria n.2 categoria C/6, classe U, consistenza 45 m²,

rendita euro 155.71;

Indirizzo Contrada Sant'Antonello n.9, piano I;

3. Catasto Fabbricati del Comune di Montalto Uffugo

Foglio 62, particella 438, sub 3, Zona Censuaria n.2 categoria A/2, classe I, consistenza 6,5 vani,
rendita euro 503,55

Indirizzo Contrada Sant'Antonello n.9, piano Primo;

Analizzando le visure storiche (*ved. All. 22*), acquisite dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio di Cosenza e le planimetrie ricostruite in seguito al sopralluogo effettuato (*ved. All. 25*) si evince che, l'immobile confina su tutti i lati con corte comune.

Inoltre dal sopralluogo effettuato si evince che l'immobile è posto nel nucleo abitato della località Sant'Antonello.

Per raggiungere l'immobile è necessario percorrere la SS 19, svoltare per contrada Sant'Antonello e proseguire su via Palmi, proseguire ancora su via Sant'Antonello e si giunge all'immobile imboccando una stradina non asfaltata sulla sinistra.

8.5 Quinto quesito

Per accertarmi della conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento ho analizzato in prima istanza le visure storiche, (*ved. All. 23*), l'estratto della mappa catastale (*ved. All. 24*) ed i dati toponomastici per l'identificazione univoca del bene, non riscontrando anomalie né nei dati catastali né in quelli toponomastici, ma durante il sopralluogo ho potuto constatare che la destinazione d'uso funzionale del locale catastalmente adibito a garage, nello stato di fatto funge da monolocale in quanto gli sono state apportate delle modifiche planimetriche di diversa distribuzione degli spazi interni. Un'altra anomalia che si è riscontrata, sempre dal confronto delle mappe catastali con quelle effettuate durante il sopralluogo riguarda alcune modifiche, sempre per una diversa distribuzione degli spazi interni, apportate al piano primo. Per cui si può affermare che c'è conformità tra i (dati catastali, indirizzo, numero civico, piano, interno e confini) con quelli riportati nel pignoramento.

Restano da effettuare, per una corretta valutazione dell'intero compendio pignorato, le necessarie variazioni catastali planimetriche con una conseguente attribuzione di una nuova categoria catastale.

8.6 Sesto quesito

Dall'esamina delle planimetrie censite in catasto e dalle planimetrie ricostruite durante il sopralluogo (ved. All. 25), mediante un accurato rilievo metrico, avendo riscontrato alcune difformità fra le planimetrie su citate ho provveduto ad effettuare le dovute variazioni catastali per regolarizzare la distribuzione planimetrica, la categoria catastale dell'immobile e la variazione di destinazione d'uso. In particolare sono state eseguite dallo scrivente due variazioni catastali.

Di seguito si riportano i dati catastali aggiornati al 14.06.2013 (ved. All. 26.)

1. Catasto Fabbricati del Comune di Montalto Uffugo

Foglio 62, particella 438, sub 1, Zona Censuaria n.2 categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita euro 426.08

Indirizzo Contrada Sant'Antonello n.9, piano T;

2. Catasto Fabbricati del Comune di Montalto Uffugo

Foglio 62, particella 438, sub 6, Zona Censuaria n.2 categoria A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita euro 111.04

Indirizzo Contrada Sant'Antonello, piano T;

3. Catasto Fabbricati del Comune di Montalto Uffugo

Foglio 62, particella 438, sub 7, Zona Censuaria n.2 categoria A/1, classe 1, consistenza 7 vani, rendita euro 542.28

Indirizzo Contrada Sant'Antonello, piano Terra e Primo;

8.7 Settimo quesito

La zona dove è ubicato l'immobile, di cui fa parte il compendio pignorato, per quanto stabilito dallo strumento urbanistico attualmente in vigore, ricade interamente in zona denominata "ZONA BI" trattasi di zone a prevalente destinazione residenziale, già esistenti o in via di completamento, situate per lo più in aree montane o collinari, che non presentano in nessun caso valore storico-ambientale da salvaguardare. Le suddette aree, possono, in alcuni casi, presentare esigenze di modificazione statico-igieniche dei fabbricati esistenti, ma la caratteristica prevalente risulta quella

del completamento o del rinnovo urbanistico-edilizio.

In tali zone, gli edifici possono destinati, in tutto o in parte, oltre alla residenza anche ad:

- a. Attività commerciale di dettaglio;
- b. Servizi sociali pubblici o privati;
- c. Associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose;
- d. Sedi di Enti pubblici ed istituzionali, o comunque esercenti un pubblico servizio;
- e. Strutture o attrezzature a carattere religioso;
- f. Ristoranti, bar, locali di divertimento e per il tempo libero, inclusi teatri e cinematografi;
- g. Uffici, studi professionali ed attività direzionali e terziarie in genere, ad esclusione di quelle incompatibili con il carattere prevalentemente residenziale delle suddette aree, per una superficie lorda di pavimento comunque non superiore al 30% di quella totale dell'edificio;
- h. Autorimesse pubbliche e private;
- i. Alberghi e pensioni;
- j. Artigianato di servizio, ad esclusione di quelle nocive o, comunque incompatibili con la residenza per una superficie utile destinata alla lavorazione non superiore a 200 m². Sono espressamente esclusi dalle zone in parola i macelli, le attività produttive classificabili come industriali e quelle artigianali, le quali a giudizio delle Autorità comunale, siano in contrasto con il carattere della zona.

Nelle zone B1 di che trattasi le previsioni del P.R.G. si attuano mediante intervento edilizio diretto (concessione singola), subordinato al pagamento del contributo concessorio, previsto dagli artt. 3 e 4 della legge n. 10/77.

In tali zone l'edificazione dovrà rispettare i seguenti indici massimi edilizi:

SM=600 mq ; IFF=1.5 m³/m²; Rc=0.25; H_{max} 9.50 m (12 m nelle zone vallive); D1=5m; Ds=5m; RI=1.2; DF=pari all'altezza del fabbricato più alto, e comunque in nessun caso inferiore a 10 m.

Lo strumento attualmente in vigore è il P.R.G. approvato con Decreto del Dipartimento Urbanistica Regione Calabria n. 15261 del 28.10.2003 e successiva variante alle N.T.A ed al R.E.U n. 5099 del 08.05.2006.

8.8 Ottavo quesito

Dalla documentazione richiesta (ved. All.27) ed acquisita presso l'U.T.C., è emerso che:
ad oggi risultano agli atti dell'U.T.C.:

- Istanza di concessione edilizia in sanatoria a nome di [REDACTED] con prot. n. 11101 del 30.09.1986;
- Istanza di concessione edilizia in sanatoria a nome di [REDACTED] con prot. n. 11098 del 30.09.1986;

Ad oggi entrambe inevase sia per carenza di documentazione che da mancati pagamenti come si evince chiaramente dalle comunicazioni allegate (ved. All.28)

8.9 Nono quesito

Da quanto verificato analizzando:

- Il compendio in sede di sopralluogo;
- gli atti di causa;
- l'andamento attuale del mercato immobiliare nella zona di Sant'Antonello nel comune Montalto Uffugo ritengo che sia possibile vendere il compendio in 3 lotti separati, vista la funzionalità di ogni singolo compendio e la possibilità di accedere in modo autonomo ad ogni singolo appartamento utilizzando l'ingresso carrabile dalla corte comune.

Proposta di formazione dei lotti con dati catastali aggiornati

- I° lotto Appartamento posto al piano terra identificato catastalmente al foglio n.62 p.lla 438 sub 1 di 131.29 m², composto da: un ingresso- corridoio, un bagno, un ripostiglio, tre camere e corte comune
- II° lotto Monolocale posto al piano terra identificato catastalmente al foglio n.62 p.lla 438 sub 6 composto da: ingresso-corridoio, cucina, bagno e una stanza da letto e corte comune.
- III° lotto Appartamento posto al piano primo identificato catastalmente al foglio n.62 p.lla 438 sub 7 di m² 192.68 composto da: ingresso coperto, una sala soggiorno-pranzo con balcone, un angolo cottura, un corridoio-disimpegno, due ripostigli, un bagno e tre camere da letto, e corte comune.

8.10 Decimo quesito

Il Compendio risulta pignorato, prima della variazione catastale effettuata dallo scrivente:

- per la nuda proprietà di [REDACTED] e per l'usufrutto di [REDACTED] e [REDACTED] per gli immobili identificati al N.C.E.U al foglio n.62 p.la 438 sub 1 e 2;
- per piena proprietà di [REDACTED] per l'immobile identificato al N.C.E.U al foglio n.62 p.la 438 sub 3.

Il Compendio risulta pignorato, alla luce della variazione catastale effettuata dallo scrivente:

- per la nuda proprietà di [REDACTED] e per l'usufrutto di [REDACTED] e [REDACTED] per gli immobili identificati al N.C.E.U al foglio n.62 p.la 438 sub 1 e 6;
- per piena proprietà di [REDACTED] per l'immobile identificato al N.C.E.U al foglio n.62 p.la 438 sub 7.

8.11 Undicesimo quesito

Il compendio risulta occupato dai legittimi proprietari.

Dalle analisi effettuate confrontando la Relazione Notarile Ventennale (ved.All. 17) e le note di trascrizione si evince che, la data, in cui gli immobili pignorati sono pervenuti in proprietà della sig.ra [REDACTED] per l'intera nuda proprietà degli immobili identificati catastalmente al foglio n.62 p.la 438 subb. 1 e 2 con riserva di usufrutto dei genitori [REDACTED] e [REDACTED] e per la piena proprietà dell'immobile identificato catastalmente al foglio n.62 p.la 438 sub3, risultano anteriori alla data di trascrizione del pignoramento, infatti:

- L'atto di donazione con il quale l'esecutata [REDACTED] prese possesso degli immobili su citati, a rogito Notaio [REDACTED], venne stipulato in data 29.11.1990 rep.7868, trascritto a Cosenza il 27.12.1990 ai nn. 29258/23539, dai genitori [REDACTED] e [REDACTED] i quali si riservarono il diritto di usufrutto sugli immobili identificati al foglio n.62 p.la 438 sub 1 e 2;
- in data 02.03.2005 viene iscritta ipoteca volontaria ai nn.8611 R.G. e 3158 R.P. in favore della [REDACTED];
- in data 07.03.2007 viene iscritta ipoteca legale ai nn.9255 R.G. e 1782 R.P. in favore di [REDACTED] con sede in Cosenza
- in data 15.11.2007 viene iscritta ipoteca volontaria ai nn.39962 R.G. e 9625 R.P. in favore della [REDACTED]

[REDACTED]

- nel 11/05/2011 pignoramento immobiliare notificato a mezzo posta in data 23.05.2011 e trascritto l' 11.07.2011 ai nn.19360 R.G. e 13367 R.P in favore della [REDACTED] successivamente essendo subentrata la [REDACTED] in forza dell'atto di cessione delle attività e delle passività per rogito Notaio [REDACTED] in data 27.05.2011 Rep. n. 315784, Race. 53853, elettivamente domiciliata presso lo studio dell'Avv. [REDACTED] in Cosenza alla via R. Misasi.

Non risultano ad oggi registrati contratti di locazione, relativi agli immobili pignorati.

8.12 Dodicesimo quesito

L'immobile pignorato non risulta occupato dal coniuge separato o dall'ex coniugo del debitore esecutato.

8.13 Tredicesimo quesito

Non esiste alcun vincolo artistico, storico, alberghiero di inalienabilità o di indivisibilità; non esistono vincoli di natura demaniale o usi civici.

8.14 Quattordicesimo quesito

Il criterio di stima applicato per tutti e tre gli immobili è il più probabile valore di mercato.

Il valore di mercato, in senso estimativo, rappresenta il più probabile prezzo in contanti, ovvero in altre definite condizioni di finanziamento, per il quale un immobile viene liberamente venduto in un mercato competitivo, nel quale il compratore e il venditore sono ben informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni".

Allo scopo di stabilire il valore più attendibile dell'immobile pignorato, è stata effettuata un'indagine di mercato presso le agenzie immobiliari del luogo e quelle più importanti del capoluogo di provincia, attraverso le quotazioni di mercato pubblicate dall'Osservatorio Immobiliare, dagli Enti nazionali interessati alle compravendite di immobili e dalle riviste di settore. Al fine di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili pignorati, come metodologia estimativa, si applicano al valore anzidetto alcuni coefficienti correttivi che tengono conto sia delle condizioni generali del fabbricato che di quelle particolari.

Il valore unitario dell'immobile V_i sarà dato dalla seguente espressione analitica:

$$V_i = (K_1 \cdot K_2 \cdot K_3 \cdot K_4 \cdot K_5 \cdot K_6 \cdot K_7) \cdot V_m$$

ove con la simbologia indicata si intendono:

- K_1 (standard sociale): coefficiente che tiene conto delle caratteristiche dell'edificio in cui è ubicata l'unità da stimare in relazione a quelle medie della zona (posizione rispetto agli assi viari, aspetto architettonico esterno, portierato, androne, spazi verdi pubblici e privati, ascensore, valenza storico-artistica, vicinanza mezzi di trasporto pubblico, ecc.) a seconda che si tratti di zona signorile, media o economica;
- K_2 (standard dei servizi): coefficiente che tiene conto dell'eventuale presenza di servizi non ordinari nell'area condominiale (attrezzature sportive, parchi, posti auto di proprietà, ecc.);
- K_3 (standard di manutenzione del fabbricato): coefficiente che tiene conto delle spese prevedibili per la manutenzione straordinaria dell'immobile e delle parti comuni dell'edificio (prospetti dell'edificio, scale, androne, problemi statici dell'edificio, ecc.);
- K_4 (standard di reddito): coefficiente che tiene conto di eventuali introiti derivanti dallo sfruttamento (fitto o vendita);
- K_5 (standard di dimensione): coefficiente che tiene conto della rivalutazione o del deprezzamento del valore dell'appartamento in relazione alla sua dimensione, ed in particolare un immobile di medie o piccole dimensioni avrà un prezzo unitario maggiore rispetto ad uno di grandi dimensioni data la sua maggiore commerciabilità ed i suoi minori costi di gestione e manutenzione;
- K_6 (standard di posizione): coefficiente che tiene conto della rivalutazione o del deprezzamento del valore dell'appartamento in relazione alla sua posizione di piano all'interno del fabbricato, ed in particolare in presenza (assenza) di ascensore, un immobile ubicato ad un livello superiore avrà un prezzo unitario maggiore (minore) rispetto ad uno ubicato ad un livello inferiore, dati il miglior grado di soleggiamento, la minore esposizione al rumore e la migliore visuale;
- K_7 (standard di qualità e manutenzione dell'appartamento): coefficiente che tiene conto della qualità e dello stato dei materiali impiegati nell'appartamento, nonché del grado delle finiture dello stesso (altezza soffitti, distribuzione degli ambienti, finiture particolari, accessori utili o costosi, bagni ciechi, ecc.);
- K_8 (Standard di vista e luminosità dell'immobile): coefficiente che tiene conto dell'affaccio,

dell'esposizione e della prospicienza a zone a forte rumore.

In sintesi:

- Gli immobili ad uso civile avranno valori più alti o più bassi di quelli medi della zona in funzione di quattro fattori: aspetto, presenza di servizi, necessità di opere di manutenzione e beni comuni. E' possibile esprimere queste differenze di valori tramite i coefficienti K_1 , K_2 , K_3 e K_4 .
- i valori degli immobili variano in relazione a: dimensione, posizione intesa sia come ubicazione all'interno dell'edificio sia come qualità degli affacci, qualità del manufatto e del suo stato di manutenzione. E' possibile esprimere queste differenze di valori tramite i coefficienti K_5 , K_6 , K_7 e K_8 .

In conclusione, il valore di ogni singolo appartamento V_a sarà dato dal prodotto della relativa superficie commerciale S_c e del valore unitario dell'immobile considerato V_u .

Appartamento posto al piano terra identificato catastalmente al foglio n.62 p.lla 438 sub.1

La superficie commerciale dell'appartamento è data dalla seguente espressione analitica:

$$S_c = S_L + x \cdot S_1 + y \cdot S_2 + \dots + z \cdot S_N$$

ove con la simbologia indicata si intendono:

- S_L (superficie lorda appartamento): somma delle superfici calpestabili o nette più quelle dei tramezzi, più quella intera dei muri perimetrali e la metà dei muri di confine;
- $S_1, S_2, \dots, S_N$: superficie delle dipendenze e pertinenze dell'immobile, quali soffitte, balconi, terrazzi, cantine, garage, giardini, ecc.;
- $x, y, \dots, z$ (rapporti mercantili): coefficienti che apportano una riduzione della superficie delle dipendenze e pertinenze dell'immobile.

Dalla consultazione della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari pubblicata dall'Agenzia del Territorio, relativa al secondo semestre 2012 (ultimo aggiornamento disponibile), è emerso che per la zona in cui si trova l'immobile da stimare, ovvero Loc. Sant'Antonello del Comune di Montalto Uffugo, con riferimento agli immobili ad uso residenziale, in stato di conservazione normale, il valore unitario di vendita è compreso tra un valore massimo pari ad € 1.250,00 e un valore minimo pari ad € 860,00 al mq di superficie lorda.

Nella stima si assume un valore medio di zona V_m pari ad € 1.055,00 al mq di superficie lorda. Per l'appartamento in esame si adottano i coefficienti correttivi, descritti in precedenza, riportati nella

seguente tabella:

Coefficiente	Valore
K ₁	1.1
K ₂	1
K ₃	1
K ₄	1.1
K ₅	0.95
K ₆	0.90
K ₇	1
K ₈	1

$$V_i = (K_1 \cdot K_2 \cdot K_3 \cdot K_4 \cdot K_5 \cdot K_6 \cdot K_7 \cdot K_8) \cdot V_m = 1.034 \times 1055.00 \text{ €/mq} = 1.090,87 \text{ €/mq}$$

Per il calcolo della superficie commerciale S_c dell'appartamento si prendono in esame i seguenti valori:

	Sup.effettiva (mq)	Rapp. mercantile	Sup. ridotta (mq)
Superficie lorda appart.	128.37	-	128.37

$$S_c = S_{\text{superficie lorda appart.}} = 128.37 \text{ m}^2$$

Onde si perviene alla stima del più probabile valore di mercato V_a dell'appartamento da quo che è pari a:

$$V_a = V_i \times S_c = 1.090,87 \text{ €/mq} \times 128.37 \text{ mq} = \text{€ } 140.034,98$$

Procedendo all'abbattimento del valore su stimato per la regolarizzazione della pratica di condono inoltrata in data 30.09.1986 dal Sig. [REDACTED] e ad oggi inevasa in quanto carente sia di documentazione tecnica che di versamenti concessori (ved. All.28).

Da quanto stimato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del comune di Montalto tali spese ammontano:

- Oblazione € 4.371,00
- Oneri Concessori € 1.120,24
- Diritti di segreteria € 450,00
- Spese Tecniche per ottenimento C.E. in sanatoria € 3.000,00

Per un totale di spese da detrarre pari ad € 8.941,24

$$V_{\text{finale del bene}} = V_a - (V_a * 0.15) = € 140.034,98 - € 8.941,24 = \underline{€ 131.093,74}$$

9. Conclusioni

Di seguito si riporta un quadro riepilogativo contenente la descrizione sintetica del lotto di vendita, i relativi dati catastali aggiornati, l'ubicazione, la natura e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento e il prezzo base.

1° LOTTO		
Descrizione e Composizione	Locale Residenziale, ubicato al piano terra di un fabbricato a civile abitazione. Si compone di un ingresso-corridoio, un bagno, un ripostiglio, tre camere.	
Ubicazione	Comune di Montalto Uffugo (CS) in Loc. Sant'Antonello n.9	
Dati Catastali	Catasto Fabbricati del Comune di Montalto Uffugo, Foglio 62, particella 438, sub1, categoria A2, classe1, consistenza 5,5 vani, rendita euro 426.08, Loc. Sant'Antonello, piano T.	
Natura e Titolarità Giuridica de Diritto Oggetto di Stima	Nuda Proprietà dell'esecutata, [REDACTED], con riserva di usufrutto per i genitori [REDACTED] e [REDACTED] anch'essi esecutati	
Determinazione Prezzo Base	Valore base di stima	€ 140.034,98
	Abbattimento del valore stimato per l'evasione della pratica di condono, comprensiva di spese per oblazione, spese per oneri concessori, spese per diritti di segreteria e spese tecniche per la definizione della pratica	- € 8.941,24
	Prezzo Base	€ 131.093,74

Appartamento posto al piano terra identificato catastalmente al foglio n.62 p.lla 438 sub 6 (ex sub 2)

La superficie commerciale dell'appartamento è data dalla seguente espressione analitica:

$$S_c = S_L + x \cdot S_1 + y \cdot S_2 + \dots + z \cdot S_N$$

ove con la simbologia indicata si intendono:

- S_L (superficie lorda appartamento): somma delle superfici calpestabili o nette più quelle dei tramezzi, più quella intera dei muri perimetrali e la metà dei muri di confine;
- $S_1, S_2 \dots S_N$: superficie delle dipendenze e pertinenze dell'immobile, quali soffitte, balconi, terrazzi, cantine, garage, giardini, ecc.;
- $x, y \dots z$ (rapporti mercantili): coefficienti che apportano una riduzione della superficie delle dipendenze e pertinenze dell'immobile.

Dalla consultazione della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari pubblicata dall'Agenzia del Territorio, relativa al secondo semestre 2012 (ultimo aggiornamento disponibile), è emerso che per la zona in cui si trova l'immobile da stimare, ovvero Loc. Sant'Antonello del Comune di Montalto Uffugo, con riferimento agli immobili ad uso residenziale, in stato di conservazione normale, il valore unitario di vendita è compreso tra un valore massimo pari ad € 1.100,00 e un valore minimo pari ad € 840,00 al mq di superficie lorda. Nella stima si assume un valore medio di zona V_m pari ad € 970,00 al mq di superficie lorda. Per l'appartamento in esame si adottano i coefficienti correttivi, descritti in precedenza, riportati nella seguente tabella:

Coefficiente	Valore
K_1	1.1
K_2	1
K_3	1
K_4	1
K_5	1.1
K_6	0.90
K_7	0.98
K_8	1

$$V_r = (K_1 \cdot K_2 \cdot K_3 \cdot K_4 \cdot K_5 \cdot K_6 \cdot K_7) \cdot V_m = 1.07 \times 970.00 \text{ € /mq} = 1.037,90 \text{ € /mq}$$

Per il calcolo della superficie commerciale S_c dell'appartamento si prendono in esame i seguenti valori:

	Sup. effettiva (mq)	Rapp. mercantile	Sup. ridotta (mq)
Superficie lorda	62.70	-	62.70

$$S_c = S_{\text{superficie lorda appart.}} = 62.70 \text{ m}^2$$

Onde si perviene alla stima del più probabile valore di mercato V_a dell'appartamento, de quo che è pari a:

$$V_a = V_r \times S_c = 1.037,90 \text{ € /mq} \times 62.70 \text{ mq} = \text{€ 65.076,33}$$

Procedendo all'abbattimento del valore su stimato per la regolarizzazione della pratica di condono inoltrata in data 30.09.1986 dal Sig. [REDACTED] e ad oggi inevasa in quanto carente sia di documentazione tecnica che di versamenti concessori incompleti (ved. All.28).

Da quanto stimato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del comune di Montalto tali spese ammontano:

- Oblazione € 2.153,25;
- Oneri Concessori € 551,76;
- Diritti di segreteria = già inclusi nel lotto n. I;
- Spese Tecniche per ottenimento C.E. in sanatoria = già incluse nel lotto n. I;

Per un totale di spese da detrarre pari ad € 2.705,01

$$V_{\text{finale del bene}} = V_a - (V_a \times 0.15) = \text{€ 65.076,33} - \text{€ 2.705,01} = \underline{\underline{\text{€ 62.371,32}}}$$

9.1 Conclusioni

Di seguito si riporta un quadro riepilogativo contenente la descrizione sintetica del lotto di vendita, i relativi dati catastali aggiornati, l'ubicazione, la natura e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento e il prezzo base.

II° LOTTO		
Descrizione e Composizione	Monolocale, ubicato al piano terra di un fabbricato a civile abitazione. Si compone da: ingresso-corridoio, cucina, bagno e una stanza da letto.	
Ubicazione	Comune di Montalto Uffugo (CS) in Loc. Sant'Antonello n.9	
Dati Catastali	Catasto Fabbricati del Comune di Montalto Uffugo, Foglio 62, particella 438, sub6, categoria A03, classe I, consistenza 2,5 vani, rendita euro 111.04, Loc. Sant'Antonello, piano T.	
Natura e Titolarità Giuridica de Diritto Oggetto di Stima	Nuda Proprietà dell'esecutata, [REDACTED], con riserva di usufrutto per i genitori [REDACTED] e [REDACTED] anchessi esecutati	
Determinazione Prezzo Base	Valore base di stima	€ 65.076,33
	Abbattimento del valore stimato per l'evasione della pratica di condono, comprensiva di spese per oblazione, spese per oneri concessori, spese per diritti di segreteria e spese tecniche per la definizione della pratica	- € 2.705,01
	Prezzo Base	€ 62.371,32

Appartamento posto al piano primo identificato catastalmente al foglio n.62 p.lla 438 sub7 (ex sub3)

La superficie commerciale dell'appartamento è data dalla seguente espressione analitica:

$$S_c = S_L + x \cdot S_1 + y \cdot S_2 + \dots + z \cdot S_N$$

ove con la simbologia indicata si intendono:

- S_L (superficie lorda appartamento): somma delle superfici calpestabili o nette più quelle dei tramezzi, più quella intera dei muri perimetrali e la metà dei muri di confine;
- $S_1, S_2 \dots S_N$: superficie delle dipendenze e pertinenze dell'immobile, quali soffitte, balconi, terrazzi, cantine, garage, giardini, ecc.;
- $x, y \dots z$ (rapporti mercantili): coefficienti che apportano una riduzione della superficie delle dipendenze e pertinenze dell'immobile.

Dalla consultazione della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari pubblicata dall'Agenzia del Territorio, relativa al secondo semestre 2012 (ultimo aggiornamento disponibile), è emerso che per la zona in cui si trova l'immobile da stimare, ovvero Loc. Sant'Antonello del Comune di Montalto Uffugo, con riferimento agli immobili ad uso residenziale, in stato di conservazione normale, il valore unitario di vendita è compreso tra un valore massimo pari ad € 1.250,00 e un valore minimo pari ad € 860,00 al mq di superficie lorda.

Nella stima si assume un valore di zona medio V_m pari ad € 1055,00 al mq di superficie lorda. Per l'appartamento in esame si adottano i coefficienti correttivi, descritti in precedenza, riportati nella seguente tabella:

Coefficiente	Valore
K_1	1.1
K_2	1
K_3	1
K_4	1.1
K_5	0.93
K_6	0.95
K_7	1.05
K_8	1.05

$$V_i = (K_1 \cdot K_2 \cdot K_3 \cdot K_4 \cdot K_5 \cdot K_6 \cdot K_7) \cdot V_m = 1.178 \times 1055.00 \text{ €/mq} = 1.242,79 \text{ €/mq}$$

Per il calcolo della superficie commerciale S_c dell'appartamento si prendono in esame i seguenti valori:

	Sup. effettiva (mq)	Rapp. mercantile	Sup. ridotta (mq)
Superficie lorda	166.22	-	166.22
Superficie balcone scoperto	16.46	0.25	4.11
Superficie loggia	12	0.33	3.96

$$S_c = S_{\text{superficie lorda}} + S_{\text{superficie balcone scoperto}} + S_{\text{superficie loggia}} = 174.30 \text{ m}^2$$

Onde si perviene alla stima del più probabile valore di mercato V_a dell'appartamento de quo che è pari a:

$$V_a = V_l \times S_c = 1.242,79 \text{ €/mq} \times 174.30 \text{ mq} = \text{€ } 216.218,30$$

Procedendo all'abbattimento del valore su stimato per la regolarizzazione della pratica di condono inoltrata in data 30.09.1986 dalla sig.ra [REDACTED] e ad oggi inevasa in quanto carente sia di documentazione tecnica che di versamenti concessori incompleti (ved. All.28).

Da quanto stimato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del comune di Montalto tali spese ammontano:

- Oblazione € 3.912,72;
- Oneri Concessori € 1.250,77;
- Diritti di segreteria = € 452,36;
- Spese Tecniche per ottenimento C.E. in sanatoria € 3.000,00;

Per un totale di spese da detrarre pari ad € 8.615,85

La definizione della pratica di condono necessita del certificato di idoneità statica della struttura dell'immobile quindi, in ottemperanza alla normativa tecnica delle costruzioni in muratura in zona sismica, è necessario ripristinare, una parte di muratura portante, (all'interno della zona soggiorno-pranzo) in passato demolita in seguito a lavori di ristrutturazione non autorizzati.

Le spese necessarie al ripristino di tale muratura portante ammontano a circa € 3.000,00.

$$V_{\text{finale del bene}} = V_a - (V_a \times 0.15) = \text{€ } 216.218,30 - \text{€ } 11.615,85 = \text{€ } 204.669,45$$

9.2 Conclusioni

Di seguito si riporta un quadro riepilogativo contenente la descrizione sintetica del lotto di vendita, i relativi dati catastali aggiornati, l'ubicazione, la natura e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento e il prezzo base.

III° LOTTO		
Descrizione e Composizione	Locale Residenziale, ubicato al piano primo di un fabbricato a civile abitazione. Si compone da: ingresso-loggia, una sala soggiorno-pranzo con balcone, un angolo cottura, un corridoio-disimpegno, due ripostigli, un bagno e tre camere da letto.	
Ubicazione	Comune di Montalto Uffugo (CS) in Loc. Sant'Antonello	
Dati Catastali	Catasto Fabbricati del Comune di Montalto Uffugo, Foglio 62, particella 438, sub7, categoria A2, classe I, consistenza 7 vani, rendita euro 542,28, Loc. Sant'Antonello, piano primo e terra.	
Natura e Titolarità Giuridica de Diritto Oggetto di Stima	Piena Proprietà dell'esecutata, [REDACTED]	
Determinazione Prezzo Base	Valore base di stima	€ 210.205,80
	Abbattimento del valore stimato per l'evasione della pratica di condono, comprensiva di spese per oblazione, spese per oneri concessori, spese per diritti di segreteria e spese tecniche per la definizione della pratica	€ 8.615,85
	Prezzo Base	€ 201.589,95

10. Svolgimento delle operazioni di consulenza per gli immobili siti nel comune di Acri in C.da Ciciaro

Come previamente comunicato alle parti (ved. All.1) a mezzo raccomandata A.R. spedite il 22/04/2013, e in seguito alle comunicazioni (via Mail) avute con le parti le operazioni peritali di rito presso gli immobili oggetto di causa, siti nel comune di Acri in Loc. Ciciaro, ebbero inizio il giorno 10 Maggio 2013 alle ore 09:30 e si conclusero lo stesso giorno alle ore 11.05.

Come risulta dal verbale di sopralluogo allegato alla presente (ved. All.31), erano presenti, oltre al sottoscritto C.T.U. ed al suo collaboratore tecnico di fiducia l'ing. [REDACTED], la sig.ra [REDACTED]

██████ (esecutata) e la sig.ra ██████ (esecutata) ed il sig. ██████ (esecutato).

Durante il sopralluogo, è stato effettuato un dettagliato rilievo fotografico sia dei terreni che del fabbricato oggetto di pignoramento (ved. All.32), inoltre assistito dal mio collaboratore tecnico di fiducia, ho effettuato un accurato rilievo metrico, sia all'esterno che all'interno dell'unità abitativa anche essa oggetto di pignoramento, al fine di illustrare ogni particolare che possa essere utile alla valutazione finale, prendendo visione delle caratteristiche estrinseche, dall'esposizione decoro e accessibilità e delle caratteristiche intrinseche di finitura e stato di conservazione, quali parametri fondamentali per la determinazione del valore del bene pignorato, acquisendone inoltre tutta la documentazione tecnica.

Ho inoltre, verificato quanto richiestomi nel mandato recandomi presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Acri e presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza.

11. Descrizione sintetica degli immobili pignorati ricadenti nel comune di Acri in Loc. Ciciaro.

Al fine di rendere maggiormente intellegibile la presente relazione anche a chi non conosce i luoghi, ritengo opportuno preliminarmente procedere ad una descrizione sintetica degli immobili pignorati: trattasi di cinque appezzamenti di terreno e di un fabbricato siti in Loc. Ciciaro nel comune di Acri (ved. All.33), di proprietà dell'esecutata ██████.

12. Risposte ai quesiti inerenti gli immobili pignorati ricadenti nel comune di Acri in Loc. Ciciaro.

12.1 Primo quesito

Dall'esamina dei documenti contenuti nel fascicolo risulta la completezza degli stessi di cui all'ex art. 567, 2° comma, c.p.c. e precisamente sono stati allegati:

- certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale (ved. All.17), redatta dal Notar ██████, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registi immobiliari (giusto quanto disposto dalla Legge n.302/98 e ss. mm. e ii.), relative all'immobile pignorato, effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.
- documenti catastali, acquisiti presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, quali visure catastali (ved. All.34), estratto di mappa catastale (ved. All.35)

Consultando il quadro sinottico della provenienza nel ventennio, riportato nella certificazione notarile allegata (ved. All.17), si evince che:

1. L'appezzamento di terreno, pignorato, in agro di Acri loc. Ciciaro censito al N.C.T. al foglio n.137 particella 92, è pervenuto in proprietà dell' esecutata [REDACTED], per la piena proprietà, con atto di donazione (ved. All.41) a rogito Notaio [REDACTED] in data 09.10.2008 rep.48207, trascritto a Cosenza in data 31.10.2008 ai nn. 44647/34748, dai coniugi [REDACTED] e [REDACTED];
 2. Gli appezzamenti di terreno, pignorati, in agro di Acri loc. Ciciaro censiti al N.C.T. al foglio n.126 p.lle 407-1068-952, sono pervenuti in proprietà dell' esecutata [REDACTED], per la piena proprietà, con atto di donazione (ved. All.41) a rogito Notaio [REDACTED] in data 09.10.2008 rep.48207, trascritto a Cosenza in data 31.10.2008 ai nn. 44647/34748, dal sig. [REDACTED];
 3. L'appezzamento di terreno, pignorato, in agro di Acri loc. Ciciaro censito al N.C.T. al foglio n.126 particella 1065, è pervenuto in proprietà dell' esecutata [REDACTED], per la piena proprietà, con atto di donazione (ved. All.41) a rogito Notaio [REDACTED] in data 09.10.2008 rep.48207, trascritto a Cosenza in data 31.10.2008 ai nn. 44647/34748, dal sig. [REDACTED];
 4. L'immobile, pignorato, in agro di Acri loc. Ciciaro censito al N.C.T. al foglio n.126 particella 1113 subb. 2 e 4, è pervenuto in proprietà dell' esecutata [REDACTED], per la piena proprietà, con atto di donazione (ved. All.41) a rogito Notaio M. De Vincenti in data 09.10.2008 rep.48207, trascritto a Cosenza in data 31.10.2008 ai nn. 44647/34748, dal sig. [REDACTED].
- Esiste corrispondenza tra il diritto di spettanza dell' esecutata ed il diritto oggetto di pignoramento.

12.2 Secondo quesito

Si riporta di seguito l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli relative agli immobili pignorati:

- pignoramento immobiliare: dell' 11.05.2011 e notificato a mezzo posta in data 23.05.2011 ad istanza dell'esponente Ufficiale Giudiziario addetto all'UUNE, trascritto l' 11.07.2011 ai nn.19360 R.G. e 13367 R.P. in favore della [REDACTED] con sede in San Vincenzo la Costa, successivamente, essendo subentrata la [REDACTED] in forza dell'atto di cessione delle attività e delle passività per rogito Notaio [REDACTED] in data [REDACTED]

27.05.2011 Rep. n. 315784, Racc. 53853, elettivamente domiciliata presso lo studio dell'Avv.

contro:

- [redacted] per la piena proprietà dell'immobile identificato al N.C.T. al foglio n.137 p.lla 92;
- [redacted] per la piena proprietà degli immobili identificati al N.C.T. al foglio n.126 p.lle 407-1068-952;
- [redacted] per la piena proprietà degli immobili identificati al N.C.T. al foglio n.126 p.lle 1065;
- [redacted] per la piena proprietà degli immobili identificati al N.C.T. al foglio n.126 p.lle 1113 subb. 2 e 4.

12.3 Terzo quesito

Oltre alle visure catastali storiche (*ved. All34*), è riportato l'estratto di mappa catastale (*ved. All35*) che identifica dove sono ubicati gli immobili oggetto di pignoramento. Si precisa che, i tipi di immobili pignorati non rientrano fra quelli trattati nell'art.30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (*terreni con lottizzazioni abusive*).

12.4 Quarto quesito

Gli immobili pignorati consistono in:

- Appezamento di terreno sito in Acri in C.da Ciciaro identificato al N.C.T. al foglio 137 p.la n.92 con qualità seminativo-arboreo di classe III, di ha 0.60.85 con r.d. pari ad E.12,57 e con r.a. pari ad E.6,29
- Appezamento di terreno sito in Acri in C.da Ciciaro identificato al N.C.T. al foglio 126 p.la n.407 con qualità castagneto da frutto di classe II, di ha 0.03.20 con r.d. pari ad E.0,50 e con r.a. pari ad E.0,21
- Appezamento di terreno sito in Acri in C.da Ciciaro identificato al N.C.T. al foglio 126 p.la n.1068 con qualità seminativo-arboreo di classe III, di ha 0.57.00 con r.d. pari ad E.11,78 e con r.a. pari ad E.5,89
- Appezamento di terreno sito in Acri in C.da Ciciaro identificato al N.C.T. al foglio 126 p.la n.952 con qualità castagneto da frutto di classe II, di ha 0.25.80 con r.d. pari ad E.4,00 e con r.a.

pari ad E.1.73

- Appezamento di terreno sito in Acri in C.da Ciciaro identificato al N.C.T. al foglio 126 p.lla n.1065 con qualità pascolo-arborato di classe U, di ha 0.14.50 con r.d. pari ad E.1.50 e con r.a. pari ad E.0.75

- Immobile sito in Acri in C.da Ciciaro identificato al N.C.E.U al foglio 126 p.lla n.1113 subb. 2 e 4, zona censuaria n.2 categoria A4, classe 2, consistenza 4 vani.

Durante la fase di sopralluogo, si è potuto constatare che il fabbricato ed i terreni precedentemente descritti sono limitrofi e si trovano ad una altitudine di circa 820 s.l.m. il cui unico accesso è dato da una stradina sterrata che funge da collegamento con la strada comunale.

L'orografia di tutti gli appezzamenti di terreno è presso che simile, si alternano piccole parti in leggero pendio con la maggiore restante parte caratterizzata da pendii scoscesi (*ved. All.32.*).

Nello stato di fatto si è potuto constatare che solo i pezzi in leggero declivio erano coltivati, con colture miste e di piccolissima entità, tutta la restante parte era coperta da vegetazione erbacea spontanea e da vegetazione arborea tipica della zona (querce, castagni ecc..) (*ved. All.32.*).

In seguito alla richiesta della documentazione tecnica presentata in data 10.04.2013 (*ved. All.36.*), ed evasa dal comune di Acri in data 13.05.2013 si evince che tutti i terreni su citati hanno destinazione urbanistica "Agricola" per come evidenziato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciatomi dal comune di Acri (*ved. All.37.*).

L'immobile oggetto di pignoramento ha destinazione civile abitazione, ha sempre come unico accesso la stradina anzidetta che ne garantisce la comunicazione con la strada comunale.

La struttura portante è in muratura di pietrame, con solai in tavelloni e travi in ferro, con infissi esterni (portone di ingresso e finestre) in alluminio senza taglio termico, e con la pavimentazione in gres per l'intera superficie.

Sono presenti l'impianto elettrico, idrico, di riscaldamento e telefonico.

La corte esterna della casa è circondata da altri immobili attualmente non accatastati che fungevano da deposito per attrezzatura agricola.

Nel corso del sopralluogo si sono riscontrate visivamente sia sulla casa oggetto di pignoramento che sugli altri immobili vistosi e preoccupanti segni di instabilità strutturale, in speciale modo sul lato sud dell'immobile in corrispondenza dei setti murari e dei vani porta e finestra (*ved. All.42. ed*

All.32). Inoltre nella fase di stesura del verbale la Sig. [REDACTED] (esecutata) mi rilasciava copia dell'ordinanza di sgombero gravante sull'immobile oggetto di pignoramento emanata dal comune di Acri in data 02.03.2010 con n.433/PM/2010 (ved. All.38).

Successivamente, dopo essermi recato presso il comune di Acri per ulteriori delucidazioni, lo stesso Responsabile del Settore Tecnico mi dichiarava che ad oggi l'ordinanza di sgombero non è stata revocata, inoltre su mia richiesta mi rilasciava documentazione in cui si certifica che l'immobile oggetto di pignoramento è privo di licenza/concessione edilizia e quindi di certificato di agibilità (ved. All.39).

Di seguito si riportano, solo per completezza di esposizione, i dati metrici dell'immobile:

Immobile posto al piano terra identificato catastalmente al foglio n.126 p.lla 1113 subb. 2 e 4

- *superficie utile (calpestabile) dei vani principali*

cucina=7.90 m²;

soggiorno-pranzo=36.80 m²;

letto 1=17 m²;

- *superficie utile (calpestabile) dei vani accessori diretti*

n.1 bagno=7.41 m²;

Per cui la superficie utile (calpestabile) dei vani principali e degli accessori diretti è di 69.11 m².

Tutti i vani, principali ed accessori diretti, presentano un'altezza netta di 3.00 metri, inoltre è presente una corte esclusiva di 300 m².

Dalla documentazione acquisita presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza ed in particolar modo dalle visure storiche catastali (ved. All.34), risultano i seguenti dati catastali identificativi degli immobili pignorati:

1.Catasto Terreni del comune di Acri

- Foglio 137, particella 92, qualità seminativo-arboreo di classe III, di ha 0.60.85 con r.d. pari ad E.12,57 e con r.a. pari ad E.6,29

Indirizzo Contrada Ciciaro;

2.Catasto Terreni del comune di Acri

- Foglio 126, particella n.407, qualità castagneto da frutto di classe II, di ha 0.03.20 con r.d. pari ad E.0,50 e con r.a. pari ad E.0,21

3.Catasto Terreni del comune di Acri

- Foglio 126 p.la n.1068 con qualità seminativo-arboreo di classe III, di ha 0.57.00 con r.d. pari ad E.11,78 e con r.a. pari ad E.5,89

4.Catasto Terreni del comune di Acri

- Foglio 126 particella n.952 con qualità castagneto da frutto di classe II, di ha 0.25.80 con r.d. pari ad E.4,00 e con r.a. pari ad E.1,73

5.Catasto Terreni del comune di Acri

- Foglio 126 particella n.1065 con qualità pascolo-arborato di classe U, di ha 0.14.50 con r.d. pari ad E.1,50 e con r.a. pari ad E.0,75

6.Catasto Fabbricati del Comune di Acri

- Foglio 126 p.la n.1113 subb. 2 e 4, zona censuaria n.2 categoria A4, classe 2, consistenza 4 vani.

12.5 Quinto quesito

Per accertarmi della conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento ho analizzato in prima istanza le visure storiche, (ved.All.34), l'estratto della mappa catastale (ved.All.35) ed i dati toponomastici per l'identificazione univoca del bene, non riscontrando anomalie nei dati catastali né in quelli toponomastici, per cui si può affermare che c'è conformità tra i (dati catastali, indirizzo, numero civico, piano, interno e confini) con quelli riportati nel pignoramento.

12.6 Sesto quesito

Dall' esame delle planimetrie catastali (ved.All.35) e dalle planimetrie ricostruite (ved.All.40) durante il sopralluogo non sono state rilevate difformità catastali.

12.7 Settimo quesito

La zona dove è ubicato sia il fabbricato che i terreni, per quanto stabilito dallo strumento urbanistico attualmente in vigore, ricade interamente in zona classificata "AGRICOLA" (ved.All.37). Lo strumento attualmente in vigore è il P.R.G approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n.340 del 07.04.1987

12.8 Ottavo quesito

Dalla documentazione richiesta (*ved. All.36*) ed acquisita presso l'U.T.C., è ad oggi risulta:

- Assenza di concessione edilizia (per il fabbricato oggetto di pignoramento) (*ved. All.39*);
- Ordinanza di sgombero n.433/PM/2010 emessa dal comune di Acri (*ved. All.38*)

12.9 Nono quesito

Da quanto verificato analizzando:

- Il compendio in sede di sopralluogo;
 - gli atti di causa;
 - gli atti amministrativi;
 - l'andamento attuale del mercato immobiliare nella zona di C.da Ciciaro nel comune di Acri
- ritengo che sia possibile vendere solo gli appezzamenti di terreno in un unico lotto, vista la non autonoma funzionalità di ogni singolo compendio e la possibilità di accedere ai terreni da un solo ingresso, non potendovi creare per motivazioni orografiche ulteriori passaggi.

Non ritengo vendibile il fabbricato in quanto su di esso grava ad oggi una ordinanza di sgombero emanata dal comune di Acri e ad oggi non revocata (*ved. All.38*).

12.10 Decimo quesito

Il compendio risulta pignorato:

- per la piena proprietà di [REDACTED] per gli immobili su citati.

12.11 Undicesimo quesito

Il compendio risulta occupato dalla legittima proprietaria.

Dalle analisi effettuate confrontando la Relazione Notarile Ventennale (*ved. All.17*) e l'atto di pignoramento si evince che, la data in cui gli immobili pignorati sono pervenuti in proprietà della sig.ra [REDACTED] per l'intera proprietà, risultano anteriori alla data di trascrizione del pignoramento, infatti:

- L'atto di donazione (*ved. All.41*) con il quale l'escutata [REDACTED] prese possesso degli

immobili su citati, a rogito Notaio [REDACTED], venne stipulato in data 29.11.1990 rep.7868, trascritto a Cosenza il 27.12.1990 ai nn. 29258/23539, dai genitori [REDACTED] e [REDACTED] i quali si riservarono il diritto di usufrutto sugli immobili identificati al foglio n.62 p.la 438 sub 1 e 2;

- in data 02.03.2005 viene iscritta ipoteca volontaria ai nn.8611 R.G. e 3158 R.P. in favore della [REDACTED];

- in data 07.03.2007 viene iscritta ipoteca legale ai nn.9255 R.G. e 1782 R.P. in favore di [REDACTED] con sede in Cosenza;

- in data 15.11.2007 viene iscritta ipoteca volontaria ai nn.39962 R.G. e 9625 R.P. in favore della [REDACTED];

- nel 11/05/2011 pignoramento immobiliare notificato a mezzo posta in data 23.05.2011 e trascritto l' 11.07.2011 ai nn.19360 R.G. e 13367 R.P in favore della [REDACTED], successivamente essendo subentrata la [REDACTED] in forza dell'atto di cessione delle attività e delle passività per rogito Notaio [REDACTED] in data 27.05.2011 Rep. n. 315784, Racc. 53853, elettivamente domiciliata presso lo studio dell'Avv. [REDACTED] in Cosenza alla via R. Misasi.

Non risultano ad oggi registrati contratti di locazione, relativi agli immobili pignorati.

12.12 Dodicesimo quesito

Gli immobili pignorati non risultano occupati dal coniuge separato o dall'ex coniugo del debitore esecutato.

12.13 Tredicesimo quesito

Non esiste alcun vincolo artistico, storico, alberghiero di inalienabilità o di indivisibilità, non esistono vincoli di natura demaniale o usi civici.

12.14 Quattordicesimo quesito

La valutazione dei terreni pignorati è stata effettuata secondo il criterio del valore agricolo, determinato ogni anno, entro il 31 gennaio, dalla Commissione Provinciale Espropri nell'ambito

delle singole regioni agrarie, con riferimento ai valori dei terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati, e rilevati nell'anno solare precedente.

Da indagini di mercato condotte in sito e consultando le tabelle dei valori medi agricoli (riportati nel sito della Regione Calabria) deliberati nel 2012, per l'anno 2011, dalle Commissioni Provinciali Espropri, si è pervenuti alla determinazione del più probabile valore di mercato dei beni pignorati di seguito elencati:

1. Terreno agricolo sito nel Comune di Acri (CS), alla Contrada Ciciaro, riportato nel catasto terreni al foglio 137 p.lla 92 di ha 00 are 60 ca 85 con qualità seminativo-arborato di classelll

Valore unitario=2,00 €/mq

Calcolo del valore del bene= Superficie x Valore unitario= 6085 mq x 2,00 €/mq= 12.170,00 €

Valore base di stima del bene=12.170,00 €

2. Terreno agricolo sito nel Comune di Acri (CS), alla Contrada Ciciaro, riportato nel catasto terreni al foglio 126 p.lla 407 di ha 00 are 03 ca 20 con qualità castagneto da frutto di classe II

Valore unitario=2,00 €/mq

Calcolo del valore del bene= Superficie x Valore unitario= 320 mq x 2,00 €/mq= 640,00 €

Valore base di stima del bene=640,00 €

3. Terreno agricolo sito nel Comune di Acri (CS), alla Contrada Ciciaro, riportato nel catasto terreni al foglio 126 p.lla 1068 di ha 00 are 57 ca 00 con qualità seminativo-arbareo di classe III

Valore unitario=2,00 €/mq

Calcolo del valore del bene= Superficie x Valore unitario=5.700 mq x 2,00 €/mq= 11.400,00 €

Valore base di stima del bene=11.400,00 €

4. Terreno agricolo sito nel Comune di Acri (CS), alla Contrada Ciciaro, riportato nel catasto terreni al foglio 126 p.lla 952 di ha 00 are 25 ca 80 con qualità castagneto da frutto di classe II

Valore unitario=1.20 €/mq

Calcolo del valore del bene= Superficie x Valore unitario=2.580mq x 1.20 €/mq= 3.096,00 €

Valore base di stima del bene=3.096,00 €

5. Terreno agricolo sito nel Comune di Acri (CS), alla Contrada Ciciaro, riportato nel catasto terreni al foglio 126 p.lla 1065 di ha 00 are 14 ca 50 con qualità pascolo arborato di classe U

Valore unitario=0.90 €/mq

Calcolo del valore del bene= Superficie x Valore unitario=1.450 mq x 0.90 €/mq= 1.305 €

Valore base di stima del bene=1.305,00 €

Di seguito si riporta il valore del lotto di vendita:

Valore complessivo del lotto posto in vendita= 28.611,00 €

LOTTO UNICO		
Descrizione e Composizione	Appezamento di terreno agricolo di ha16 are13 ca 05, catastalmente riportato su più particelle limitrofe, sito in Acri in C.da Ciciaro.	
Ubicazione	Comune di Acri (CS) in contrada Ciciaro	
Dati Catastali	Catasto Terreni del Comune di Acri, Foglio 137, particella 92, Foglio 126, particelle 407-1068-952-1065	
Natura e Titolarità Giuridica de Diritto Oggetto di Stima	Piena proprietà dell'esecutata, [REDACTED]	
Determinazione Prezzo Base	Valore base di stima	€ 28.611,00
	Prezzo Base	€ 28.611,00

Si precisa che la valutazione dell'unità abitativa identificata al foglio n. 126 p.lla 1113 subb. 2 e 4, allo stato attuale, essendo priva di concessione edilizia (ved.All.39), ed in particolar modo vista l'ordinanza di sgombero (ved.All.38) emanata dal comune di Acri a tutt'oggi non revocata in funzione di uno smottamento franoso che ha coinvolto più abitati, dato che alla data della presente sono state realizzate solo alcune opere di mitigazione in C.da Serricella, ma nulla è stato fatto in C.da Ciciaro ne a definire ed eventualmente a mitigare tale evento franoso, il sottoscritto C.T.U. ritiene di non dover attribuire nessun valore economico all'immobile su citato.